

# Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS  
REGISTRALES DE CATALUÑA



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

*Servicio de Estudios Registrales de Cataluña.*

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

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

*D. ANTONIO GINER GARGALLO*

*D. JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ*

*D. RAFAEL ARNAIZ RAMOS*

*D. ANTONIO J. MUÑOZ NAVARRO*

---

**Núm. 221**

MARZO - ABRIL 2023

---



<b>I.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO, ENTIDADES JURÍDICAS Y MEDIACIÓN</b>	
<b>I.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN JUS/1375/2023, de 19 de abril</b> , relativa al recurso gubernativo interpuesto por la notaria de Terrassa Eva-Maria Corbal San Adrián contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Sabadell núm. 4 que suspende la inscripción de una escritura de disolución de comunidad ordinaria. (DOGC 28/04/2023) .....	<b>28</b>
<b>I.1</b>	<b>RESOLUCIÓ JUS/1375/2023, de 19 d'abril</b> , relativa al recurs governatiu interposat per la notària de Terrassa Eva-Maria Corbal San Adrián contra la nota de qualificació negativa del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Sabadell núm. 4 que suspèn la inscripció d'una escritura de dissolució de comunitat ordinària. (DOGC 28/04/2023) .....	<b>29</b>
<b>I.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN JUS/1377/2023, de 17 de abril</b> , relativa al recurso gubernativo interpuesto por el notario Joan Ignasi Sorigué Abel contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Palamós de una escritura de elevación a público de contrato privado. (DOGC 28/04/2023) .....	<b>31</b>
<b>I.2.</b>	<b>RESOLUCIÓ JUS/1377/2023, de 17 d'abril</b> , relativa al recurs governatiu interposat pel notari Joan Ignasi Sorigué Abel contra la nota de qualificació negativa del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Palamós d'una escritura d'elevació a públic de contracte privat. (DOGC 28/04/2023) .....	<b>31</b>
<b>II.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA</b>	
<b>II.A.</b>	<b>BASILIO AGUIRRE FERNÁNDEZ</b>	
<b>II.A.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>34</b>
	<a href="#">Registro de Esplugues de Llobregat.</a> HIPOTECA: PRODUCTOS COMBINADOS AL PRÉSTAMO.	
<b>II.A.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>35</b>
	<a href="#">Registro de Boltaña.</a> HIPOTECA: CANCELACIÓN CONFORME AL ART. 82.5 LH.	
<b>II.A.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>36</b>
	<a href="#">Registro de Logroño nº 2.</a> SUSTITUCIÓN VULGAR: LIBERTAD DEL TESTADOR PARA CONFIGURARLA BAJO EL RÉGIMEN DEL DERECHO DE REPRESENTACIÓN.	

<b>II.A.4.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>37</b>
	<a href="#">Registro de Benissa.</a> PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>II.A.5.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>37</b>
	<a href="#">Registro de Meco.</a> OBRA NUEVA: EXIGENCIA DE SEGURO DECENAL EN OBRAS DE CAMBIO DE USO.	
<b>II.A.6.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>40</b>
	<a href="#">Registro de Sabadell nº 6.</a> PUBLICIDAD FORMAL: FORMA DE EMITIR LAS NOTAS DE INFORMACIÓN OCNTINUADA PREVISTAS EN EL ART. 175 DEL RN.	
<b>II.A.7.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>41</b>
	<a href="#">Registro de Eivissa nº 4.</a> DIVISIÓN HORIZONTAL: AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA.	
<b>II.A.8.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>42</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 25.</a> RECURSO GUBERNATIVO: DIES AD QUEM DEL CÓMPUTO DEL PLAZO PARA PRESENTARLO. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: NO CONSTA LA NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN.	
<b>II.A.9.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>44</b>
	<a href="#">Registro de Bilbao nº 2.</a> PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: CASOS DE USUCAPION.	
<b>II.A.10.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>44</b>
	<a href="#">Registro de Caldas de Reis.</a> HERENCIA: PARTICIÓN DE HERENCIA EN DERECHO FORAL GALLEGO.	
<b>II.A.11.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>45</b>
	<a href="#">Registro de Marbella nº 3.</a> PROPIEDAD HORIZONTAL: VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.	
<b>II.A.12.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>46</b>
	<a href="#">Registro de Alicante nº 3.</a> OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO.	

<b>II.A.13.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 06 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>47</b>
	<a href="#">Registro de Corcubión-Muros.</a> INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: CÓMPUTO DEL AÑO ENTRE TRANSMISIONES EN CASOS DE HERENCIA.	
<b>II.A.14.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 06 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>48</b>
	<a href="#">Registro de Santander nº 1.</a> HIPOTECA: PACTO DE INSCRIPCIÓN PARCIAL CUANDO EXISTEN DEFECTOS PARA INSCRIBIR EL PACTO DE EJECUCIÓN DIRECTA.	
<b>II.A.15.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>49</b>
	<a href="#">Registro de Alcañiz.</a> CONCURSO DE ACREEDORES: LÍMITES A LA CALIFICACIÓN REGISTRAL	
<b>II.A.16.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>50</b>
	<a href="#">Registro de Barcelona nº 15.</a> RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS	
<b>II.A.17.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>51</b>
	<a href="#">Registro de Manacor nº 2.</a> PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS.	
<b>II.A.18.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>52</b>
	<a href="#">Registro de Valencia nº 3.</a> SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.	
<b>II.A.19.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>54</b>
	<a href="#">Registro de Albaida.</a> EXPEDIENTE DE DOMINIO DEL ART. 201 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>II.A.20.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>54</b>
	<a href="#">Registro de Jerez de la Frontera nº 1.</a> PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.	
<b>II.A.21.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>55</b>
	<a href="#">Registro de Sabadell nº 1.</a> CONCURSO DE ACREEDORES: VENTA DE FINCA EN FASE DE LIQUIDACIÓN.	
<b>II.A.22.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2023. (BOE</b>	

	<b>DE 08 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>56</b>
	<a href="#">Registro de Manacor nº 2.</a> PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>II.A.23.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>57</b>
	<a href="#">Registro de Sevilla nº 6.</a> RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.	
<b>II.A.24.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>58</b>
	<a href="#">Registro de Albaida.</a> PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO Y DESLINDE.	
<b>II.A.25.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>59</b>
	<a href="#">Registro de Villanova i la Geltrú nº 2.</a> HIPOTECA: CANCELACIÓN DE LA NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN.	
<b>II.A.26.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>60</b>
	<a href="#">Registro de Sanlúcar la Mayor nº 1.</a> DONACIÓN: EJERCICIO DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA.	
<b>II.A.27.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>62</b>
	<a href="#">Registro de Sanlúcar la Mayor nº 1.</a> DONACIÓN: EJERCICIO DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA.	
<b>II.A.28.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>64</b>
	<a href="#">Registro de Pastrana-Sacedón.</a> INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD.	
<b>II.A.29.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>65</b>
	<a href="#">Registro de Murcia nº 1.</a> PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.	
<b>II.A.30.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>66</b>
	<a href="#">Registro de San Sebastián de los Reyes nº 2.</a> PROPIEDAD HORIZONTAL: SUBCOMUNIDAD.	
<b>II.A.31.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>66</b>
	<a href="#">Registro de Barbate.</a> PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	

<b>II.A.32.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>67</b>
	<a href="#">Registro de Granada nº 6.</a> PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>II.A.33.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>68</b>
	<a href="#">Registro de Castropol.</a> PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>II.A.34.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>69</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 31.</a> RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.	
<b>II.A.35.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>70</b>
	<a href="#">Registro de Castropol.</a> REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.	
<b>II.A.36.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>71</b>
	<a href="#">Registro de Arona.</a> EXPLOTACIONES TURÍSTICAS EN CANARIAS: AFCETACIÓN AL USO.	
<b>II.A.37.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>71</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 29.</a> EXPROPIACIÓN FORZOSA: DERECHO DE REVERSIÓN.	
<b>II.A.38.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>74</b>
	<a href="#">Registro de Arrecife.</a> PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>II.A.39.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>75</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 4.</a> PROPIEDAD HORIZONTAL: SUBCOMUNIDAD	
<b>II.A.40.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>76</b>
	<a href="#">Registro de Pina de Ebro.</a> PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: TRASCENDENCIA DE LAS ACTUACIONES EN EL PROCEDIMIENTO CATASTRAL PREVIO.	
<b>II.A.41.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>77</b>
	<a href="#">Registro de Tías.</a> URBANISMO: NATURALEZA Y ACTUACIÓN DE LAS JUNTAS DE	

	COMPENSACIÓN.	
<b>II.A.42.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>78</b>
	<a href="#">Registro de Manacor nº 2.</a> DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: CONTROL REGISTRAL.	
<b>II.A.43.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>79</b>
	<a href="#">Registro de San Lorenzo de El Escorial nº 2.</a> SOCIEDADES MERCANTILES EXTRANJERAS: ACREDITACIÓN DE SU EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN.	
<b>II.A.44.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>81</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 45.</a> VIVIENDA HABITUAL FAMILIAR: TRANSMISIÓN DE CUOTA INDIVISA Y ART. 1320 CC.	
<b>II.A.45.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>82</b>
	<a href="#">Registro de Marbella nº 1.</a> DOCUMENTOS EXTRANJEROS: EJECUCIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES EXTRANJERAS.	
<b>II.A.46.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>83</b>
	<a href="#">Registro de Pontevedra nº 2.</a> PROPIEDAD HORIZONTAL: ACUERDOS EN CONJUNTO URBANÍSTICO.	
<b>II.A.47.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>83</b>
	<a href="#">Registro de Valencia de Alcántara-Alcántara.</a> PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO: ADJUDICACIÓN DIRECTA.	
<b>II.A.48.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>85</b>
	<a href="#">Registro de Logrosán.</a> DOBLE INMATRICULACIÓN: TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.	
<b>II.A.49.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>86</b>
	<a href="#">Registro de Jerez de los Caballeros.</a> EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: TÍTULO QUE DEBE PRESENTAR EL PROMOTOR.	
<b>II.A.50.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>87</b>
	<a href="#">Registro de Jerez de los Caballeros.</a>	

	EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: TÍTULO QUE DEBE PRESENTAR EL PROMOTOR.	
<b>II.A.51.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>88</b>
	<a href="#">Registro de Aguilar de la Frontera.</a> RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.	
<b>II.A.52.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>89</b>
	<a href="#">Registro de Fuengirola nº 2.</a> RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.	
<b>II.A.53.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>89</b>
	<a href="#">Registro de Arcos de la Frontera.</a> DOBLE INMATRICULACIÓN: TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.	
<b>II.A.54.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>90</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 10.</a> PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>II.A.55.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>91</b>
	<a href="#">Registro de Jumilla.</a> HERENCIA: DESHEREDACIÓN.	
<b>II.A.56.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>92</b>
	<a href="#">Registro de Palafrugell.</a> HERENCIA: RESPONSABILIDAD DE LOS HEREDEROS RESPECTO ALAS DEDUDAS DEL TESTADOR EN DERECHO ARAGONÉS.	
<b>II.A.57.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>92</b>
	<a href="#">Registro de Palma de Mallorca nº 9.</a> REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.	
<b>II.A.58.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>93</b>
	<a href="#">Registro de Alzira nº 2.</a> PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>II.A.59.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 31 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>94</b>
	<a href="#">Registro de Lepe.</a> SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.	
<b>II.A.60.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MARZO DE 2023. (BOE DE</b>	

	<b>31 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>95</b>
	<a href="#">Registro de Algete.</a>	
	PROPIEDAD HORIZONTAL: NECESIDAD DE GEORREFERENCIAR LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS RESULTANTES DE UNA DIVISIÓN HORIZONTAL TUMBADA.	
<b>II.A.61.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 31 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>96</b>
	<a href="#">Registro de Palma de Mallorca nº 2.</a>	
	PUBLICIDAD FORMAL: SOLICITUD A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO.	
<b>II.A.62.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 31 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>98</b>
	<a href="#">Registro de Santa Cruz de Tenerife nº 4.</a>	
	PUBLICIDAD FORMAL: SOLICITUD A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO.	
<b>II.A.63.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 31 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>100</b>
	<a href="#">Registro de Villajoyosa nº 2.</a>	
	HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY 2/2009 A LAS CESIONES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.	
<b>II.A.64.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 31 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>102</b>
	<a href="#">Registro de Alhama de Murcia.</a>	
	BASES GRÁFICAS: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS.	
<b>II.A.65.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 31 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>104</b>
	<a href="#">Registro de Cartagena nº 1.</a>	
	TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: DIFERENCIAS ENTRE UNA ESCRITURA Y UN ACTA. CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO Y REQUISITOS.	
<b>II.A.66.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 31 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>106</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 29.</a>	
	HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO.	
<b>II.A.67.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>107</b>
	<a href="#">Registro de Archidona.</a>	
	INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: UTILIZACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 CUANDO EXISTAN DUDAS SOBRE POSIBLE DOBLE INMATRICULACIÓN.	
<b>II.A.68.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>108</b>
	<a href="#">Registro de San Lorenzo de El Escorial nº 2.</a>	

	HIPOTECA CAMBIARIA: CANCELACIÓN.	
<b>II.A.69.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>109</b>
	Registro de Eivissa nº 4.	
	PUBLICIDAD FORMAL: FORMA DE EMITIR LA PUBLICIDAD FORMAL.	
<b>II.A.70.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>111</b>
	Registro de Sevilla nº 12.	
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: TITULAR DE. UN DERECHO. SUJETO A. CONDICIÓN SUSPENSIVA.	
<b>II.A.71.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>112</b>
	Registro de Castellón de la Plana nº 1.	
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.	
<b>II.A.72.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>112</b>
	Registro de Santa Cruz de Tenerife nº 3.	
	PUBLICIDAD FORMAL: FORMA DE SOLICITARLA POR LA SEDE ELECTRÓNICA DEL COLEGIO DE REGISTRADORES.	
<b>II.A.73.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>114</b>
	Registro de Valencia nº 5.	
	HERENCIA: INSTANCIA DE HEREDRO ÚNICO QUE INCLUYE LA MITAD INDIVISA LEGADA A OTRA PERSONA.	
<b>II.A.74.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>115</b>
	Registro de Piedrahíta.	
	INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: LAPSO TEMPORAL ENTRE LOS DOS TÍTULOS.	
<b>II.A.75.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>116</b>
	Registro de Pontevedra nº 2.	
	OBRA NUEVA: SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN.	
<b>II.A.76.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>117</b>
	Registro de Dos Hermanas nº 2.	
	PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: EFECTOS DE LA DECLARACIÓN JUDICIAL DE CLÁUSULAS ABUSIVAS FRENTE A TERCEROS ADQUIRENTES.	
<b>II.A.77.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>118</b>

	Registro de Barcelona nº 3. HIPOTECA: DOMICILIO A EFECTOS DE REQUERIMIENTOS Y NOTIFICACIONES.	
<b>II.A.78.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>120</b>
	Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 2. DERECHO DE VUELO: CANCELACIÓN.	
<b>II.A.79.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>120</b>
	Registro de Teguiise. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>II.A.80.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>122</b>
	Registro de Archidona. HERENCIA: ACEPTACIÓN TÁCITA.	
<b>II.A.81.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>123</b>
	Registro de Alcañiz. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LA CORRECTA APLICACIÓN DEL ART. 671 LEC.	
<b>II.A.82.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>123</b>
	Registro de Eivissa nº 2. OBRA NUEVA: LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN POR SILENCIO POSITIVO.	
<b>II.A.83.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>125</b>
	Registro de Tarrasa nº 2. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDCIALES: LÍMITES.	
<b>II.A.84.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 21 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>126</b>
	Registro de Murcia nº 4. USUFRUCTO: CASOS DE TITULARIDAD GANANCIAL.	
<b>II. B.</b>	<b>PEDRO ÁVILA NAVARRO</b>	
<b>II.B.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>127</b>
	HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: EL SEGURO DE VIDA DEL PRESTATARIO COMO PRODUCTO NO VINCULADO	
<b>II.B.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>128</b>

	HIPOTECA: CANCELACIÓN: EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DEL ART. 82.5 LH ES DE 20 AÑOS	
<b>II.B.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).</b>	<b>128</b>
	HERENCIA: DIFERENCIA ENTRE SUSTITUCIÓN VULGAR Y DERECHO DE REPRESENTACIÓN	
<b>II.B.4.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).</b>	<b>129</b>
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>II.B.5.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).</b>	<b>129</b>
	OBRA NUEVA: NECESIDAD DEL SEGURO DECENAL EN LA REFORMA DE EDIFICACIÓN PARA HABILITACIÓN DE VIVIENDAS	
<b>II.B.6.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).</b>	<b>130</b>
	PUBLICIDAD FORMAL: NO PUEDE SOLICITARSE POR CORREO ELECTRÓNICO	
<b>II.B.7.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).</b>	<b>130</b>
	OBRA NUEVA: ACREDITACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD DE LA OBRA, PERO NO DE LA DIVISIÓN HORIZONTAL	
<b>II.B.8.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).</b>	<b>130</b>
	HIPOTECA: EJECUCIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA ADJUDICACIÓN SI NO SE HA EXPEDIDO CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS	
<b>II.B.9.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).</b>	<b>131</b>
	BIENES GANANCIALES: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA SENTENCIA EN PROCEDIMIENTO SEGUIDO SOLO CONTRA UN CÓNYUGE DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA SENTENCIA CONTRA UN SOLO CÓNYUGE SOBRE BIENES GANANCIALES	
<b>II.B.10.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).</b>	<b>131</b>
<b>II.B.11.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).</b>	<b>131</b>
	PROPIEDAD HORIZONTAL: EL CUÓRUM PARA LAS LIMITACIONES AL ALQUILER TURÍSTICO COMPRENDE LA PROHIBICIÓN TOTAL	
<b>II.B.12.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).</b>	<b>132</b>
	OBRA NUEVA: DECLARACIÓN EN ZONA DE POLICÍA DE DOMINIO	

	PÚBLICO HIDRÁULICO	
<b>II.B.13.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 06 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>132</b>
	INMATRICULACIÓN: NO PUEDE HACERSE POR LA VÍA DEL ART. 205 LH CON UN ÚNICO TÍTULO TRASLATIVO INMATRICULACIÓN: NO HAY DOBLE TÍTULO EN LA ADQUISICIÓN HEREDITARIA POR DERECHO DE TRANSMISIÓN	
<b>II.B.14.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 06 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>133</b>
	HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: LA SOLICITUD GENÉRICA DE INSCRIPCIÓN PARCIAL NO PERMITE PRESCINDIR DE PACTOS DE EJECUCIÓN	
<b>II.B.15.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>134</b>
	CONCURSO DE ACREEDORES: LA VENTA DE LA FINCA DEBE ACOMPAÑARSE DE MANDAMIENTO DE CANCELACIÓN DE CARGAS CONCURSO DE ACREEDORES: VENTA DE BIENES AFECTOS A PRIVILEGIO ESPECIAL Y APRECIACIÓN DE REQUISITOS POR EL JUEZ	
<b>II.B.16.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>134</b>
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: RECTIFICACIÓN DE LA GEORREFERENCIACIÓN INSCRITA	
<b>II.B.17.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>135</b>
	PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDE DESVINCULARSE UN ANEJO EN VIRTUD DE CLÁUSULA ESTATUTARIA NO INSCRITA PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA MODIFICACIÓN BASADA EN ESTATUTOS ANTERIORES A ADQUISICIONES INSCRITAS	
<b>II.B.18.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>135</b>
	SUELOS CONTAMINADOS: LA OBLIGACIÓN DE DECLARARLOS EN LAS TRANSMISIONES AFECTA A LA DE UN SOLAR PROPIEDAD HORIZONTAL: LA OBLIGACIÓN DE DECLARAR SUELOS CONTAMINADOS EN LAS TRANSMISIONES AFECTA A LA DE UN SOLAR	
<b>II.B.19.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>136</b>
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: POSIBILIDAD DE RECTIFICACIÓN DE UNA INMATRICULACIÓN EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 201 LH	
<b>II.B.20.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>136</b>
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NUEVA DOCTRINA SOBRE	

	DEMANDA A HERENCIA YACENTE	
<b>II.B.21.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>137</b>
	CONCURSO DE ACREEDORES: SOBRE LA FÓRMULA EN LA VENTA EN EJECUCIÓN DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN	
<b>II.B.22.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>137</b>
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>II.B.23.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>137</b>
	RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO	
<b>II.B.24.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 20, 21, 22 Y 23 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>138</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>II.B.25.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>140</b>
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE INSCRIBIR LA CADENA REAL DE TRANSMISIONES	
<b>II.B.26.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>140</b>
	DONACIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA REVERSIÓN AL CEDENTE POR INCUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA	
<b>II.B.27.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>141</b>
	INMATRICULACIÓN: EXISTENCIA DEL DOBLE TÍTULO DEL ART. 205 LH EN HERENCIA Y DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD	
<b>II.B.28.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>141</b>
	PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN DE SUBCOMUNIDAD AUTORIZADA POR LOS ESTATUTOS	
<b>II.B.29.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>142</b>
	RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO	
<b>II.B.30.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>142</b>
	OBRA NUEVA: EL ACTA DE FIN DE OBRA DEBE PRESENTARSE EN LA	

	OFICINA LIQUIDADORA IMPUESTOS: EL ACTA DE FIN DE OBRA DEBE PRESENTARSE EN LA OFICINA LIQUIDADORA	
<b>II.B.31.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>143</b>
	RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO	
<b>II.B.32.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>143</b>
	EXPROPIACIÓN FORZOSA: NO PUEDE INSCRIBIRSE SIN CONSENTIMIENTO DEL EXPROPIANTE UN DERECHO DE REVERSIÓN NO INSCRITO PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE SIN CONSENTIMIENTO DEL EXPROPIANTE UN DERECHO DE REVERSIÓN NO INSCRITO	
<b>II.B.33.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>144</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>II.B.34.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>145</b>
	PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDEN INSCRIBIRSE ACUERDOS DE SUBCOMUNIDADES NO INSCRITAS	
<b>II.B.35.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>145</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: CASOS DE PROCEDENCIA DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>II.B.36.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>146</b>
	URBANISMO: LA JUNTA DE COMPENSACIÓN NO PUEDE CONSTITUIR HIPOTECA POR DEUDA AJENA REPRESENTACIÓN: JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA Y CONGRUENCIA CON EL ACTO QUE SE OTORGA	
<b>II.B.37.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>146</b>
	CALIFICACIÓN REGISTRAL: PUEDE MODIFICARSE A LA VISTA DEL RECURSO CONTRA ELLA COSTAS: DUDAS FUNDADAS DE QUE UNA OBRA NUEVA LINDE CON EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE	
<b>II.B.38.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>147</b>
	EXTRANJEROS: CIRCUNSTANCIAS DE LA SOCIEDAD EXTRANJERA	

	EN LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
<b>II.B.39.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>148</b>
	VIVIENDA FAMILIAR: LA MANIFESTACIÓN SOBRE ELLA NO ES NECESARIA EN LA VENTA DE CUOTA INDIVISA	
<b>II.B.40.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>149</b>
	EXTRANJEROS: LA EJECUCIÓN DE RESOLUCIÓN DE TRIBUNAL EXTRANJERO CORRESPONDE A TRIBUNALES ESPAÑOLES	
<b>II.B.41.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>149</b>
	PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDEN INSCRIBIRSE ACUERDOS DE SUBCOMUNIDADES NO INSCRITAS	
<b>II.B.42.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>150</b>
	CALIFICACIÓN REGISTRAL: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTO ADMINISTRATIVO DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: APREMIO ADMINISTRATIVO FISCAL CON ADJUDICACIÓN DIRECTA POR FALLO DE LA SUBASTA	
<b>II.B.43.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>151</b>
	DOBLE INMATRICULACIÓN: PROCEDENCIA DEL EXPEDIENTE DEL ART. 207 LH SI HAY INDICIOS DE ELLA	
<b>II.B.44.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 07 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>151</b>
	REANUDACIÓN DEL TRACTO: EL EXPEDIENTE DEL ART. 208 LH EXIGE UN DOCUMENTO ESCRITO	
<b>II.B.45.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>152</b>
	RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD SUSPENDIDA POR COVID	
<b>II.B.46.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>152</b>
	BIENES GANANCIALES: EL POSIBLE CARÁCTER DEL BIEN PRESUNTAMENTE GANANCIAL HA DE ACREDITARSE POR PRUEBA DOCUMENTAL PÚBLICA	
<b>II.B.47.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>153</b>
	DOBLE INMATRICULACIÓN: PROCEDENCIA DEL EXPEDIENTE DEL	

	ART. 207 LH SI HAY INDICIOS DE ELLA	
<b>II.B.48.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>153</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>II.B.49.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>153</b>
	HERENCIA: ACREDITACIÓN DE QUIENES SON LOS DESHEREDADOS Y MANIFESTACIÓN DE QUE NO TIENEN DESCENDIENTES HERENCIA: LA LEGÍTIMA ES «PARS BONORUM» Y EL LEGITIMARIO DEBE INTERVENIR EN LA PARTICIÓN	
<b>II.B.50.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>154</b>
	HERENCIA: LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL HEREDERO EN EL DERECHO ARAGONÉS	
<b>II.B.51.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>155</b>
	REPRESENTACIÓN: EL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA DEBE REFERIRSE A LA AUTOCONTRATACIÓN SI LA HAY	
<b>II.B.52.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>155</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH URBANISMO: RECTIFICACIÓN DE DESCRIPCIÓN EN FINCA PROCEDENTE DE REPARCELACIÓN	
<b>II.B.53.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 31 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>156</b>
	SUELOS CONTAMINADOS: LA OBLIGACIÓN DE DECLARARLOS EN LAS TRANSMISIONES NO AFECTA A LOS DEPARTAMENTOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL PROPIEDAD HORIZONTAL: LA OBLIGACIÓN DE DECLARAR SUELOS CONTAMINADOS EN LAS TRANSMISIONES NO AFECTA A LOS DEPARTAMENTOS	
<b>II.B.54.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 31 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>156</b>
	PROPIEDAD HORIZONTAL: EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA ES NECESARIA LA GEORREFERENCIACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA ES NECESARIA LA GEORREFERENCIACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES GEORREFERENCIACIÓN: EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA ES NECESARIA LA GEORREFERENCIACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES	

<b>II.B.55.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 13 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 31 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>157</b>
	PUBLICIDAD REGISTRAL: NO PUEDE SOLICITARSE POR CORREO ELECTRÓNICO	
	PUBLICIDAD REGISTRAL: LA SOLICITADA DE FORMA TELEMÁTICA DEBE EMITIRSE TAMBIÉN TELEMÁTICAMENTE	
<b>II.B.56.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 31 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>158</b>
	HIPOTECA: SUJECCIÓN A LA L. 2/2009 DE LA CONTRATADA PROFESIONALMENTE	
	CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR PUEDE TENER EN CUENTA DATOS QUE RESULTEN DE ORGANISMOS OFICIALES	
<b>II.B.57.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 31 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>159</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA	
	URBANISMO: VENTA DE PARTES INDIVISAS QUE EVIDENCIA PARCELACIÓN URBANÍSTICA	
	DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ACTUACIÓN REGISTRAL EN CASO RESULTANCIA DE FINCAS INFERIORES A LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO	
<b>II.B.58.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 31 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>159</b>
	TÍTULO INSCRIBIBLE: NO LO ES EL ACTA DE INCORPORACIÓN DE SENTENCIA	
	VIVIENDA FAMILIAR: LA ATRIBUCIÓN DEL USO DEBE EXPRESAR CLARAMENTE EL PLAZO	
	DOCUMENTO JUDICIAL: SU INSCRIPCIÓN REQUIERE FIRMEZA DE LA RESOLUCIÓN	
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL DOCUMENTO OTORGADO POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL	
<b>II.B.59.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 31 DE MARZO DE 2023).</b> .....	<b>160</b>
	HERENCIA: INTERPRETACIÓN DE LA INSTITUCIÓN DE HEREDERO EN UN TESTAMENTO	
<b>II.B.60.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>161</b>
	INMATRICULACIÓN: DUDAS FUNDADAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA CON OTRA YA INMATRICULADA	
<b>II.B.61.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>161</b>
	DOCUMENTO JUDICIAL: LA DEMANDA DE CANCELACIÓN VA IMPLÍCITA EN LA DE NULIDAD	
	HIPOTECA: HIPOTECA CAMBIARIA: LA CANCELACIÓN EXIGE	

	INUTILIZACIÓN DE LAS LETRAS HIPOTECA: HIPOTECA CAMBIARIA: LA CANCELACIÓN POR SENTENCIA NO EXIGE ESCRITURA PÚBLICA HIPOTECA: CANCELACIÓN: POSIBLE CANCELACIÓN POR CADUCIDAD CONVENCIONAL DEL ASIENTO	
<b>II.B.62.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>162</b>
	PUBLICIDAD REGISTRAL: LA SOLICITUD TELEMÁTICA HA DE HACERSE POR LA SEDE ELECTRÓNICA REGISTRAL	
<b>II.B.63.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>163</b>
	HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: NO PUEDE CONSTITUIRSE SOBRE BIENES ADQUIRIDOS BAJO CONDICIÓN SUSPENSIVA	
<b>II.B.64.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>163</b>
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y YA NO ES POSIBLE SU PRÓRROGA	
<b>II.B.65.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>163</b>
	PUBLICIDAD REGISTRAL: LA SOLICITUD DE NOTA SIMPLE NO PUEDE CAUSAR ASIENTO DE PRESENTACIÓN PUBLICIDAD REGISTRAL: LA SOLICITUD TELEMÁTICA HA DE HACERSE POR LA SEDE ELECTRÓNICA REGISTRAL PUBLICIDAD REGISTRAL: LA SOLICITADA DE FORMA TELEMÁTICA DEBE EMITIRSE TAMBIÉN TELEMÁTICAMENTE	
<b>II.B.66.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>164</b>
	HERENCIA: LEGADO: LA REDUCCIÓN DEL LEGADO NO PUEDE SER ACORDADA ÚNICAMENTE POR EL HEREDERO HERENCIA: HEREDERO ÚNICO: NO PUEDE INSCRIBIRSE POR INSTANCIA SI HAY OTROS INTERESADOS	
<b>II.B.67.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>164</b>
	INMATRICULACIÓN: ENTRE UNO Y OTRO DE LOS DOS TÍTULOS DEBE TRANSCURRIR UN AÑO	
<b>II.B.68.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>165</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH	
<b>II.B.69.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>166</b>

	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	
<b>II.B.70.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>166</b>
	HIPOTECA: EL DOMICILIO SEÑALADO PARA NOTIFICACIONES Y REQUERIMIENTOS HA DE ESTAR EN ESPAÑA	
<b>II.B.71.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>166</b>
	CANCELACIÓN: REQUISITOS PARA LA CANCELACIÓN DE DERECHOS POR PRESCRIPCIÓN	
<b>II.B.72.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>167</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA	
<b>II.B.73.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>168</b>
	HERENCIA: LA ACEPTACIÓN TÁCITA POR ACTUACIONES QUE IMPLICAN LA VOLUNTAD DE ACEPTAR	
<b>II.B.74.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>168</b>
	HIPOTECA: EJECUCIÓN: IMPROCEDENCIA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL DEL PRECIO DE ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR	
<b>II.B.75.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>168</b>
	OBRA NUEVA: LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN POR SILENCIO ADMINISTRATIVO EN BALEARES	
<b>II.B.76.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>169</b>
	DOCUMENTO JUDICIAL: DEBE PRECISAR LAS FINCAS Y ASIENTOS A QUE SE REFIERE PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO DEBE CONFUNDIRSE CON LA LEGITIMACIÓN PROCESAL PARA SOLICITAR UNA CANCELACIÓN CANCELACIÓN: PUEDE CANCELARSE LA INSCRIPCIÓN DE UN DERECHO SIN CANCELAR LAS CARGAS QUE LO GRAVEN	
<b>II.B.77.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 21 DE ABRIL DE 2023).</b> .....	<b>170</b>
	USUFRUCTO: NO PUEDE CANCELARSE EL USUFRUCTO GANANCIAL POR MUERTE DE UN SOLO CÓNYUGE	

<b>III.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA MERCANTIL</b>	
<b>III.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2022).</b>	<b>172</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: ES NECESARIO ACOMPAÑAR EL FORMULARIO DE IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL	
<b>III.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2022).</b>	<b>172</b>
	SOCIEDADES PROFESIONALES: NO SE SUJETAN A LA LEY DE 2007 LAS CONSTITUIDAS DESPUÉS COMO NO PROFESIONALES	
<b>III.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2022).</b>	<b>172</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: REDUCCIÓN DE CAPITAL: NO PUEDE HACERSE COMO RECTIFICACIÓN DE UN AUMENTO INSCRITO	
<b>III.4.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2022).</b>	<b>173</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SI NO ESTÁN DEPOSITADAS LAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	
<b>III.5.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2022).</b>	<b>173</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: UNIPERSONALIDAD: LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE PARTICIPACIONES DEBE PRESENTARSE EN LA OFICINA LIQUIDADORA	
<b>III.6.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).</b>	<b>174</b>
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRÓRROGA Y CADUCIDAD RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO	
<b>III.7.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2022).</b>	<b>174</b>
	REGISTRO DE BIENES MUEBLES: LA COMPRAVENTA DE VEHÍCULO REQUIERE LOS DATOS DE INSCRIPCIÓN DE LA COMPRADORA EN EL REGISTRO MERCANTIL	
<b>III.8.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2022).</b>	<b>174</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: AUMENTO DE CAPITAL: NO PUEDE HACERSE CON CARGO A RESERVAS SI NO LAS HAY DISPONIBLES	
<b>III.9.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2022).</b>	<b>175</b>
	SOCIEDAD ANÓNIMA: JUNTA GENERAL: SOLICITADA ACTA NOTARIAL DE LA JUNTA, LOS ACUERDOS NO SON EFICACES SIN ELLA	

**III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2022). ..... 175**

SOCIEDAD ANÓNIMA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SIN INFORME DEL AUDITOR VOLUNTARIO INSCRITO

**IV. SEMINARIOS DE CATALUÑA**

**IV.1. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 14 DE MARZO DE 2023..... 177**

1. LIQUIDACIÓN DE IMPUESTOS INSTANCIA HEREDERO ÚNICO.
2. PRESENTACIÓN TELEMÁTICA DE TÍTULOS FUERA DE HORAS DE OFICINA.
3. EJECUCIÓN ORDINARIA E HIPOTECARIA.
4. HIPOTECA: DETERMINACIÓN DEL PLAZO.

**IV.2. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 28 DE MARZO DE 2023..... 178**

1. DOCUMENTOS JUDICIALES: ENTREGA DE LEGADO.
2. PLANTAS FOTOVOLTAICAS: DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE.
3. HIPOTECA UNILATERAL ENTRE PARTICULARES: MANIFESTACIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR.
4. SEGURO DECENAL.
5. NOTA MARGINAL DE LICENCIA Y USOS PROVISIONALES.
6. CONDICIÓN RESOLUTORIA. NORMAS APLICABLES.

**IV.3. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 18 DE ABRIL DE 2023..... 180**

1. MEDIOS DE PAGO EN EJERCICIO DE OPCIÓN DE COMPRA.
2. MODIFICACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: CLÁUSULA ESTATUTARIA.
3. SUELOS CONTAMINADOS: FINAL DE OBRA.

**IV.1. QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI DE 14 DE MARÇ DE 2023..... 182**

1. LIQUIDACIÓ D'IMPOSTOS INSTÀNCIA HEREU ÚNIC.
2. PRESENTACIÓ TELEMÀTICA DE TÍTOLS FORA D'HORES D'OFICINA.
3. EXECUCIÓ ORDINÀRIA I HIPOTECÀRIA.
4. HIPOTECA: DETERMINACIÓ DEL TERMINI.

**IV.2. QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI DE 28 DE MARÇ DE 2023..... 183**

1. DOCUMENTS JUDICIALS: LLIURAMENT DE LLEGAT.
2. PLANTES FOTOVOLTAIQUES: DOCUMENTACIÓ EXIGIBLE.
3. HIPOTECA UNILATERAL ENTRE PARTICULARS: MANIFESTACIÓ D'HABITATGE FAMILIAR.
4. ASSEGURANÇA DECENAL.
5. NOTA MARGINAL DE LLICÈNCIA I USOS PROVISIONALS.
6. CONDICIÓ RESOLUTÒRIA. NORMES APLICABLES.

<b>IV.3.</b>	<b>QÜESTIONS PLANTEJADES EN EL SEMINARI DE 18 D'ABRIL DE 2023.....</b>	<b>185</b>
	1. MITJANS DE PAGAMENT EN EXERCICI D'OPCIÓ DE COMPRA.	
	2. MODIFICACIÓ DE PROPIETAT HORITZONTAL: CLÀUSULA ESTATUTÀRIA.	
	3. SÒLS CONTAMINATS: FINAL D'OBRA.	

## **V. ACTUALIDAD PARLAMENTARIA**

<b>V.1.</b>	<b>Proyecto de Ley Orgánica del Derecho de Defensa. (121/000152).....</b>	<b>188</b>
<b>V.2.</b>	<b>Proyecto de Ley de Familias. (121/000151).....</b>	<b>193</b>
<b>V.3.</b>	<b>Proyecto de Ley de la Función Pública de la Administración del Estado. (121/000149).....</b>	<b>209</b>

## **VI. NOVEDADES LEGISLATIVAS**

### **COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA**

<b>VI.1</b>	<b>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. (BOE 06/03/2023) y (DOGC 17/02/2023 -Publicada al Boletín del SERC nº 220-).....</b>	<b>226</b>
<b>VI.2</b>	<b>RESOLUCIÓN JUS/776/2023, DE 6 DE MARZO, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES NÚM. 315 CONVOCADO POR LA RESOLUCIÓN JUS/346/2023, DE 6 DE FEBRERO. (DOGC 13/03/2023).....</b>	<b>226</b>
<b>VI.2</b>	<b>RESOLUCIÓ JUS/776/2023, DE 6 DE MARÇ, PER LA QUAL ES RESOL EL CONCURS PER A LA PROVISIÓ DE REGISTRES DE LA PROPIETAT, MERCANTILS I DE BÉNS MOBLES NÚM. 315 CONVOCAT PER LA RESOLUCIÓ JUS/346/2023, DE 6 DE FEBRER. (DOGC 13/03/2023).....</b>	<b>226</b>
<b>VI.3</b>	<b>LEY 2/2023, DE 16 DE MARZO, DE PRESUPUESTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA PARA 2023. (DOGC 17/03/2023)...</b>	<b>226</b>
<b>VI.3</b>	<b>LLEI 2/2023, DEL 16 DE MARÇ, DE PRESSUPOSTOS DE LA</b>	

	<b>GENERALITAT DE CATALUNYA PER AL 2023.(DOGC 17/03/2023)..</b>	<b>226</b>
<b>VI.4</b>	<b>LEY 3/2023, DE 16 DE MARZO, DE MEDIDAS FISCALES, FINANCIERAS, ADMINISTRATIVAS Y DEL SECTOR PÚBLICO PARA EL 2023. (DOGC 17/03/2023) .....</b>	<b>226</b>
<b>VI.4</b>	<b>LLEI 3/2023, DEL 16 DE MARÇ, DE MESURES FISCALS, FINANCERES, ADMINISTRATIVES I DEL SECTOR PÚBLIC PER AL 2023. (DOGC 17/03/2023).....</b>	<b>226</b>
<b>VI.5</b>	<b>RESOLUCIÓN JUS/974/2023, DE 21 DE MARZO, DE NOMBRAMIENTO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES. (DOGC 28/03/2023).....</b>	<b>226</b>
<b>VI.5</b>	<b>RESOLUCIÓ JUS/974/2023, DE 21 DE MARÇ, DE NOMENAMENT DE REGISTRADORS DE LA PROPIETAT, MERCANTILS I DE BÉNS MOBLES.(DOGC 28/03/2023 .....</b>	<b>226</b>
<b>VII.</b>	<b>ACTIVIDAD DEL DECANATO</b>	
	<b>NEWSLETTER. Enero - marzo 2023.....</b>	<b>228</b>

***I.***

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

***Luz Sunyer de la Puente***

**I.1. RESOLUCIÓN JUS/1375/2023, de 19 de abril, relativa al recurso gubernativo interpuesto por la notaria de Terrassa Eva-Maria Corbal San Adrián contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Sabadell núm. 4 que suspende la inscripción de una escritura de disolución de comunidad ordinaria. (DOGC 28.04.2023)**

Se presenta escritura pública de disolución de condominio sobre un inmueble, por ser éste indivisible, consecuencia, la disolución, de la ruptura de la unión estable de pareja de los cotitulares. El registrador calificante suspende la inscripción sobre la base del **art 234-6 CCCat. y 54 L notariado** entendiendo que para la disolución de pareja estable por documento notarial es imprescindible la inexistencia de hijos comunes dependientes, circunstancia que, en su criterio, se desprende de la documentación aportada. A juicio del notario, en el documento que se presenta a inscribir contenía dos actos independientes entre ellos: por un lado, la ruptura de la pareja, lo cual sólo se documenta a efectos fiscales; y, por el otro, la disolución del condominio.

La DG de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación **ESTIMA** el recurso en base a los siguientes fundamentos jurídicos.

Empieza señalando como en la evolución legislativa se ha ido equiparando relativamente las relaciones familiares derivadas de un vínculo matrimonial a las derivadas de la convivencia estable de pareja sin que ello implique una identidad total entre ambas. Efectivamente, existen notables diferencias como son:

El matrimonio requiere para su existencia la formalización de un expediente previo, la autorización por parte de un funcionario o ministro de culto en un acto formal y la inscripción en un registro público, y, para su disolución, también requiere de un acto de autoridad en forma ya de sentencia ya de escritura notarial en virtud del cual se ponga fin a la relación matrimonial.

En la pareja estable bastará para su constitución la convivencia continuada de dos años, el hecho de tener un hijo en común o por una manifestación de voluntad expresada en escritura pública. Igualmente se simplifica la disolución en el sentido que bastaría o el cese de la convivencia, o que contrajeran matrimonio con un tercero o la manifestación de voluntad de uno de los convivientes notificada fehacientemente al otro.

Estas diferencias en cuanto a la disolución se acentúan en la necesidad de un convenio regulador de los efectos del divorcio (art 232-2 CCC) lo cual se impone imperativamente en el caso del matrimonio. En el caso de extinción de pareja de hecho, el art 232-6 CCC regula los pactos convenidos **POTESTATIVAMENTE** para después de la ruptura. Esto es, en las parejas de hecho hay extinción sin convenio (en el matrimonio si no lo hay, no hay divorcio o separación.)

Dado por sentado lo anterior, interpreta el Centro Directivo la redacción dada al art 234-6. CCC a tenor del cual:

“1. Tras el cese de la convivencia, los convivientes pueden acordar los efectos de la extinción de la pareja estable.

2. 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.

3. Si no existen hijos comunes que dependen de los convivientes, estos pueden regular los efectos de la extinción de la pareja estable por medio de un convenio formulado ante el letrado de la Administración de Justicia o en escritura pública ante notario.

4. Los acuerdos alcanzados fuera de convenio se rigen por el artículo 233-5.

5. Si no existe acuerdo entre los convivientes, se aplica lo establecido por el artículo 233-4. “

Que se refiere el artículo a un convenio que en todo caso tiene carácter testamentario y que puede tener un contenido diverso:

Puede regular relaciones VERTICALES, en relación con los hijos. Sólo en este caso los convenios requerirían intervención judicial.

Puede contener relaciones HORIZONTALES, entre los convivientes que no requiere ningún acto de autoridad.

En definitiva, dado que en la escritura objeto de calificación sólo contiene un negocio de disolución de condominio constatándose como un simple hecho la ruptura de la pareja estable, lo cual es una relación horizontal que no afecta ni directa ni indirectamente a hijos de la pareja, no requiere ni formalización judicial de la ruptura ni aprobación judicial.

### **I.1 RESOLUCIÓ JUS/1375/2023, de 19 d'abril, relativa al recurs governatiu interposat per la notària de Terrassa Eva-Maria Corbal San Adrián contra la nota de qualificació negativa del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Sabadell núm. 4 que suspèn la inscripció d'una escriptura de dissolució de comunitat ordinària. (DOGC 28.04.2023)**

Es presenta escriptura pública de dissolució de condomini sobre un immoble, perquè aquest és indivisible, conseqüència, la dissolució, de la ruptura de la unió estable de parella dels cotitulars. El registrador qualificant suspèn la inscripció sobre la base de **l'art 234-6 CCCat. i 54 L notariat** entenent que per a la dissolució de parella estable per document notarial és imprescindible la inexistència de fills comuns dependents, circumstància que, en el seu criteri, es desprèn de la documentació aportada. Segons el notari, en el document que es presenta a inscriure contenia dos actes independents entre ells: d'una banda, la ruptura de la parella, cosa que només es documenta a efectes fiscals; i, de l'altra, la dissolució del condomini.

La DG de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació **ESTIMA** el recurs sobre la base dels fonaments jurídics següents.

Comença assenyalant com en l'evolució legislativa s'han equiparat relativament les relacions familiars derivades d'un vincle matrimonial a les derivades de la convivència estable de parella sense que això impliqui una identitat total entre totes dues. Efectivament, hi ha notables diferències com són:

El matrimoni requereix per a la seva existència la formalització d'un expedient previ, l'autorització per part d'un funcionari o ministre de culte en un acte formal i la inscripció en un registre públic, i, per dissoldre'l, també requereix un acte d'autoritat en forma ja de sentència i d'escriptura notarial en virtut del qual es posi fi a la relació matrimonial.

En la parella estable n'hi haurà prou per a la seva constitució la convivència continuada de dos anys, el fet de tenir un fill en comú o per una manifestació de voluntat expressada en escriptura pública. Igualment se simplifica la dissolució en el sentit que n'hi hauria prou o amb el cessament de la convivència, o que contraguessin matrimoni amb un tercer o la manifestació de voluntat d'un dels convivents notificada fefaentment a l'altre.

Aquestes diferències quant a la dissolució s'accentuen en la necessitat d'un conveni regulador dels efectes del divorci (art. 232-2 CCC), la qual cosa s'imposa imperativament en el cas del matrimoni. En cas d'extinció de parella de fet, l'art 232-6 CCC regula els pactes convinguts **POTESTATIVAMENT** per després de la ruptura. És a dir, en les parelles de fet hi ha extinció sense conveni (en el matrimoni si no n'hi ha, no hi ha divorci o separació.)

Donat per fet això, el Centre Directiu interpreta la redacció donada a l'art 234-6. CCC segons el qual:

*"1. Després del cessament de la convivència, els convivents poden acordar els efectes de l'extinció de la parella estable.*

*2. 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 als fills comuns i entre els convivents. Als acords inclosos en una proposta de conveni se'ls aplica l'article 233-3.*

*3. Si no hi ha fills comuns que depenen dels convivents, aquests poden regular els efectes de l'extinció de la parella estable per mitjà d'un conveni formulat davant del lletrat de l'Administració de Justícia o en escriptura pública davant de notari.*

*4. Els acords aconseguits fora de conveni es regeixen per l'article 233-5.*

*5. Si no hi ha acord entre els convivents, s'aplica el que estableix l'article 233-4."*

Que fa referència l'article a un conveni que en tot cas té caràcter potestatiu

i que pot tenir un contingut divers:

Pot regular relacions VERTICALS, en relació amb els fills. Només en aquest cas els convenis requeririen intervenció judicial.

Pot contenir relacions HORIZONTALS, entre els convivents que no requereix cap acte d'autoritat.

En definitiva, atès que a l'escriptura objecte de qualificació només conté un negoci de dissolució de condomini constatant-se com un simple fet la ruptura de la parella estable, la qual cosa és una relació horitzontal que no afecta ni directament ni indirectament els fills de la parella, no requereix ni formalització judicial de la ruptura ni aprovació judicial.

**I.2. RESOLUCIÓN JUS/1377/2023, de 17 de abril, relativa al recurso gubernativo interpuesto por el notario Joan Ignasi Sorigué Abel contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Palamós de una escritura de elevación a público de contrato privado. (DOGC 28/04/2023)**

El objeto del recurso radica en la controversia que, a juicio del registrador, existe entre el contenido del acuerdo privado (en él se transmitía el pleno dominio de una finca en pago de una deuda que se reconoce en el mismo) y el del documento que recoge el acuerdo, que habla de la transmisión de la nuda propiedad reservándose para sí el transmitente el derecho de uso sobre la misma.

Establece el Centro directivo que el nomen iuris usado por las partes no vincula al nomen iuris que se refleje en el registro resaltando que el Registrador califica el contrato en su globalidad sobre la base de las estipulaciones contenidas en el contrato.

Así, a pesar de que la utilización del término nuda propiedad en la escritura no ha sido muy afortunado puesto que no contiene el documento una ampliación de las facultades legales que se atribuyen en el derecho de uso, se puede inscribir en el registro la modificación jurídico-real contenida en el documento sin utilizar el término nuda propiedad.

**I.2. RESOLUCIÓ JUS/1377/2023, de 17 d'abril, relativa al recurs governatiu interposat pel notari Joan Ignasi Sorigué Abel contra la nota de qualificació negativa del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Palamós d'una escritura d'elevació a públic de contracte privat. (DOGC 28/04/2023)**

L'objecte del recurs rau en la controvèrsia que, a judici del registrador, existeix entre el contingut de l'acord privat (en el qual es transmetia el ple domini d'una finca en pagament d'un deute que s'hi reconeix) i el del document que recull l'acord, que parla de la transmissió de la nua propietat reservant-se per a si el transmissent el dret d'ús sobre aquesta.

El Centre directiu estableix que el nomen iuris usat per les parts no vincula el nomen iuris que es reflecteixi al registre ressaltant que el Registrador qualifica el contracte en la seva globalitat sobre la base de les estipulacions contingudes en el contracte.

Així, malgrat que la utilització del terme nua propietat a l'escriptura no ha estat molt afortunat ja que el document no conté una ampliació de les facultats legals que s'atribueixen en el dret d'ús, es pot inscriure al registre la modificació jurídica real continguda al document sense utilitzar el terme nua propietat.

***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 01 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).

#### Registro de Esplugues de Llobregat.

#### **HIPOTECA: PRODUCTOS COMBINADOS AL PRÉSTAMO.**

No puede ser considerada abusiva la estipulación que prevé la contratación de un seguro como producto vinculado cuya contratación bonifica el tipo de interés.

El producto o servicio vinculado puede ser definido, en el ámbito de los préstamos hipotecarios, como aquel que, cuando se pretende contratar el préstamo, se ofrece dentro de un mismo paquete y debe ser obligatoriamente contratado para obtener la concesión la financiación solicitada y sus condiciones financieras. Por su parte, el producto o servicio combinado, es aquel que puede ofrecerse en un paquete de productos, pero que también ha de ofrecerse de manera individualizada, de manera que el prestatario pueda contratar únicamente la financiación solicitada. Estos productos accesorios son totalmente opcionales para el prestatario y, con frecuencia, su contratación implica una mejora en las condiciones financieras del préstamo, a través del ofrecimiento de bonificaciones al tipo de interés.

La Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, ha regulado la venta de productos o servicios accesorios junto a los préstamos hipotecarios, distinguiendo claramente entre productos vinculados y productos combinados. Así, se prohíben, con carácter general, las ventas vinculadas, es decir, ventas de paquetes integrados por el préstamo y otros productos, cuando el contrato de préstamo no se ofrezca al prestatario también por separado (artículo 17). De este artículo se infiere que solo son admisibles, con carácter de vinculados al préstamo hipotecario, los productos y servicios a que se refiere el precedente apartado número 3 del artículo 17 (la apertura de cuentas de ahorro o corrientes necesarias para la liquidación de los pagos del préstamo, o, la posibilidad de exigir seguros de daños del inmueble hipotecado o de amortización del préstamo), o que se establezcan en el futuro por la autoridad competente; siempre que no se imponga la entidad que deba prestarlos y se suministre al prestatario la información a que se refiere el apartado número 5 del citado artículo. Sin embargo, se admite expresamente con carácter general el ofrecimiento de productos o servicios, con carácter combinado.

De lo expuesto resulta que la obligación de contratar el seguro de vida o el seguro de amortización de un crédito no se puede considerar, en sí misma, como abusiva, sin entrar a analizar las circunstancias particulares de cada caso concreto. De las normas antes expuestas de la Ley 5/2019 resulta que la imposición de un contrato de seguro al prestatario para garantizar la devolución de un préstamo hipotecario es lícita, lo que es ilícito es imponerle la contratación del seguro con una determinada compañía aseguradora. En este sentido de validez de las cláusulas de los préstamos hipotecarios que ofrezcan un producto o servicio al prestatario, cuya contratación conlleve una bonificación en el tipo de intereses, siempre que tengan un carácter voluntario, se manifiestan precisamente las sentencias a las que alude la nota de calificación recurrida.

En cuanto al supuesto concreto objeto de este recurso, debe recordarse, en primer lugar, que la calificación registral de las escrituras de préstamo hipotecarios permite denegar la inscripción de aquellas cláusulas que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas o hubieran sido declaradas nulas por abusivas por Sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación (artículo 258.2 Ley Hipotecaria), a lo que debe añadirse, en materia de calificación de cláusulas abusivas, aquéllas cláusulas que sean subsumibles de forma objetiva y debidamente fundamentada en la llamada «lista negra» de los artículos 85 a 90 de la Ley de Defensa de los Consumidores y Usuarios, sin tener que realizar ningún tipo de ponderación de las circunstancias concurrentes en el supuesto concreto, que solo pueden ser declaradas abusivas en virtud de una decisión judicial.

Este carácter de producto combinado no abusivo no se ve alterado por la contratación del seguro de vida en la modalidad de prima única, con un coste elevado que debe ser financiado, sin que conste en la escritura calificada el ofrecimiento de la posibilidad de contratar un seguro de prima temporal anual renovable, pues tal circunstancia, aparte de no ser objetivamente ilícita o abusiva, no resulta de los términos habituales de las escrituras de préstamo hipotecario sino de las ofertas vinculantes, por lo que queda al margen de la calificación registral.

## **II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).**

### **Registro de Boltaña.**

#### **HIPOTECA: CANCELACIÓN CONFORME AL ART. 82.5 LH.**

Para cancelar una hipoteca por caducidad legal es preciso que hayan pasado los 21 años que resultan de lo previsto en el párrafo quinto del art. 82 LH.

No es aplicable en el presente caso el plazo de prescripción de la obligación garantizada con el derecho real de hipoteca sino el de la hipoteca misma. Según resulta del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho real de hipoteca es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o, en su caso, el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, a lo que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

Es decir, en el caso de la inscripción del derecho real de hipoteca la caducidad del asiento tendrá lugar a los veintiún años: los veinte de la prescripción de la acción hipotecaria (artículos 1964.1 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria) más el año añadido por el citado párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 29 de septiembre de 2009 y 10 de enero de 2014).

**II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).**

**Registro de Logroño nº 2.**

**SUSTITUCIÓN VULGAR: LIBERTAD DEL TESTADOR PARA CONFIGURARLA BAJO EL RÉGIMEN DEL DERECHO DE REPRESENTACIÓN.**

De la interpretación del testamento resulta que la voluntad de la testadora fue prever una sustitución regida por la normas del derecho de representación.

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 un artículo del Código Civil y en el artículo 80 del Reglamento Hipotecario, por lo que no cabe concluir que haya incurrido en una situación de falta de motivación jurídica

La sustitución y el derecho de representación, si bien desarrollan una función semejante, se desenvuelven en ámbitos totalmente distintos. La sustitución es una institución propia de la sucesión testada, de ahí su denominación exacta de sustitución testamentaria, consecuencia del principio de libertad de testar que proclama el artículo 763 del Código Civil, que no queda sujeta en cuanto a la condición de los sustitutos a limitación alguna, y cuyo alcance depende de la exclusiva voluntad del testador (artículos 774, segundo párrafo, 778, 779 y 780). Por el contrario, el derecho de representación constituye una excepción al principio de proximidad en grado (artículo 921) propio de la sucesión intestada, lo que supone necesariamente una ausencia de voluntad del causante a la hora de regular su sucesión (artículo 658), y está limitado a determinados parientes del causante y únicamente tiene lugar en los casos previstos en el artículo 924, excluyéndose la renuncia (artículos 923 y 929). Ciertamente, no hay duda de que el testador, en ejercicio de su libertad de testar, puede someter su sucesión al derecho de representación del artículo 924. Por esto, el debate de este expediente se centra en interpretar si, como sostiene el recurrente, el testador estableció una sustitución vulgar o si, como afirma el registrador, empleó el término «derecho de representación» en sentido técnico de esta institución propia de la sucesión intestada.

En el presente supuesto, resulta indubitado que la testadora ha previsto un segundo llamamiento para el caso de que el primero resulte ineficaz. Y, al instituir herederos, «en defecto» de su madre instituida, «a los descendientes matrimoniales de ésta, por derecho de representación», está determinando en primer lugar que tales descendientes serán herederos exclusivamente por las causas por las que procede el derecho de representación en la sucesión intestada, esto es para los casos de premoriencia y los de desheredación o incapacidad para suceder excluyéndose la renuncia (ex artículo 929 del Código Civil); y en segundo lugar, a quiénes ha de favorecer el segundo llamamiento, es decir a los que son llamados por representación en la sucesión intestada; en definitiva, que al haber instituido herederos a esos des-

endientes, sólo podrá tener lugar la sucesión en la línea recta descendente de la instituida (artículo 925), como así se manifiesta en la cláusula de llamamiento.

#### **II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).**

##### **Registro de Benissa.**

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

No cabe la inscripción de una base gráfica si concurren dudas sobre la identidad de la finca apoyadas en las alegaciones de un colindante.

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

En el presente caso, pretendida la inscripción de las bases gráficas, y tramitado el expediente, se presenta escrito de oposición por el titular colindante, justificando su oposición tanto en la planimetría de las fincas invadidas, las ortofotos históricas como las certificaciones del Inventario de Bienes Municipal, aportando con ello un principio de prueba del carácter cuanto menos controvertido de la delimitación gráfica las fincas. Aunque, como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, poniendo de manifiesto una situación de posible invasión de la finca colindante, especialmente cuando las alegaciones las formula la propia Administración Pública en protección del patrimonio demanial.

#### **II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).**

##### **Registro de Meco.**

##### **OBRA NUEVA: EXIGENCIA DE SEGURO DECENAL EN OBRAS DE CAMBIO DE USO.**

Se analizan los casos en los que, tratándose de obras de reforma y cambio de uso del edificio, es exigible el seguro decenal.

El seguro de daños o caución constituye una garantía con la que el legis-

lador pretende tutelar a los adquirentes de viviendas frente a los daños materiales ocasionados por vicios o defectos de la construcción. La ley impone al promotor la obligación de suscribir el citado seguro –cfr. artículo 9.2.d)–; obligación que, conforme a la disposición adicional primera, número uno, del mismo texto legal, es exigible, desde su entrada en vigor, «para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda», y a fin de garantizar el cumplimiento de esta obligación, establece, a su vez, mecanismos de control, determinando en su artículo 20.1, el cierre registral para las escrituras públicas de declaración de obras nuevas de las edificaciones que entren en el ámbito de aplicación de la ley (cfr. artículo 2) «sin que se acredite y testimonie la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 19». En la medida en que la reforma llevada a cabo produzca una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tenga por objeto cambiar los usos característicos del edificio, será preceptiva la prestación del seguro decenal.

En primer lugar es preciso analizar si la certificación expedida por técnico competente que se incorpora a la escritura complementaria carece de fehaciencia como afirma la registradora en su nota de calificación. Consta por tanto de manera fehaciente la identidad del firmante del certificado (artículo 49 del Real Decreto 1093/1997) y consta también su condición de técnico competente, pues es el arquitecto autor del proyecto y director de la obra, como resulta del propio certificado, de la licencia de obras concedida y del certificado de fin de obra incorporado a la escritura complementada (artículos 50 y 52 del Real Decreto 1093/1997) y debe ser revocado, por tanto, este motivo como determinante de la resolución de este expediente, sin perjuicio del análisis a continuación de los otros motivos señalados por la registradora.

De la regulación legal resulta indubitado que el uso autorizado no es una característica accidental de la edificación, sino que forma parte de su estructura integrando el contorno que delimita su contenido. De aquí se sigue que la alteración del uso permitido implica una alteración del contenido del derecho de propiedad, de la propiedad misma. Desde el punto de vista del Registro de la Propiedad, en la inscripción de una edificación debe reflejarse: «(...) si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente». Verificada la inscripción en el Registro de la Propiedad con unos usos determinados cuyo reflejo consta en la forma establecida en el artículo 45 transcrito, cualquier modificación que de los mismos se lleve a cabo exige nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas (vid. artículo 28.3 de la Ley de Suelo). Por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, con independencia del uso urbanístico previsto en planeamiento y el uso efectivo que de hecho, se dé a la edificación.

En cuanto a las restantes exigencias que pueden derivarse del precepto (aparte de la licencia de primera ocupación, de la que tratan las resoluciones citadas), dependiendo de la normativa aplicable, tales como pudieran ser el seguro decenal, el libro del edificio o el certificado de eficiencia energética, no serán necesarias, con carácter general, ya que el cambio de uso no supone una alteración sustancial de los

que ya se hubieran aportado para inscribir la obra nueva relativos al total del edificio (cfr. Resolución de 30 de noviembre de 2016). En consecuencia, y específicamente en lo que a la obligatoriedad del seguro decenal respecta, debe entenderse que en los títulos que formalicen un mero cambio de uso de elementos aislados integrantes de un edificio no resulta aplicable a efectos registrales la exigencia del seguro, referido al edificio en su conjunto y circunscrita su exigencia en los términos que señaló la Resolución de 11 de febrero de 2009, a menos que se pretenda, en línea con lo señalado anteriormente, constatar otras modificaciones que puedan suponer una variación esencial de la composición general del exterior, la volumetría o del conjunto estructural, o cambiar el uso característico del edificio, de modo que los supuestos dudosos, al margen de los afectantes internamente a elementos aislados –cfr. artículo 7 de la Ley sobre propiedad horizontal–, se resolverán por la oportuna certificación técnica. Este Centro Directivo tiene establecido por tanto que la modificación del uso característico del edificio es uno de los supuestos que entran dentro del ámbito de aplicación de los artículos 19 y 20 de la Ley de Ordenación de la Edificación y exige por ello la contratación del seguro decenal, y la acreditación del mismo para poder practicar su inscripción. Es decir, tienen la consideración de edificación las intervenciones sobre los edificios existentes que alteren su configuración arquitectónica, y suponen tal alteración las intervenciones totales y las parciales que, o bien produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o bien tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

Que las obras en cuestión cuya inscripción se pretende a través de los títulos calificados suponen un cambio de los usos característicos del edificio no ofrece dudas, ya que los propios recurrentes así lo aseveran en la escritura complementaria. Todo ello lleva a la conclusión de que es necesario en este caso acreditar la constitución del seguro decenal previsto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, para poder practicar la inscripción, tal como señala la registradora en su nota de calificación.

También se indicó en la Resolución de 30 de mayo de 2022 que, en lo que se refiere a la reforma del edificio para la habilitación de las siete viviendas, con acceso desde un portal único, tres de ellas situadas en planta baja y cuatro en planta primera, habilitando así mismo la zona bajo cubierta, debe tenerse en cuenta que este Centro Directivo, en su Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003, concluyó en sentido favorable a la exigencia del seguro decenal cuando se trate de obras de ampliación o reforma de edificios que entren dentro del ámbito de aplicación de la Ley de Ordenación de la Edificación definido por su artículo 2.

Como ha recordado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 1 de marzo de 2003, 4 de diciembre de 2006, 11 de febrero 2009, 15 de mayo de 2015, 5 de junio de 2020 o, más recientemente, la de 11 de abril de 2022), quedan bajo exclusiva responsabilidad del técnico la veracidad y exactitud de las afirmaciones contenidas en el certificado por él expedido y lo mismo debe predicarse de las manifestaciones que efectúe en los documentos que otorgue junto con el titular de la finca. Por ello, la acreditación de si se trata o no de una reforma no esencial, meramente parcial, que no altera la volumetría ni la configuración estructural del edificio, debe quedar referida

al ámbito de competencias –y de responsabilidad– del arquitecto director de la obra, al certificar la finalización de la obra conforme a licencia a efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad, sin que puedan tales afirmaciones –de carácter técnico, no jurídico– ser desvirtuadas por otro criterio del registrador o de este Centro Directivo, salvo que se trate de casos evidentes.

En cualquier caso, dadas las circunstancias concurrentes en el supuesto del presente recurso, debe concluirse en la necesidad de prestar el seguro decenal exigido por el artículo 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación, toda vez que se formaliza una reforma (que no rehabilitación) de la totalidad del inmueble, incluida la zona bajo cubierta, con el fin de habilitar siete viviendas que, ulteriormente y en la misma escritura, pasan a ser configuradas como elementos privativos de la propiedad horizontal constituida en dicho título, todo ello al amparo de una nueva licencia de obra mayor y cambio de uso otorgada en el año 2016.

#### **II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).**

##### **Registro de Sabadell nº 6.**

##### ***PUBLICIDAD FORMAL: FORMA DE EMITIR LAS NOTAS DE INFORMACIÓN OCNTINUADA PREVISTAS EN EL ART. 175 DEL RN.***

Se descarta la posibilidad de usar el correo electrónico como medio hábil para la solicitud y emisión de las notas de información continuada previstas en el art. 175 del Reglamento Notarial.

Son dos los puntos que hay que tener en cuenta para la resolución de este recurso: de un lado, la consideración del correo electrónico como medio adecuado para solicitar y enviar información registral; y, de otro, si las conclusiones a las que ha llegado este Centro Directivo en anteriores Resoluciones, singularmente en la de 23 de mayo de 2022 invocada por la registradora, son de aplicación para el supuesto de que la solicitud de nota informativa la realice un notario para dar cumplimiento al deber que le impone el artículo 175 del Reglamento Notarial.

En cuanto a la idoneidad del correo electrónico, este Centro Directivo llegó a la conclusión de que es preciso que se utilicen sistemas que extremen la seguridad de los servidores depositarios de la información y que impidan ceder involuntariamente el uso de la cuenta de correo, provocar una suplantación de identidad y el acceso a información confidencial. El supuesto contemplado por la citada Resolución, ciertamente, hace alusión a una solicitud formulada por un particular. En el supuesto de este expediente, se utiliza un correo corporativo para la remisión de la solicitud, pero este hecho no implica que sea un correo designado solo y exclusivamente a efectos expresamente determinados y excluya la elección de cualquier otro correo. Tampoco el hecho de identificación del remitente impide la posibilidad de acceso y manipulación de su contenido.

Aun presentando amplios márgenes de seguridad, cuando se adoptó el telefax como medio de intercambio de publicidad, el legislador incluyó entre los artículos reformados por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, el artículo 354 a) que

regula minuciosamente el procedimiento de emisión de las solicitudes de información pedidas por los notarios mediante telefax, respecto a la descripción, titularidad, cargas, gravámenes y limitaciones de fincas registrales. Dicho artículo conserva su redacción hasta la actualidad. A día de hoy, la previsión normativa contenida en el artículo 222.10 de la Ley Hipotecaria tras la Ley 24/2005, no se ha desarrollado reglamentariamente, de tal manera que la comunicación objeto de debate en este recurso debe seguir efectuándose por telefax, mientras la posibilidad de realizarla por correo electrónico (a «cualquiera otro medio escrito» se refiere el artículo 175.4 del Reglamento Notarial) no sea objeto del necesario desarrollo (cfr. la disposición final primera del citado Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre), de forma que se garantice la seguridad en las comunicaciones y se cumplan las normas del esquema nacional de seguridad e interoperabilidad.

Ciertamente, en el caso del Registro de la Propiedad no nos encontramos ante una Administración Pública, pero la sensibilidad de los datos obrantes en el Registro aconseja la adopción así mismo de medidas extremas de seguridad. Mediante dicha sede electrónica, al igual que ocurre con las sedes electrónicas de las Administraciones Públicas, se realizarán todas las actuaciones y trámites referidos a procedimientos o a servicios de los registradores que requieran tanto su identificación como, en su caso, la identificación o firma electrónica de las personas interesadas. Las anteriores premisas pueden ser también de aplicación a la información registral emitida en el seno de la colaboración Notarías-Registro, pero en tanto no se desarrolle un nuevo sistema, debe utilizarse el canal específicamente previsto en la regulación actual.

## **II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).**

### **Registro de Eivissa nº 4.**

#### ***DIVISIÓN HORIZONTAL: AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA.***

Se considera necesaria la autorización administrativa para inscribir una división horizontal en Baleares al no haber quedado acreditada su antigüedad.

Como cuestión previa a tratar, debe recordarse que el ámbito del recurso es resolver si la calificación negativa del registrador es o no ajustada a Derecho y esto no lo modifica el hecho de haberse solicitado calificación sustitutoria, pues esta debe confirmar o revocar el contenido de la nota de calificación sustituida emitida por el registrador de la Propiedad ante el que se presentó el documento.

Entrando en el fondo del asunto, debe determinarse si es exigible autorización administrativa para inscribir una división horizontal constituida sobre una construcción que pretende inscribirse por antigüedad. En el supuesto de este expediente, a la escritura se unen dos certificaciones catastrales, relativas a las dos edificaciones existentes en la misma finca. También se une certificado del técnico competente emitido el día 20 de julio de 2022, que igualmente acredita la existencia de las edificaciones en las citadas fechas. En cuanto a la posibilidad de inscribir el régimen de propiedad horizontal, el registrador justifica su exigencia en lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

En el presente caso, no existe licencia pues la declaración de obra nueva se hace al amparo del régimen del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana. Dado que no queda acreditada la antigüedad de la propiedad horizontal cuya inscripción se pretende, parece exigible la autorización administrativa.

#### **II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).**

**Registro de Madrid nº 25.**

**RECURSO GUBERNATIVO: DIES AD QUEM DEL CÓMPUTO DEL PLAZO PARA PRESENTARLO. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: NO CONSTA LA NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN.**

Se analizan las reglas aplicables al cómputo del plazo para la interposición del recurso. En relación al procedimiento de ejecución directa, se concluye que es defecto subsanable para la inscripción del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación la no constancia de nota marginal de expedición de certificación.

El objeto del recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa realizada por el registrador titular del Registro es ajustada a Derecho, tanto formal como sustantivamente, o debe inscribirse el negocio celebrado, circunscribiéndose también, exclusivamente, en cuanto a los puntos de la misma que hayan sido objeto del recurso; no pudiendo entrar a valorar otros posibles defectos que pudiera contener la escritura de hipoteca, ni tampoco aquellos que no hubieran sido recurridos.

La más abundante y reciente interpretación jurisprudencial de la expresión acerca de que el comienzo del cómputo tiene lugar «a partir del día siguiente», entendió que esta dicción no suponía que el «dies ad quem» concluya a las 24 horas del día equivalente en el mes o en el año a aquel en que comenzó el cómputo sino a las 24 horas del día inmediatamente anterior a aquel en que comenzó dicho cómputo, es decir, haciendo coincidir este término con el contenido en la expresión «de fecha a fecha».

En caso de que las notificaciones de las calificaciones negativas sustitutorias se hubieran realizado por correo electrónico -así consta que se efectuó la citada calificación sustitutoria en este supuesto-, debe tenerse en cuenta que el número 7 del citado artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria admite que las comunicaciones que se deban practicar conforme a las reglas de dicho tipo recursivo se pueden realizar por correo, fax, correo electrónico o cualquier otro medio telemático que permita tener constancia de su recepción. En consecuencia, es posible la notificación de la calificación negativa al interesado por correo electrónico si el interesado, al presentar el documento, ha señalado, a efectos de notificaciones, una dirección de correo electrónico (artículo 322.2.o de la Ley Hipotecaria), o si se trata de una persona jurídica, pues está obligada a entenderse por vía electrónica con la Administración, en aplicación del artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Ahora bien, para que dicha notificación sea válida a efectos del cómputo del plazo para recurrir, se exige que

dicha notificación reúna los requisitos exigidos por el artículo 40.1 de la citada Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En consecuencia, no constando acreditado, por las razones antes expuestas, el momento en que tuvo lugar la notificación al recurrente de la calificación sustitutoria, no puede fijarse un «dies a quo» para el inicio del cómputo del plazo para interponer el recurso, por lo que, al no haber alcanzado firmeza el acto impugnado, el recurso debe ser admitido a trámite.

La presente Resolución tiene por objeto una calificación registral por la que se deniega la inscripción de un testimonio de auto de adjudicación de inmueble en procedimiento de ejecución hipotecaria directa, así como el mandamiento de cancelación de cargas, por razón de no haberse expedido la certificación de dominio y cargas y no haberse practicado las preceptivas notificaciones a los titulares de cargas y gravámenes posteriores. Siendo el registrador de propiedad quien emite la certificación el funcionario que debe realizar las notificaciones a los citados titulares de inscripciones y anotaciones posteriores a la hipoteca que se ejecuta, y existiendo la obligación de conservar los justificantes de su realización; el registrador de la propiedad que califique la inscripción de la adjudicación judicial, sea el mismo o sea un sucesor en la oficina, deberá fundamentar la misma en los asientos (nota marginal) y acuses de recibo que obren en el expediente registral, sin que pueda prevalecer la expresión de haberse verificado las notificaciones que conste en el mandamiento de cancelación de cargas, ya derive ésta, bien de una redacción formularia del mandamiento o bien de una errónea información suministrada por el Registro.

Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones señaladas en los «Vistos») no cabe duda de que el procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente de carácter registral, dado el carácter constitutivo que la inscripción tiene con relación al derecho real de hipoteca (artículos 1875 del Código Civil y 130 y 145 de la Ley Hipotecaria). Teniendo en cuenta la citada importancia de la nota marginal de expedición de certificación de cargas, el carácter constitutivo que la inscripción tiene en relación a la hipoteca y sus modificaciones (cfr. artículos 145 y 149 de la Ley Hipotecaria) y el carácter esencialmente registral del procedimiento de ejecución hipoteca, no puede procederse a la inscripción del testimonio del auto de adjudicación y al mandamiento de cancelación de cargas, si resulta que dicho trámite no se ha cumplido en una determinada ejecución hipotecaria o, como señala la Resolución de 28 de junio de 2021, si se ha llevado a cabo la ejecución de una hipoteca distinta de aquélla para la que se expidió certificación de cargas en el procedimiento. No habiéndose extendido la nota marginal de expedición de cargas, su función de dar conocimiento al que accede con posterioridad al Registro de la existencia la ejecución de la hipoteca no se produce, por lo que los titulares posteriores de cargas y gravámenes se ven privados de la oportunidad de intervenir en la subasta o satisfacer el remate del crédito, o simplemente de buscar otras alternativas para defender su crédito.

Ahora bien, debe considerarse que el defecto es subsanable. En este sentido, podría subsanarse el defecto si todos los posteriores titulares a la hipoteca que se ejecuta tuvieron suficiente conocimiento de la tramitación de la ejecución y así se le acredita al registrador.

**II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).**

**Registro de Bilbao nº 2.**

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: CASOS DE USUCAPION.**

Incluso en los casos de declaración judicial de adquisición por usucapión extraordinaria es necesario acreditar que se ha demandado a todos los titulares registrales.

El principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento (Resolución de 11 de noviembre de 2014).

Respecto al supuesto de adquisición por usucapión, es doctrina consolidada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos»), 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, ya que la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad no dota al mismo de imprescriptibilidad (cfr. artículo 36 de la Ley Hipotecaria).

En el caso de la usucapión extraordinaria aun cuando no será necesaria la acreditación en el procedimiento judicial de la existencia o la validez de los títulos de hipotéticos adquirentes posteriores, pues precisamente dicha modalidad de prescripción adquisitiva no precisa ni de buena fe ni de justo título, siendo únicamente necesario acreditar la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida, en la medida en que la declaración que la ponga fin alterará el contenido de los libros del Registro, deberá ser entablado dicho procedimiento judicial, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión.

**II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).**

**Registro de Caldas de Reis.**

**HERENCIA: PARTICIÓN DE HERENCIA EN DERECHO FORAL GALLEGO.**

Ha de diferenciarse entre la partición testamentaria y las normas establecidas por el testador para hacer la partición. En cualquier caso, es precisa la previa liquidación de la sociedad de gananciales.

Los artículos 273 y 275 de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia se refieren, respecto la partición de la herencia, a dos supuestos distintos: la partición hecha por el testador en primer caso y las normas particionales en el segundo. En el primero, la partición produce efectos por sí misma, al estar realizada por el mismo testador, con el único límite de las legítimas que, dada la especial naturaleza de éstas en el derecho gallego, se ve atemperado de forma importante. En el caso de las normas particionales, son los herederos instituidos los que han de realizar la partición cumpliendo las normas establecidas por el testador, pero se requiere la intervención de todos aquéllos en el negocio particional y, sin embargo, no de los legitimarios al ser la legítima en el derecho foral gallego un mero derecho de crédito de acuerdo con el artículo 248 de la Ley 14/2006.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas la más reciente de 26 de enero de 2022) que es preciso diferenciar la partición propiamente dicha de las llamadas normas de la partición. La partición hecha por el testador, propiamente dicha, es aquella en que el testador procede a adjudicar directamente los bienes a los herederos, y en buena lógica implicaría la realización de todas las operaciones particionales –inventario, liquidación, formación de lotes con la adjudicación de los mismos–, mientras que en las normas para la partición el testador se limita a expresar su voluntad de que, cuando se lleve a cabo la partición, ciertos bienes se adjudiquen en pago de su haber a ciertos herederos que indique. La diferencia entre ambos supuestos es muy importante. La simple norma de la partición vincula a los herederos, o, en su caso, al contador-partidor designado para hacerla, en el sentido de que al hacerse la partición habrán de tenerse en cuenta las normas dictadas por el testador y adjudicar, siempre que sea posible, al heredero o herederos de que se trate los bienes a que la disposición testamentaria se refiere. Por el contrario, la verdadera partición testamentaria determina, una vez muerto el testador, la adquisición directa «iure hereditario» de los bienes adjudicados a cada heredero.

El legislador gallego, a fin de proveer de recursos que eviten las situaciones de bloqueo derivadas de la falta de colaboración de determinados herederos, ha habilitado sistemas que agilicen y flexibilicen la partición en casos de posibles oposiciones a ella, entre estas, el refuerzo de la partición practicada por los cónyuges, la partición por mayorías, partición conjunta y unitaria. En el presente supuesto, se trata de una partición de la herencia de ambos cónyuges, pero no hay contador-partidor designado ni intervienen los causahabientes de todos ellos, por lo que se hace necesaria la liquidación de los bienes gananciales por los mismos.

Así, en el presente supuesto, tratándose de normas particionales, además del acto preparticional necesario de la liquidación de los bienes comunes, falta la intervención de algunos de los herederos designados por los testadores –dos de las hijas en un caso y la nieta en el otro–, por lo que debe confirmarse el defecto señalado.

## **II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).**

**Registro de Marbella nº 3.**

### **PROPIEDAD HORIZONTAL: VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.**

Se reitera la doctrina que sobre el alcance de lo establecido en el art. 17.12 de la LPH tras la reforma de 2019.

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. 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.

Según la escritura calificada, el acuerdo debatido ha sido adoptado en los términos previstos en la regla duodécima del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, pues cuenta con el voto favorable de más de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representan más las tres quintas partes de las cuotas de participación. Por ello, la calificación impugnada no puede ser confirmada.

#### **II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).**

**Registro de Alicante nº 3.**

#### **OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO.**

A la vista del informe incorporado a la escritura, teniendo en cuenta que se trata de una obra por antigüedad, no hay obstáculo a la inscripción.

En el presente caso, consta acreditado por el informe de la Confederación Hidrográfica que el suelo ocupado por a edificación no tiene carácter demanial ni está afectado por la zona de servidumbre del dominio público hidráulico, sino sólo ubicado en la zona de policía. En consecuencia, para inscribir en el Registro de la Propiedad

tales edificaciones por la vía del artículo 28 (apartados 1, 2 y 3) del texto refundido de la Ley de Suelo, sería preciso aportar, por exigencia específica de artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la «autorización administrativa previa del organismo de cuenca» que «será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas».

En cambio, para inscribir tales edificaciones por la vía que ofrece el artículo 28 en su apartado 4, del texto refundido de la Ley de Suelo (que es la vía solicitada por el interesado en el presente supuesto), no es necesario aportar tal autorización administrativa, sino acreditar el cumplimiento de todos los requisitos exigidos en ese apartado 4. En el presente expediente, el propio informe suscrito por el Comisario de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Júcar hace constar que «en relación a las construcciones existentes en la parcela 3076411YH1537N0001SJ, localizada en CL (...) Alicante/Alacant (Alicante), no precisa de autorización de este Organismo de cuenca, en tanto no pretenda llevar a cabo actuaciones que afecten al Dominio Público Hidráulico y/o a la zona de policía de un cauce público, en cuyo caso el titular de la misma deberá dirigirse a este Organismo de Cuenca, solicitando la correspondiente autorización», aclarando que las construcciones declaradas no precisan de autorización alguna, aunque serían autorizables y, por tanto, conformes a la normativa especial de dominio público hidráulico. Por lo que de este modo queda acreditado en el presente caso que no existe obstáculo para la inscripción por la vía del artículo 28.4 de la Ley de Suelo desde el punto de vista de la normativa sectorial en materia de dominio público hidráulico.

### **II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 06 DE MARZO DE 2023).**

#### **Registro de Corcubión-Muros.**

#### **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: CÓMPUTO DEL AÑO ENTRE TRANSMISIONES EN CASOS DE HERENCIA.**

El plazo de un año al que alude el art. 205 LH, en los casos de adquisición hereditaria ha de computarse desde la fecha del fallecimiento, pero la aceptación de la herencia debe resultar del documento público.

El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente, por lo que atañe al presente caso, la rectificación del error de la escritura pública presentada, ni la previa liquidación de la sociedad de gananciales dado que no resulta del título presentado y, por tanto, no ha sido objeto de calificación.

Con independencia del carácter atributivo, declarativo o especificativo que se predique de la partición, es evidente que, en el proceso sucesorio, delación y partición se complementan, y juntas producen el efecto traslativo respecto del heredero en la titularidad exclusiva de bienes concretos y determinados (cfr. artículo 1068 del Código Civil). Ello permite interpretar que en los casos de aceptación de herencia y formalización en título público de la adjudicación y adquisición de la propiedad de

los bienes hereditarios, el plazo de un año a que se refiere el artículo 205 de la Ley Hipotecaria se puede computar desde el fallecimiento del causante de la herencia, momento desde el cual se entiende adquirida por el heredero la posesión y por ende la propiedad de los bienes hereditarios, y no necesariamente desde el otorgamiento del título público de formalización de la aceptación y adjudicación de herencia.

Lo que debe estudiarse en el presente caso, es si la escritura objeto de recurso recoge dos transmisiones, como entiende la recurrente al afirmar que hubo aceptación tácita de la herencia por parte de la viuda, o una sola transmisión, como parece entender la registradora al exigir que se aporte el título previo de adquisición del primer fallecido. En el ámbito registral la aceptación tácita no puede admitirse, siendo necesaria forma documental pública, tal y como exige el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, como se pronunció este Centro Directivo en Resolución de 21 de enero de 1993 exigiendo que la aceptación conste en documento público, siendo sólo admisible la aceptación tácita, cuando se trate de escritura pública que tenga por objeto otro acto que «ex lege» tenga valor equivalente, como ocurre en la disposición de un bien hereditario concreto (artículo 999 del Código Civil); por lo que, no habiendo quedado acreditada la aceptación de la herencia en la forma señalada, opera el «ius transmissionis» del artículo 1006 del Código Civil. Los transmisarios suceden al primer causante de manera directa y no mediante una doble transmisión del causante al transmitente y de éste a los transmisarios. Pero es indiscutible que la determinación de quiénes son los transmisarios y en qué porcentaje y modo adquieren los bienes, viene determinado por la sucesión del transmitente, no por la sucesión del primer causante.

#### **II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 06 DE MARZO DE 2023).**

##### **Registro de Santander nº 1.**

##### ***HIPOTECA: PACTO DE INSCRIPCIÓN PARCIAL CUANDO EXISTEN DEFECTOS PARA INSCRIBIR EL PACTO DE EJECUCIÓN DIRECTA.***

El pacto que autoriza la inscripción parcial en caso de denegación estipulaciones esenciales de la hipoteca ha de ser suficientemente claro y expreso.

El objeto del recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa realizada por el registrador titular del Registro es ajustada a Derecho, tanto formal como sustantivamente, o debe inscribirse el negocio celebrado, circunscribiéndose también, exclusivamente, en cuanto a los puntos de la misma que hayan sido objeto del recurso; no pudiendo entrar a valorar otros posibles defectos que pudiera contener la escritura de hipoteca, ni tampoco aquellos que no hubieran sido recurridos.

En cuanto a esta cuestión de la inscripción parcial del préstamo hipotecario, en el Derecho registral español la regla general sobre posibilidad de inscripción parcial de los documentos presentados en el Registro de la Propiedad, es que si el pacto o estipulación rechazados por el registrador afectan a la esencialidad del contrato o derecho real cuya inscripción se pretende, la inscripción parcial solo será posible, sin dicho pacto, si media solicitud expresa e indubitada del interesado o interesados

(artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 18 de julio y 19 y 20 de octubre de 2016, 20 de octubre de 2017, 21 de junio, 31 de octubre y 2 de noviembre de 2018 y 21 de junio de 2019), no pudiendo el registrador actuar de oficio en aras a practicar esa inscripción parcial.

En el ámbito de las escrituras de préstamo hipotecario y, en concreto, tratándose de las cláusulas relativas al procedimiento de ejecución hipotecaria judicial o a la venta extrajudicial, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha considerado reiteradamente que tales cláusulas constituyen un elemento delimitador esencial del derecho real de hipoteca, por cuanto es característica consustancial de éste la realización del valor de la garantía, y el medio más adecuado para ello son los procedimientos especiales de ejecución hipotecaria que le son propios (sin perjuicio de que la hipoteca pueda ejecutarse por el procedimiento ejecutivo ordinario previsto en los artículos 126 y 127 de la Ley Hipotecaria). Por ello, para poder proceder a la inscripción parcial de la hipoteca, o de su novación, sin dichas cláusulas de ejecución, se viene considerando que se precisa solicitud expresa del acreedor que se va a convertir en titular registral de la hipoteca (vid. Resoluciones de 18 de febrero y 12 de septiembre de 2014, 7 de octubre de 2015, 20 de junio y 14 de septiembre de 2016, 19 de septiembre de 2017 y 18 de diciembre de 2019), la cual, dada la trascendencia de dichos pactos, no debe dejar lugar a dudas interpretativas.

Como no se discute en este recurso acerca de la necesidad de un certificado de tasación vigente y emitido por entidad homologada para que pueda inscribirse la cláusula en que se pacta el procedimiento hipotecario directo (artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), la cuestión a resolver en esta resolución es el alcance que debe darse a la solicitud o consentimiento de inscripción parcial recogida en el último párrafo de la estipulación segunda de la escritura calificada, cuyo texto ha quedado antes transcrito.

El notario recurrente considera que la cláusula de solicitud de inscripción que dispone: «Se solicita del Señor Registrador correspondiente la inscripción de la presente escritura de conformidad con el artículo 434 del Reglamento Hipotecario y en su caso, la inscripción parcial de la misma», es suficientemente expresiva de que la voluntad de las partes ha sido que la hipoteca se inscriba en todo caso, aunque no sea inscribible algún pacto o estipulación, y cualquiera que sea el tipo o naturaleza de dicho pacto. Como ya dijera la Resolución de 8 de septiembre de 2021, esa voluntad respecto a esta concreta inscripción parcial podría deducirse de la propia interposición del recurso contra la calificación registral presentado por la entidad acreedora, pero, en este caso, al haberse interpuesto el recurso por el notario autorizante de la escritura, en términos jurídicos y no expresivos de una voluntad manifestada en su presencia, no es posible extraer esa conclusión.

## **II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).**

### **Registro de Alcañiz.**

#### **CONCURSO DE ACREEDORES: LÍMITES A LA CALIFICACIÓN REGISTRAL**

No puede el registrador revisar el criterio del Juez respecto de la adecuada

intervención de los acreedores hipotecarios en el procedimiento con ocasión de la inscripción de una venta de bienes de la masa activa.

Con carácter previo, y en relación con el primer defecto recurrido, 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. Por consiguiente, no han de ser tenidos en cuenta ninguno de aquellos documentos que acompañen al escrito de impugnación y no se presentaron al inicio del procedimiento registral que culminó con la calificación que ahora se recurre.

Para inscribir en el Registro los actos de enajenación o gravamen de bienes o derechos que integren la masa activa del concurso será necesario que se acredite ante el registrador la obtención del oportuno auto autorizando la transmisión, por medio del correspondiente testimonio extendido por el secretario judicial que acredite la autenticidad y el contenido del citado auto, dando fe del mismo. En consecuencia y como regla general cuando el auto se limite a autorizar la enajenación, el título a efectos de la inscripción será por tanto –como título principal– la escritura pública, en la que conste el negocio traslativo, complementada por el título formal que acredite la autorización judicial.

Resulta por tanto incontestable que es competencia y obligación del registrador de la Propiedad comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal. En consecuencia, estando inscritas las hipotecas en el Registro de la Propiedad, el registrador debe comprobar que en el título calificado consta el cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los acreedores hipotecarios.

Este Centro Directivo ha señalado reiteradamente que las reglas contenidas en la Ley Concursal para la enajenación del bien sobre que recae el derecho real de garantía (artículos 149.2 y 155.4 de la Ley Concursal) tienen carácter imperativo y a ellas necesariamente debe ajustarse el plan de liquidación, reglas imperativas que rigen también en defecto de aprobación del plan de liquidación (vid., por todas, la Resolución de 10 de enero de 2017).

En el supuesto de hecho de este expediente el auto dictado por el juez autorizando la venta del bien en cuestión por el precio indicado, hace constar, además, expresamente que las dos entidades bancarias titulares de créditos con privilegio especial han prestado su consentimiento y beneplácito a la enajenación. Hay por tanto un pronunciamiento judicial expreso tanto respecto del precio como en relación con la debida intervención de los titulares registrales de las hipotecas. Por tanto, excede de las facultades de calificación que los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario otorgan a los registradores discrepar de esta valoración y entender incumplidos dichos requisitos.

## **II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).**

## Registro de Barcelona nº 15.

### **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS**

Se recuerdan los requisitos y pasos a seguir para rectificar un asiento por un error existente en el título que lo provocó.

El otorgante del título está solicitando la rectificación de un error en la descripción del lindero sur, padecido en la de redacción del título que provocó el asiento, que deriva del informe del arquitecto e ingeniero que sirvió de base al acta de actualización de la descripción que se inscribió en el año 2018. Por tanto, estamos ante una inexactitud registral derivada no de un error del Registro, sino de un error en el título que motivó el asiento, pues el Registro ha reflejado el contenido del título.

El error cometido en un título ya inscrito sólo puede corregirse rectificando dicho título, con el consentimiento de quienes lo otorgaron, o resolución judicial, como declaró este Centro Directivo en las Resoluciones de 29 de noviembre de 2018 y 23 de mayo de 2022, como ocurre en el presente caso. Si tal rectificación afectara a un tercero, dicha rectificación no podrá perjudicarlo.

Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho, debiendo tramitarse un nuevo expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria con trámite de notificaciones para poder inscribir, en su caso, la rectificación solicitada, por tratarse de la rectificación de un supuesto error, cuya subsanación no puede realizarse, atendiendo al contenido del Registro, sin que sea indubitada la inexistencia de perjuicio para tercero.

## **II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).**

### Registro de Manacor nº 2.

### **PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS.**

Si no consta inscrita la cláusula que permite a los propietarios hacer modificaciones de los elementos privativos (segregaciones, agrupaciones, desvinculaciones...) será preciso el oportuno acuerdo de la junta de propietarios siempre que desde la fecha del acuerdo no haya habido modificación en la titularidad de las fincas registrales.

La división o segregación de los pisos o locales y sus anejos, en cuanto modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, requiere consentimiento de los propietarios de los distintos elementos privativos que la integran. Sin perjuicio de lo anterior, esta Dirección General (cfr., por todas, las Resoluciones de 19 de junio de 2012, 1 de febrero y 7 de mayo de 2014 y 12 de febrero de 2016) ha admitido la validez de las cláusulas por las que se permite la división, segregación, agrupación o agregación de elementos privativos sin necesidad de consentimiento de la junta de propietarios.

Nada impide que puedan ir más allá, facultando inclusive a que se altere la estructura general del edificio siempre que no se menoscabe su seguridad, pues si puede la junta autorizarlo no constando en estatutos, también podrá haber quedado plasmada anticipadamente la voluntad de los propietarios en este sentido en el título constitutivo y dicha autorización conllevará todos los elementos necesarios para su ejecución, entendiéndose incluido, en su caso, el que se afecten elementos comunes no esenciales para la edificación, quedando conformada, tras la agrupación, la finca resultante como una unidad, si no arquitectónica, sí de destino.

La validez de este tipo de cláusulas estatutarias es igualmente admitida por el Tribunal Supremo, como ponen de relieve las Sentencias de 15 de noviembre de 2010 y 25 de febrero de 2013. Tras la reforma operada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, este Centro Directivo ha afirmado que debe entenderse que con la nueva normativa existe el mismo fundamento para admitir la validez de este tipo de cláusulas estatutarias.

En el presente caso, a la vista de la legislación vigente, no ofrece duda que la modificación de descripción de finca, consistente en la desvinculación de un anejo, constituye una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, y que esta modificación afecta a todos los copropietarios del inmueble. Por ello, es determinante que no se ha inscrito la norma estatutaria que ha servido de fundamento a la modificación realizada, por lo que, aun cuando sea válida, no puede vincular a quienes han accedido a la propiedad horizontal con posterioridad (cfr. Resoluciones de 16 de mayo de 2002 y 18 de marzo de 2003, entre otras).

## **II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).**

**Registro de Valencia nº 3.**

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

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

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

Lo que en este recurso se discute es si la obligación que establece el refe-

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

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

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

En el presente caso se trata de la transmisión de un solar y cabe la posibilidad de que en él se haya podido realizar una actividad que potencialmente sea contaminante del suelo, por lo que será preciso que el transmitente manifieste, no si el suelo está contaminado o no, sino, más bien, si se ha realizado o no, en la finca transmitida, alguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Y, para ello, el notario, en cumplimiento de su obligación de velar por que «el otorgamiento se

adecúe a la legalidad», debe informar a las partes adecuadamente de cuáles son esas actividades que potencialmente puedan contaminar el suelo.

#### **II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).**

##### **Registro de Albaida.**

##### **EXPEDIENTE DE DOMINIO DEL ART. 201 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

Las dudas que el registrador albergue sobre la identidad de la finca ha de exponerlas al expedir la certificación, a fin de que el notario pueda realizar las diligencias necesarias para aclarar dichas dudas.

Tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2001, las actas de notoriedad han desaparecido de entre los medios legalmente habilitados para la acreditación e inscripción de rectificaciones de cabida y georreferenciaciones de fincas, y sin que el nuevo expediente de dominio regulado en el artículo 201 constituya un acta de notoriedad. Por tanto, queda aclarado que nos encontramos ante un expediente de dominio para acreditar la verdadera ubicación, delimitación y mayor superficie de una finca inmatriculada, y no ante un acta de notoriedad.

La registradora, cuando expidió la certificación para la tramitación del expediente de dominio del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, mal denominado finalmente por el notario autorizante y ahora recurrente como «acta de notoriedad para inmatriculación de exceso de cabida», ya incluyó la advertencia de que la doctrina de este Centro Directivo define el exceso de cabida como la rectificación de un dato erróneo referido a la descripción de la finca, de modo que la superficie que ahora se quiere constatar es la que debió figurar desde el primer momento por ser la realmente contenida dentro de los linderos originariamente registrados.

En cuanto al momento en el que deben ponerse de manifiesto las dudas del registrador, como ha reiterado este Centro Directivo desde la Resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que «el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016)». Por tanto, la actuación de la registradora fue plenamente correcta.

El notario autorizante y ahora recurrente incluye en el expediente una diligencia, recogida en extenso anteriormente, en la que manifiesta las razones por las que debe entenderse que estamos ante una rectificación de descripción y no ante una inmatriculación de una nueva porción de terreno. Con esta concreta manifestación que realiza el notario, deben entenderse disipadas las iniciales razonables dudas de la registradora.

#### **II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).**

### **Registro de Jerez de la Frontera nº 1.**

#### **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.**

Se reitera el criterio de la DG sobre los requisitos de emplazamiento de la herencia yacente, a la vista de la STS de 9 de septiembre de 2021.

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

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: a) que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio. b) que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Debe recordarse a este respecto que la notificación por vía edictal tiene carácter supletorio y excepcional y solo debe emplearse cuando se hayan agotado, razonablemente, las posibilidades de efectuar una notificación personal.

En el caso de este expediente, a la vista de la documentación presentada en su momento en el Registro, no puede establecerse la existencia de concretas personas llamadas a la herencia, o si, por el contrario, no se tiene indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente, ni, en consecuencia, la forma en que han sido citados.

### **II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).**

#### **Registro de Sabadell nº 1.**

#### **CONCURSO DE ACREEDORES: VENTA DE FINCA EN FASE DE LIQUIDACIÓN.**

No es exigible una manifestación expresa de que la venta se realiza en eje-

cución del plan de liquidación del concurso, dado que así se desprende del conjunto de cláusulas de la escritura.

Del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido.

Esta Dirección General, en Resolución de 23 de enero de 2018 ha afirmado que en «cuanto a la exigencia de que la instancia ha de estar suscrita con firma legitimada notarialmente o firmada en la propia oficina del Registro, resulta aplicable la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 4 de julio de 2013, conforme a la cual “la exigencia de identificación del instante no puede limitarse a los medios expresados (comparecencia física o legitimación notarial) sino que debe comprender cualquier otro que cumpla igualmente dicha finalidad ya sea realizada por medios físicos o telemáticos”. Entre estos “medios telemáticos” que pueden utilizarse como medio de identificación del firmante se incluye la firma electrónica (cfr. artículo 3.1 de la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica». En el caso de la citada Resolución, se refería a una instancia presentada en el Registro para causar una inscripción. En el presente supuesto, como consta en el escrito presentado por correo electrónico, «se hace constar que este recurso se presenta por vía telemática y con firma electrónica reconocida del Notario de Barcelona (Horta), Don José Luis Martínez-Gil Calero». Y, a la vista de las circunstancias concretas (de las que no resulta duda alguna sobre la autoría del escrito de impugnación), debe entenderse que no es extemporáneo el recurso y procede entrar en el fondo del mismo.

Respecto del fondo del recurso, debe decidirse si está o no fundada en Derecho la exigencia por parte del registrador de que se especifique que el pleno dominio de la finca se vende y transmite «en ejecución del plan de liquidación del concurso». Debe admitirse que el notario, en la labor de indagación sobre la naturaleza y título del negocio que se escritura, ha llegado a la conclusión sobre cuál sea éste, y ha plasmado de forma indubitada que se trata de una adjudicación en ejecución del plan de liquidación del concurso, de suerte que, de la propia literalidad de la escritura, considerando las distintas partes de ésta, debe entenderse que por las expresiones empleadas se trata, inequívocamente, de una adjudicación en ejecución del plan de liquidación del concurso y no precisa de otra consideración. Por ello, el criterio del registrador, excesivamente formalista, no puede ser confirmado.

## **II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).**

### **Registro de Manacor nº 2.**

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

Procede denegar la inscripción de la georreferenciación de una finca si, a la vista de las alegaciones de colindantes, resulta un conflicto entre titulares registrales

que no puede ser resuelto en el procedimiento registral.

Conforme a la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en las Resoluciones de 5 de abril o 20 de junio de 2022, el registrador califica la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, por posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, cuyo titular registral y catastral presenta alegaciones contrarias a la inscripción de la georreferenciación presentada. También y aunque no se exprese en la nota, resulta del escrito de interposición del recurso que ha habido una serie de actuaciones urbanísticas que no han tenido acceso al Registro y que deberían presentarse para ver si han sido citados los titulares registrales de las fincas afectadas, para que no se incurra en una situación de indefensión de los mismos, lo que puede implicar indicio de un acto de modificación de entidad hipotecaria, que excede del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, decide motivadamente, según su prudente criterio, suspender la inscripción, pues resulta una invasión de finca colindante, que puede determinar la existencia de un conflicto latente, que no puede resolverse en el ámbito del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Para fundamentar su alegación el colindante presenta un informe de técnico del que resulta una georreferenciación contradictoria de la que pretende inscribir el recurrente. Resulta evidente la existencia de un conflicto latente, que no puede ser resuelta por el registrador ni por esta Dirección General, por carecer de competencia para ello.

Constatado que existe una controversia 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 de la Ley Hipotecaria, 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, si bien no tienen tampoco inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación.

## **II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).**

**Registro de Sevilla nº 6.**

### **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.**

Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y no pueden ser rectificadas sin seguir el procedimiento marcado en la Ley. Esto es así también respecto a las administraciones públicas, aunque el principio de fe pública no opera plenamente en perjuicio del dominio público.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada,

bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

La aplicación de la protección máxima del llamado principio de fe pública registral, enunciado en el citado artículo 34, sobre el mantenimiento en la adquisición del dominio de una determinada finca con una concreta georreferenciación previamente inscrita, se ciñe y limita a los posibles conflictos entre titulares de dominio privado, y en cambio, como regla general, no opera, o lo hace de modo matizado para proteger al titular registral inscrito conforme al artículo 34 frente a las posibles acciones de deslinde, reivindicación y recuperación posesoria del dominio público, dado que éste se rige por el principio constitucional inalienabilidad e imprescriptibilidad proclamado en el artículo 132 de nuestra Carta Magna.

Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad en la que, en su caso, pudiera incurrir la administración titular extrarregistral del dominio público, por no haber cumplido su obligación legal de inscribir registralmente tal dominio público (véase el artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas), pues el adquirente de buena fe podría invocar, si no la protección máxima del principio de fe pública registral, sí al menos el principio general de protección de la buena fe y apariencia legítima y el de responsabilidad patrimonial por los actos y omisiones administrativas, que inspira nuestro ordenamiento jurídico.

#### **II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).**

##### **Registro de Albaida.**

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

El hecho de que el informe emitido por la administración no se oponga, sino que simplemente se limita a exigir que el interesado promueva un deslinde, no es motivo suficiente para denegar 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 negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

La Administración no se opone expresamente a la inscripción de la georreferenciación aportada, ni declara expresamente que la georreferenciación aportada invade el dominio público, sino que exige la realización de un deslinde previo que debe solicitar el titular de la finca en cuestión, que es a quien se le impone la carga de acreditar que no invade dominio público. Por ello el recurso debe ser

desestimado, y la nota de calificación recurrida confirmada, debiendo, no obstante, solicitarse nuevamente informe al objeto de que queden disipadas las expresadas dudas que suscitan el referido informe.

**II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).**

**Registro de Villanova i la Geltrú nº 2.**

**HIPOTECA: CANCELACIÓN DE LA NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN.**

En el caso objeto de este expediente, el procedimiento de ejecución directa ha culminado mediante la adjudicación de la finca al acreedor. Pero, no se pretende cancelar la nota marginal de expedición de certificación de titularidad y cargas como consecuencia de esa adjudicación, sino que, lo que se pretende es la cancelación de la referida nota marginal, como consecuencia de la escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca, que a su vez trae causa de la escritura de compraventa, pero formalizada no por el verdadero dueño en virtud del decreto de adjudicación, es decir, «Maximfácil, S.L.», sino por el titular registral que ya no tiene poder de disposición, como resulta de toda la documentación presentada.

Como cuestión previa, el recurso se dirige a la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación de la Generalitat de Cataluña. Sin embargo, y de conformidad con los artículos 149.1.8.a de la Constitución Española, 147.2 del Estatuto de Autonomía de Cataluña y 3 de la Ley 5/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que deban inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña, para su resolución es esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública la competente, toda vez que la calificación recurrida se fundamenta solo en preceptos de aplicación general en todo el territorio nacional, en concreto, el Código Civil español, la legislación hipotecaria y la Ley de Enjuiciamiento Civil. No se ventila en el recurso cuestión alguna referida al Derecho de Cataluña.

Ningún obstáculo se aprecia a que la recurrente utilice el soporte papel y la presentación física o el soporte electrónico y la presentación telemática para la interposición de su recurso. Y sobre la cuestión relativa a la falta de legitimación notarial de la firma de la recurrente, alegada por el registrador. Es doctrina de este Centro Directivo que el recurso se caracteriza por la sencillez en su tramitación y la no aplicación de principios formalistas y no cabe, por tanto, imponer un requisito de legitimación de firma que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria no impone expresamente.

La regla general para la determinación del título necesario para cancelar una inscripción de hipoteca la establece el primer párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. También será posible cancelar una hipoteca como consecuencia de la ejecución mediante embargo objeto de una anotación o de otra hipoteca inscrita con anterioridad, en virtud del mandamiento judicial expedido al efecto en el procedimiento de ejecución. E igualmente, se podrá cancelar una hipoteca cuando, habiendo sido objeto de ejecución, esta culminase con el correspondiente decreto de adjudicación.

En el presente caso se presenta un mandamiento judicial librado en un procedimiento de ejecución hipotecaria, por el que se traslada el decreto que acuerda la terminación del proceso, ordenando la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación y la propia inscripción de hipoteca. De acuerdo con lo expuesto no es admisible el referido mandamiento judicial como título hábil para cancelar la hipoteca. En el caso objeto de este expediente, el procedimiento de ejecución directa ha culminado mediante la adjudicación de la finca al acreedor. Pero, no se pretende cancelar la nota marginal de expedición de certificación de titularidad y cargas como consecuencia de esa adjudicación, sino que, lo que se pretende es la cancelación de la referida nota marginal, como consecuencia de la escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca, que a su vez trae causa de la escritura de compraventa, pero formalizada no por el verdadero dueño en virtud del decreto de adjudicación, es decir, «Maximfácil, S.L.», sino por el titular registral que ya no tiene poder de disposición, como resulta de toda la documentación presentada.

## **II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).**

### **Registro de Sanlúcar la Mayor nº 1.**

#### **DONACIÓN: EJERCICIO DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA.**

Hallándose sujeta una donación a condición resolutoria, procede acceder a la resolución si se presenta acta de notoriedad en la que queda justificada el incumplimiento determinante sin que conste oposición del donatario en los términos que prevé el art. 209 RN.

Como regla general ha indicado de forma reiterada este Centro Directivo en multitud de ocasiones (cfr., por todas, las Resoluciones de 6 de marzo y 10 de junio de 2020 y 15 de enero de 2021), que la reinscripción en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada –referido al artículo 1504 del Código Civil–, está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes, los cuales se pueden sintetizar de la siguiente forma: primero, debe aportarse el título del vendedor (cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; segundo, la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución; y, tercero, el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.a del Reglamento Hipotecario).

Según la jurisprudencia del Tribunal Supremo (cfr. Sentencia de 31 de julio de 1995) el artículo 1504 del Código Civil es aplicable a la permuta de solar a cambio de pisos en edificio futuro siempre que se haya pactado condición resolutoria

explícita, y, también puede aplicarse la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la doctrina de este Centro Directivo relativa a dicho precepto.

En el presente supuesto se trata de una cesión gratuita, por lo que la aplicación de esta doctrina debe hacerse de manera cautelosa pues podría suponer que el cumplimiento de la prestación en que el gravamen consiste quede al arbitrio de la parte cesionaria. Por tanto, no hay cláusula penal que deba ser moderada, pues no hay precio ni intereses pactados.

En el caso concreto, se han señalado dos defectos por la registradora: falta aportar el título de cesión; que formulada oposición por el Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, mediante escrito de alegaciones de fecha 5 de septiembre de 2022, la entidad cedente «Explotaciones Casa Quemada, S.A.», debe acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución. En cuanto al primero de los defectos señalados, el título de cesión consta testimoniado en el acta de inicio de la notoriedad. Por tanto, debe estimarse el recurso en este defecto señalado.

En cuanto al segundo de los defectos señalados, debe tenerse en cuenta que, a diferencia de lo que ocurre con el pago del precio en la compraventa, en el caso de contratos de cesión gratuita como la documentada en el presente título, concurren muy diversas circunstancias que pueden impedir tanto la apreciación indubitada del cumplimiento o incumplimiento de la obligación. En el presente caso se facilita la prueba de un hecho que no es de complicada demostración –la recalificación de unos terrenos–, relacionado con el incumplimiento del adquirente, lo que, en su caso, permite a éste oponerse expresamente a la resolución pretendida. La oposición se funda en que se ha cumplido con lo pactado pues fue objeto de aprobación por el Órgano Autonómico competente (Comisión Provincial de Urbanismo) y, por tanto, se ajusta al tenor literal de la escritura.

En la mayoría de estos casos no es fácil establecer una clara línea diferenciadora entre el modo y la condición resolutoria en la donación. Las Resoluciones de 29 de abril y 16 de octubre de 1991 venían a reconocer una diferencia por razón de sus efectos: la resolución opera de forma automática en caso de producirse el evento resolutorio, de suerte que ya no cabe una prórroga del plazo para su cumplimiento, en tanto que el incumplimiento del modo atribuye una facultad al donante, la de revocar la donación conforme al citado artículo 647, que en tanto no se ejerza mantiene la subsistencia de aquélla y que, de la misma manera que es facultativo su ejercicio, voluntaria es la renuncia a la misma o la concesión de un nuevo plazo o modalidad para su cumplimiento. En el presente caso se trata de una escritura de cesión a título gratuito, y la resolución consta inscrita en el Registro como «condición resolutoria», y en términos que no dejan lugar a duda de los parámetros de su cumplimiento, por lo que es indudable que el negocio está sometido a una condición cuyo incumplimiento tiene como efecto la resolución automática del mismo.

Ciertamente que es evidente que no están recalificados los terrenos, y así lo declara la sentencia judicial firme de la que resulta que la declaración de nulidad de la resolución urbanística tiene lugar porque el expediente aprobado no se ajustó a la legalidad urbanística en el ámbito normativo de esa población; en definitiva, la sentencia por sí sola determina que el hecho garantizado con la condición resolutoria no

ha tenido lugar y, por tanto, no se ha cumplido la obligación garantizada. De hecho, no se discute este razonamiento en la calificación.

Sentado esto, para determinar si es procedente el defecto señalado –formulada oposición el cesionario mediante escrito de alegaciones, la entidad cedente, debe acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución–, hay que recordar lo que se establece en el número 5 del artículo 209 del Reglamento Notarial: «La instrucción del acta se interrumpirá si se acreditare al Notario haberse entablado demanda en juicio declarativo, con respecto al hecho cuya notoriedad se pretenda establecer (...)». Así, en la manifestación del cesionario mediante escrito de fecha 5 de septiembre de 2022, no se ha acreditado demanda alguna en juicio declarativo; ni siquiera en la instrucción del procedimiento del artículo 209 del Reglamento Notarial se ha alegado la intención de interposición de la misma, lo que hubiera determinado una paralización temporal en tanto se acreditara la citada demanda. Siendo que la regulación de esta oposición se contempla específicamente en el citado artículo 209 del Reglamento Notarial, debe aceptarse la necesidad de la mencionada acreditación de haberse interpuesto demanda en juicio declarativo, quedando la mera oposición del requerido –sin acreditación de interposición de demanda– para los casos de situaciones de comprobación y fijación de hechos que no sean notorios, para los que se exigiría, a falta de acuerdo entre las partes, la correspondiente resolución judicial sobre la existencia de causa de ineficacia del negocio inscrito.

## **II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).**

### **Registro de Sanlúcar la Mayor nº 1.**

#### **DONACIÓN: EJERCICIO DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA.**

Hallándose sujeta una donación a condición resolutoria, procede acceder a la resolución si se presenta acta de notoriedad en la que queda justificada el incumplimiento determinante sin que conste oposición del donatario en los términos que prevé el art. 209 RN.

Como regla general ha indicado de forma reiterada este Centro Directivo en multitud de ocasiones (cfr., por todas, las Resoluciones de 6 de marzo y 10 de junio de 2020 y 15 de enero de 2021), que la reinscripción en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada –referido al artículo 1504 del Código Civil–, está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes, los cuales se pueden sintetizar de la siguiente forma: primero, debe aportarse el título del vendedor (cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; segundo, la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución; y, tercero, el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe

percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.a del Reglamento Hipotecario).

Según la jurisprudencia del Tribunal Supremo (cfr. Sentencia de 31 de julio de 1995) el artículo 1504 del Código Civil es aplicable a la permuta de solar a cambio de pisos en edificio futuro siempre que se haya pactado condición resolutoria explícita, y, también puede aplicarse la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la doctrina de este Centro Directivo relativa a dicho precepto.

En el presente supuesto se trata de una cesión gratuita, por lo que la aplicación de esta doctrina debe hacerse de manera cautelosa pues podría suponer que el cumplimiento de la prestación en que el gravamen consiste quede al arbitrio de la parte cesionaria. Por tanto, no hay cláusula penal que deba ser moderada, pues no hay precio ni intereses pactados.

En el caso concreto, se han señalado dos defectos por la registradora: falta aportar el título de cesión; que formulada oposición por el Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, mediante escrito de alegaciones de fecha 5 de septiembre de 2022, la entidad cedente «Explotaciones Casa Quemada, S.A.», debe acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución. En cuanto al primero de los defectos señalados, el título de cesión consta testimoniado en el acta de inicio de la notoriedad. Por tanto, debe estimarse el recurso en este defecto señalado.

En cuanto al segundo de los defectos señalados, debe tenerse en cuenta que, a diferencia de lo que ocurre con el pago del precio en la compraventa, en el caso de contratos de cesión gratuita como la documentada en el presente título, concurren muy diversas circunstancias que pueden impedir tanto la apreciación indubitada del cumplimiento o incumplimiento de la obligación. En el presente caso se facilita la prueba de un hecho que no es de complicada demostración –la recalificación de unos terrenos–, relacionado con el incumplimiento del adquirente, lo que, en su caso, permite a éste oponerse expresamente a la resolución pretendida. La oposición se funda en que se ha cumplido con lo pactado pues fue objeto de aprobación por el Órgano Autonómico competente (Comisión Provincial de Urbanismo) y, por tanto, se ajusta al tenor literal de la escritura.

En la mayoría de estos casos no es fácil establecer una clara línea diferenciadora entre el modo y la condición resolutoria en la donación. Las Resoluciones de 29 de abril y 16 de octubre de 1991 venían a reconocer una diferencia por razón de sus efectos: la resolución opera de forma automática en caso de producirse el evento resolutorio, de suerte que ya no cabe una prórroga del plazo para su cumplimiento, en tanto que el incumplimiento del modo atribuye una facultad al donante, la de revocar la donación conforme al citado artículo 647, que en tanto no se ejerza mantiene la subsistencia de aquélla y que, de la misma manera que es facultativo su ejercicio, voluntaria es la renuncia a la misma o la concesión de un nuevo plazo o modalidad para su cumplimiento. En el presente caso se trata de una escritura de cesión a título gratuito, y la resolución consta inscrita en el Registro como «condición resolutoria», y en términos que no dejan lugar a duda de los parámetros de su cumplimiento, por lo que es indudable que el negocio está sometido a una condición cuyo incumplimiento

tiene como efecto la resolución automática del mismo.

Ciertamente que es evidente que no están recalificados los terrenos, y así lo declara la sentencia judicial firme de la que resulta que la declaración de nulidad de la resolución urbanística tiene lugar porque el expediente aprobado no se ajustó a la legalidad urbanística en el ámbito normativo de esa población; en definitiva, la sentencia por sí sola determina que el hecho garantizado con la condición resolutoria no ha tenido lugar y, por tanto, no se ha cumplido la obligación garantizada. De hecho, no se discute este razonamiento en la calificación.

Sentado esto, para determinar si es procedente el defecto señalado –formulada oposición el cesionario mediante escrito de alegaciones, la entidad cedente, debe acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución–, hay que recordar lo que se establece en el número 5 del artículo 209 del Reglamento Notarial: «La instrucción del acta se interrumpirá si se acreditare al Notario haberse entablado demanda en juicio declarativo, con respecto al hecho cuya notoriedad se pretenda establecer (...)». Así, en la manifestación del cesionario mediante escrito de fecha 5 de septiembre de 2022, no se ha acreditado demanda alguna en juicio declarativo; ni siquiera en la instrucción del procedimiento del artículo 209 del Reglamento Notarial se ha alegado la intención de interposición de la misma, lo que hubiera determinado una paralización temporal en tanto se acreditara la citada demanda. Siendo que la regulación de esta oposición se contempla específicamente en el citado artículo 209 del Reglamento Notarial, debe aceptarse la necesidad de la mencionada acreditación de haberse interpuesto demanda en juicio declarativo, quedando la mera oposición del requerido –sin acreditación de interposición de demanda– para los casos de situaciones de comprobación y fijación de hechos que no sean notorios, para los que se exigiría, a falta de acuerdo entre las partes, la correspondiente resolución judicial sobre la existencia de causa de ineficacia del negocio inscrito.

## **II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).**

### **Registro de Pastrana-Sacedón.**

#### ***INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD.***

La disolución de comunidad, aunque sea parcial, es título inmatriculador, aun cuando su naturaleza jurídica sea muy discutida.

Este Centro Directivo ha considerado reiteradamente la extinción de comunidad como título inmatriculador. La Resolución de 18 de diciembre de 2003 abordó el supuesto de una disolución de comunidad complementada por acta de notoriedad que acredita que es tenido por dueño el que lo es por la disolución, concluyendo que lo que hay que declarar como notoria es la titularidad de los comuneros, admitiendo con ello que dichos comuneros son los transferentes. Frente a las teorías que afirman o niegan rotundamente su carácter traslativo, prevalece en la jurisprudencia una consideración intermedia de la partición. Por ejemplo, las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de abril de 2007 y 28 de mayo de 2015.

En realidad, lo que sucede es que la división de la cosa común presenta una naturaleza jurídica compleja, difícil de reducir a la dicotomía entre lo traslativo y lo declarativo. Pero, en todo caso, se trate o no la disolución de comunidad de un acto traslativo, se produce como consecuencia de la misma una mutación jurídico real de carácter esencial, pues extingue la comunidad existente y modifica el derecho del comunero y su posición de poder respecto del bien (véase la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011, según la cual debe ser calificado de verdadera atribución patrimonial), que lo justifica como título inmatriculador. Afin de garantizar la objetividad del procedimiento inmatriculador, debe entenderse que lo relevante en estos supuestos es que el título inmatriculable no sea meramente declarativo, que el procedimiento cuente con la concordancia catastral y que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente para producir la inmatriculación. Por esta razón se consideró también como título apto a efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria la aportación a la sociedad de gananciales (cfr. Resoluciones de 19 octubre de 2010 y 12 de junio de 2020), demostrando que caben títulos inmatriculadores en los que no se exige que la finca sea totalmente ajena.

Las consideraciones anteriores también resultan aplicables a casos como el presente en que se formaliza una «extinción parcial» de la comunidad, de la que se ha ocupado este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 20 de diciembre de 2022). La extinción o disolución de la comunidad ordinaria en nuestro Derecho puede tener lugar, bien por la división de la cosa común, bien por la reunión de todas las cuotas en una sola persona (comunero o no) en virtud de los correspondientes desplazamientos patrimoniales por cualquier título de adquisición, incluyendo la renuncia de los demás comuneros que dé lugar al acrecimiento de la porción del cotitular beneficiario (cfr. Resolución de 2 de febrero de 1960), y también por su adjudicación a uno que compensa el derecho de los demás. Y en este sentido la extinción de la comunidad o es total o no es tal. 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.

## **II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).**

**Registro de Murcia nº 1.**

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

Procede denegar la inscripción del dominio público si de la superposición con la cartografía catastral resulta la invasión del dominio público, aunque la administración competente no haya realizado alegaciones.

En cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reite-

rado esta Dirección General (véase, por ejemplo, la Resolución de 26 de abril de 2022 y las en ella citadas) esta protección que la Ley otorga al mismo no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

De la superposición de la georreferenciación con la cartografía catastral se constata claramente la invasión de dominio público, sin que se hayan disipado los motivos que provocan esa invasión, para lo cual será precisa que se aporte documentación que disipen las indicadas dudas.

#### **II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).**

##### **Registro de San Sebastián de los Reyes nº 2.**

##### **PROPIEDAD HORIZONTAL: SUBCOMUNIDAD.**

Puede constituirse una subcomunidad en uno de los elementos privativos, siempre que en el título constitutivo no se hubiera prohibido.

Este Centro Directivo, ya antes de la entrada en vigor del apartado letra d) del artículo 2 de la Ley sobre propiedad horizontal, admitió la creación de subcomunidades dentro de un concreto elemento privativo en propiedad horizontal, conservando éste su objetividad jurídica como elemento independiente dentro de la total propiedad horizontal y sin modificación de la composición personal de la junta de propietarios general, solución a la que por otra parte se acudía con frecuencia, sin plantear problemas su admisibilidad, a la hora de configurar jurídicamente los locales destinados a plazas de garaje.

En la correcta interpretación de este precepto legal nada autoriza para entender que la constitución de una subcomunidad como la que es objeto de la escritura calificada en el presente caso exige que exista una previa norma estatutaria o disposición del título constitutivo de la total propiedad horizontal que expresamente autorice la creación de subcomunidades. Será suficiente que en dicho título constitutivo no se prohíba y que, eso sí, se cumplan los requisitos que, según las características de la subcomunidad de que se trate, sean necesarios.

#### **II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).**

##### **Registro de Barbate.**

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

Debe denegarse la inscripción de una base gráfica si resultan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca

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

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 de la Ley Hipotecaria 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». 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». Conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real».

En el presente caso, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que varios interesados han formulado oposición, el registrador deniega la inscripción de la georreferenciación pretendida expresando dudas fundadas de que no se respeta la identidad de la finca y que incluso se invade georreferenciación ya inscrita para otras fincas.

## **II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).**

### **Registro de Granada nº 6.**

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

Debe denegarse la inscripción de una base gráfica si resultan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Conforme a la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en las Resoluciones de 5 de abril o 20 de junio de 2022, el registrador califica la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, por posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, cuyo titular registral y catastral presenta alegaciones contrarias a la inscripción de la georreferenciación presentada, aportando un informe técnico para fundamentarlas.

El registrador ha comprobado que la georreferenciación aportada está incluida en la finca cuyo titular se opone a la inscripción en la aplicación auxiliar homologada del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, para estudiar las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación y basa las dudas en la identidad de la finca en ese solape total, que encubre una situación patológica.

Ciertamente la descripción de las fincas implicadas dista de toda precisión, que permita una relativa individualización, lo que resulta de la fecha de las inscripciones de las fincas implicadas, todas ellas anteriores, en bastantes años, a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, resultando una descripción meramente literaria de cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas colindantes. Ni con la instancia presentada ni con el escrito de recurso se disipa esa cierta imprecisión. Por tanto, queda patente que existe controversia entre distintos titulares colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia.

### **II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).**

#### **Registro de Castropol.**

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

Debe denegarse la inscripción de una base gráfica si resultan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Como regla general, el elemento que determinará la aplicación de uno u otro procedimiento es la diferencia existente entre la superficie registral de la finca y la que resulta de la representación gráfica que se pretende inscribir. Se aplicará el procedimiento del artículo 9 cuando esa diferencia sea inferior al 10% de la superficie inscrita y el procedimiento del 199 cuando sea superior. Ahora bien, la doctrina de este Centro Directivo, en aplicación de la ley, ha señalado dos matices a esta regla general: en primer lugar, no procede la aplicación del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, sino del artículo 199, cuando la representación gráfica aportada no respete plenamente la cartografía catastral. En segundo lugar, tampoco procede la tramitación del procedimiento del artículo 9, sino la del artículo 199, cuando, aun siendo la diferencia de cabida entre la finca registral y su representación gráfica inferior al 10%, considera el registrador actuante que las dudas de identidad entre ambas fincas requieran la intervención previa de los titulares colindantes a fin de salvaguardar sus derechos.

En consecuencia, existiendo una solicitud expresa de inscripción de representación gráfica, como ocurre en el presente supuesto, está plenamente justificado el inicio de la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cualquiera que sea la diferencia de superficie, si a juicio del registrador existen colindantes registrales que pudieran resultar afectados por la inscripción de dicha representación y que deben ser notificados previamente a la práctica de la inscripción. No obstante, este Centro Directivo –cfr. la Resolución de 27 de septiembre de 2018–

pone de relieve que no debe el registrador generalizar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria sobre el más simplificado del artículo 9, sino que sólo debe tramitarse –en caso de diferencias de cabida inferiores al 10%– cuando efectivamente existan derechos de terceros colindantes necesitados de protección.

Respecto de los demás supuestos a los que se refiere el artículo 201.1.e) (fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde) no existe ningún inconveniente técnico que impida la tramitación del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. En este sentido, el Centro Directivo ha considerado factible la tramitación del procedimiento del artículo 199 Ley Hipotecaria sobre fincas procedentes de la concentración parcelaria, como es el presente supuesto.

Es doctrina reiterada (cfr. «Vistos») de este Centro Directivo que el juicio por el que el registrador califica las posibles dudas sobre la identidad de la finca inscrita y la representación gráfica aportada no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Así, 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. Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016 o 20 de julio de 2018), pero habrá de fundamentarse la causa concreta por la que se supone celebrado un negocio traslativo o invadido el dominio público. Recapitulando esta doctrina, se deduce que la mera existencia de controversia, si estuviera fundada en la posible invasión de finca colindante o dominio público o en la celebración de negocio traslativo, sería suficiente para denegar la inscripción. Sin embargo, la doctrina más reciente ha considerado de suma importancia que las alegaciones sean acompañadas alguna prueba que las sustente.

En el concreto supuesto de este recurso, el registrador fundamenta las dudas de identidad no solo en la magnitud de la diferencia y cambios de cabida y linderos, sino también en el contenido de los documentos aportados por el colindante que cuestionan el derecho de las promotoras sobre la finca cuya inscripción de coordenadas se pretende. En el presente caso, resulta que la finca del opositor es cuando menos colindante con la finca de las promotoras del expediente, extremo que las promotoras recurrentes niegan, lo que confirma el carácter contradictorio de las afirmaciones de ambas partes interesadas. Constatado que existe una controversia entre colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede confirmar la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020– «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes».

## **II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).**

**Registro de Madrid nº 31.**

### **RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.**

El recurso gubernativo no tiene por objeto la revisión o rectificación de asientos ya practicados.

Debe recordarse la doctrina reiterada de este Centro Directivo en relación con el objeto del recurso (vid., entre otras muchas, la Resolución de 27 de marzo de 2015), según la cual (con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000) el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente la determinación de la validez o nulidad del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales. Conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados y que, hayan sido o no extendidos con acierto, quedan desde entonces bajo la salvaguardia de los tribunales y, por tanto, no puede ser modificados en tanto no medie acuerdo de los interesados o resolución judicial que así lo establezca (cfr. artículos 1, párrafo tercero, y 40.d) de la Ley Hipotecaria).

Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, éste se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

### **II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).**

#### **Registro de Castropol.**

#### **REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.**

El cumplimiento de los requisitos fiscales del documento para levantar el cierre registral no pueden ser apreciados por el registrador, salvo en casos muy claros, siendo competencia de la oficina liquidadora.

La doctrina mantenida por este Centro Directivo ha establecido que el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la Administración Fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquel consideró aplicable, de modo que el registrador, al sólo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la ac-

tividad jurídica registral.

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. En el presente caso, declarándose un final de una obra terminada, la posible sujeción o no al impuesto, o su posible exención, queda bajo la exclusiva competencia de la correspondiente oficina liquidadora.

#### **II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2023).**

**Registro de Arona.**

##### **EXPLOTACIONES TURÍSTICAS EN CANARIAS: AFECTACIÓN AL USO.**

Mientras no se cancele o modifique la nota marginal que recoge una resolución administrativa excluyendo la afectación de la finca a explotación turística, no cabe hacer constar lo contrario por nota marginal.

La ordenación del uso turístico de los apartamentos corresponde a los distintos cabildos, en este caso al de Tenerife. Y el Cabildo Insular de Tenerife decretó la baja de la explotación turística respecto a determinados apartamentos, razón por la cual no consta la afectación de los mismos al uso turístico, según resulta del Registro en la nota al margen antes citada.

En definitiva, consta anotado en el Registro el decreto dictado por el Cabildo Insular de Tenerife, de fecha 4 de julio de 2018, en relación con el expediente incoado por la representación de la entidad recurrente, en el que se solicita el cambio de titularidad del establecimiento turístico alojativo denominado «Hotel (...)», así como la adaptación al decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Alojamiento, y también la modificación de la autorización de apertura, en relación con las unidades y plazas alojativas. Por tanto, hay un acto administrativo que ordena expresamente al registrador «excluir» fincas de ese uso, por lo que tiene presunción de validez, y practicada la nota, está bajo la salvaguarda de los tribunales y solo otra resolución administrativa o una sentencia que claramente ordene su cancelación o rectificación pueden modificarla.

Como alegan los recurrentes, ha sido impugnado al acto de baja de algunas de las fincas al uso turístico, pero no consta anotada en el Registro la resolución del recurso. Por tanto, mientras no se haga constar mediante la documentación administrativa que corresponda la modificación de esa baja de la unidad alojativa, las citadas fincas no se encuentran registralmente adscritas a la explotación turística.

#### **II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2023).**

**Registro de Madrid nº 29.**

##### **EXPROPIACIÓN FORZOSA: DERECHO DE REVERSIÓN.**

Se analiza el alcance y efectos y las diferentes fases en las que se puede encontrar el derecho de reversión expropiatorio.

Del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado «a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad» (cfr. artículo 19 bis.5.a, de la Ley Hipotecaria).

El derecho a resolver la expropiación, o derecho de reversión según la denominación acogida por la ley, surge en los casos de no ejecutarse la obra o no establecerse el servicio que motivó la expropiación, así como en aquellos casos en que hubiera alguna parte sobrante de los bienes expropiados, o desapareciese la afectación, y opera en favor del primitivo dueño o sus causahabientes, que son quienes podrán recobrar en su virtud la totalidad o la parte sobrante de lo expropiado (cfr. artículo 54.1 de la Ley sobre expropiación forzosa).

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha señalado (cfr. Resolución de 26 de noviembre de 2001) que son tres los hitos del iter de la reversión, todos ellos susceptibles de acceso registral: la cualidad de expropiado, la existencia del derecho de reversión declarada por la Administración o por los tribunales de Justicia y la consumación del derecho de reversión mediante la transferencia del derecho de propiedad al reversionista. La primera es la del derecho de reversión en estado latente o expectante y nace directamente con la propia expropiación y de forma simultánea a la misma. Este derecho constituye un gravamen o carga sobre cosa ajena que, por el momento. La reforma del artículo 54 de la Ley sobre expropiación forzosa operada por la Ley 38/1999 deja claro que, incluso en esta etapa latente, se trata de un derecho ya existente como derecho subjetivo y de contenido patrimonial ya adquirido por su titular incluso antes de que se transforme en un derecho de reversión activo, derecho que es susceptible de transmisión «inter vivos» y «mortis causa», oponible frente a terceros y por ello inscribible como tal «derecho de preferencia» en el Registro de la Propiedad.

En segundo lugar, una vez producido cualquiera de los hechos o presupuestos habilitantes previstos en el apartado 1 del artículo 54 de la ley, el derecho de reversión latente deviene en un derecho de reversión pleno, activo o actual de adquisición preferente, como derecho potestativo, similar a un derecho de adquisición o retracto, de carácter real e igualmente oponible frente a terceros, que se desdobra a su vez en dos fases, la previa a su reconocimiento administrativo o judicial y la posterior a dicho reconocimiento, reconocimiento que requiere la previa reclamación potestativa por parte del expropiado o sus causahabientes, como titulares del derecho (cfr. artículo 54, apartado 4, de la Ley sobre expropiación forzosa).

Finalmente, en su tercera etapa el derecho de reversión consumado es aquél en que el derecho reversional de adquisición preferente ha sido reconocido

y ejercitado de forma completa mediante el pago o restitución de la indemnización expropiatoria en los términos previstos en el artículo 55 de la misma ley, dando paso con ello a su consumación mediante la adquisición o readquisición del dominio. En tal momento el derecho de reversión se agota y extingue.

A pesar de su calidad de condición que determina la naturaleza y extensión del derecho, aquella afectación al fin público o vinculación de destino del bien adquirido por título de expropiación, y correlativo derecho de resolución o reversión para el caso de no cumplirse tal destino o afectación, tal condición y derecho no constituía con arreglo a la redacción originaria del artículo 54 de la Ley 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, objeto de inscripción separada y especial en el folio registral de la finca como derecho separado o como gravamen real autónomo. La reforma de la Ley sobre expropiación forzosa llevada a cabo por la disposición adicional quinta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que da nueva redacción a los artículos 54 y 55 de aquélla, inspirada por la conveniencia de eliminar todo vestigio de cargas ocultas o semi-ocultas en el tráfico jurídico-inmobiliario, ha salido al paso de esta confusa situación, sometiendo el derecho de reversión, también en su fase latente o expectante, al régimen registral de los principios hipotecarios comunes de oponibilidad y fe pública.

Superando la confusión anterior, ahora no hay duda de que el derecho de reversión, incluso en estado latente, debe ser considerado como un derecho real, un «ius in re aliena» que grava o constriñe el dominio del adquirente de la finca expropiada, oponible frente a terceros, susceptible de tráfico autónomo (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de noviembre de 1995 y 14 de junio de 1997, entre otras), de obligada inscripción registral -de forma simultánea a la inscripción de la propia expropiación-, y sujeta a los principios hipotecarios de fe pública y oponibilidad, y no como una simple causa de ineficacia latente de la titularidad adquirida por la expropiación.

Según el especial régimen transitorio incorporado por la Ley 38/1999 en su disposición transitoria segunda, «lo establecido en la disposición adicional quinta [por la que se da nueva redacción a los artículos 54 y 55 de la Ley] no será de aplicación a aquellos bienes y derechos sobre los que, a la entrada en vigor de la ley, se hubiera presentado la solicitud de reversión». Por tanto, debe entenderse que también respecto de los derechos de reversión latentes nacidos de las expropiaciones citadas (anteriores a la entrada en vigor de la Ley 38/1999 respecto de las que no se hubiere todavía solicitado a tal fecha la reversión), y aunque el título expropiatorio hubiere sido ya inscrito en un momento anterior a la misma fecha de la entrada en vigor de la reforma, cabe solicitar su constancia registral en el Registro de la Propiedad (que podrá en tal caso practicarse, y a falta de previsión legal expresa al respecto, mediante una nota al margen de la inscripción de la expropiación).

Determinada la forma y efectos de la constancia registral del derecho de reversión en su fase latente -que es la que en particular interesa a los efectos de la presente resolución-, antes y después de la reforma operada en este ámbito por la Ley 38/1999, así como la aplicabilidad de uno u otro régimen, en el supuesto particular de este expediente, con independencia de cuál de los dos regímenes resulte aplicable, no sería posible la inscripción del derecho de reversión solicitada, por resultar así

de las exigencias del principio de tracto sucesivo. El propio registrador, en su nota de calificación, considera que a efectos hipotecarios, no cabe realizar una modificación jurídica ni descriptiva, ni un asiento que predetermine lo uno o lo otro, sin el consentimiento del titular registral –por imperativo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria– o en virtud de resolución judicial firme, y en este caso no consta la intervención ni el consentimiento del titular de la finca a la que se refieren los títulos aportados, de modo que no puede por tanto realizarse una inscripción, que produciría una mutación jurídica definitiva, sin intervención de su titular registral, lo que vulneraría tanto el artículo 24 de la Constitución como el 1 y el 20 de la Ley Hipotecaria.

Finalmente, el principio hipotecario de especialidad exige que se describan las fincas en los términos exigidos por los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, de modo que permitan ser identificadas sin ambigüedad, individual e independientemente, y además proscribire, salvo excepciones, que se puedan inscribir derechos reales sobre una parte de finca registral sin previa segregación o división de la misma. Estos requisitos no se cumplen en este caso.

## **II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2023).**

### **Registro de Arrecife.**

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

Si concurren dudas fundadas sobre la identidad de la finca, lo procedente es denegar la inscripción de la base gráfica.

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, puesto que la georreferenciación presentada no puede inscribirse, a juicio del registrador y si ha de modificarse o rectificarse, ya no es la misma georreferenciación presentada si no otra que requiere de nueva tramitación, por lo que procede es la denegación y no la subsanación, pues no cabe subsanación de georreferenciación, sino presentación de una distinta.

Conforme a la doctrina de este Centro Directivo, relativa a la inscripción de una rectificación descriptiva, en nuestro caso, una georreferenciación, que implica una modificación de linderos, sin alteración de la superficie, 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.

El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, decide motivadamente, según su prudente criterio, suspender la inscripción, al apreciar la evidencia de una más que posible invasión de finca colindante, que puede determinar la existencia de un conflicto latente, que no puede resolverse en el ámbito del expediente del artículo 199. En el presente caso, el registrador funda sus dudas en la posible controversia latente respecto de la fracción de terreno, que pro-

voca la oposición del colindante, la cual ha sido comprobada mediante los medios de calificación gráfica de las que dispone el registrador, de la que concluye que se produce esa invasión. Por ello, resulte evidente la existencia de un conflicto latente, que no puede ser resuelta por el registrador ni por esta Dirección General, por carecer de competencia para ello.

## **II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2023).**

### **Registro de Madrid nº 4.**

#### **PROPIEDAD HORIZONTAL: SUBCOMUNIDAD**

No constando inscrita la constitución de la subcomunidad, la modificación del título constitutivo requerirá el acuerdo de todos los propietarios del edificio conjunto.

Debe tenerse en cuenta que el régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil es aplicable –según expresa el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal– a los complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos: a) estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales, y b) participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios. Por tanto, como criterio general, basta con que se acredite la formalización del título constitutivo de una comunidad de propietarios con elementos inmobiliarios, instalaciones o servicios comunes para que puedan legalizarse sus libros de actas en el Registro de la Propiedad, y ello aunque no esté formalizado en escritura pública el título constitutivo ni esté inscrito en el Registro de la Propiedad. Ahora bien, el título constitutivo de propiedad horizontal no puede perjudicar a terceros si no está inscrito en el Registro de la Propiedad (artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal). Por eso, de no constar la previa inscripción registral, se deben consignar sus datos en el libro fichero a que se refiere el artículo 415 del Reglamento Hipotecario.

En estos casos, para evitar confusiones y clarificar los efectos registrales, será necesario que en la diligencia de legalización se exprese –y no solo en la nota al margen del asiento de presentación y en la nota al pie de la solicitud de legalización– que por no resultar de los asientos del Registro de la Propiedad la constitución de la comunidad de propietarios o usuarios no se ha consignado, por nota al margen de la inscripción de las fincas que según el título la componen, la legalización de dicho libro y que la consignación en el fichero auxiliar no implica ningún efecto propio de los asientos registrales.

En el supuesto del presente recurso, al no resultar de los asientos del Registro la constitución de la referida subcomunidad, debe concluirse que los acuerdos objeto de debate, que implican la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad del edificio integrado por los dos portales referidos, deben ser aprobados por todos los propietarios de aquél, con la mayoría establecida en el apartado 12 del artículo 17

de la Ley sobre propiedad horizontal.

**II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2023).**

**Registro de Pina de Ebro.**

**PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: TRASCENDENCIA DE LAS ACTUACIONES EN EL PROCEDIMIENTO CATASTRAL PREVIO.**

El hecho de que en el procedimiento catastral se hayan seguido actuaciones con los colindantes, eso no impide que estos puedan realizar alegaciones en el procedimiento del art. 199 LH.

En los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento. Además, incluso en los supuestos de georreferenciación obligatoria, para poder inscribir tal georreferenciación obligatoria, es requisito necesario que, como expresa el artículo 9 de la Ley Hipotecaria «no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita».

En el presente caso en que la georreferenciación pretendida no es de aportación obligatoria, sino potestativa, resulta imperativa la aplicación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria porque así lo ordena el propio artículo 9 invocado por la recurrente, el cual artículo señala que la representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. Y añade que «en ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199».

Hay que partir de la naturaleza autónoma y distinta de dos instituciones que tienen por objeto el territorio, como realidad física, pero al que contemplan de modo distinto, el Catastro, como institución administrativa, que atiende a su realidad física, como reveladora de una capacidad económica y el Registro de la Propiedad, como institución jurídica, que atiende a la misma realidad física, pero que pone el punto de vista en la persona de un propietario, o titular registral, que tiene un título hábil para adquirir la propiedad. Siendo ello así, con mayor motivo y mayor obviedad debe resaltarse que en la tramitación del procedimiento registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con notificación y concesión de plazo de alegaciones a todos los interesados que proceda, ninguno de ellos ha de quedar vinculado (pues no hay precepto legal alguno del que tal cosa pudiera deducirse), por la actitud pasiva o activa que hubiera adoptado en un anterior procedimiento catastral.

**II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).**

**Registro de Tías.**

**URBANISMO: NATURALEZA Y ACTUACIÓN DE LAS JUNTAS DE COMPENSACIÓN.**

Se analiza la naturaleza de las juntas de compensación y los requisitos de su actuación en el tráfico.

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, aquella 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 los defectos y los ha fundado en diversos preceptos, con una motivación que ha sido suficientemente expresiva de la razón que justifica su negativa a la inscripción, de modo que el recurrente ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo demuestra el contenido del escrito de impugnación.

Para analizar el fondo del recurso, debe abordarse una cuestión de evidente importancia, cual es la naturaleza jurídica de las juntas de compensación, pues sin duda incide de forma sustancial en sus facultades y forma de actuación. La relevancia de tal cuestión es patente si se tiene en cuenta que el recurrente afirma que los fines de la junta de compensación son conceptual y sustancialmente equiparables al concepto de objeto social de las sociedades mercantiles. Esa pretendida equiparación no responde a la naturaleza jurídica de las juntas de compensación, aunque tampoco es correcta la alusión que se hace en la nota de calificación al «objeto social» de aquéllas.

Podría concluirse, con la mejor doctrina, que algunos de los actos de la junta de compensación se encuentran bajo el paraguas de lo público y serían revisables en vía administrativa y ante la jurisdicción contencioso-administrativa; mientras que otros serían actos puramente privados y tendrían acceso a la jurisdicción civil (se citan como ejemplo las controversias sobre cumplimiento y extinción de un contrato por el cual la junta adjudica la ejecución de la obra de urbanización a un tercero, pero no la fase previa de preparación y adjudicación del contrato, que estaría sujeta al Derecho administrativo). Por ello, cuando las juntas de compensación intervengan en funciones públicas delegadas de la Administración actuante, estarían revestidas de naturaleza administrativa, constituyendo una figura típica de autoadministración; en los demás casos, actúan como entidades privadas y, no tratándose de actos de la Administración Pública, las actuaciones que realicen en este ámbito –adjudicación de parcelas, venta de solares, etc.– quedan excluidas del análisis de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Los preceptos de la legislación urbanística canaria delimitan el marco normativo aplicable a las juntas de compensación (en este caso de la Comunidad Autónoma de Canarias), siendo el criterio rector que las posibles actuaciones (v.gr. actos de

disposición) ajenas al ejercicio directo de funciones públicas han de tener un carácter instrumental respecto de la ejecución del planeamiento. A ello ha de añadirse, siguiendo a la mejor doctrina y en relación con la facultad fiduciaria de disposición de las fincas por la junta de compensación, que la misma se entiende ceñida a las fincas de origen, toda vez que respecto de las fincas de resultado solo cabría la enajenación, por parte de la junta, de aquellas que se hubiese adjudicado con la finalidad de financiar la obra de urbanización, extremo éste que es decisivo.

Para cerrar este primer defecto y antes de entrar en el examen del segundo, procede detenerse en la alusión que contiene el recurso a la constatación, en el folio de la registral 40.109, de que la junta de compensación se reservó la propiedad para su enajenación directa, con el fin de sufragar los gastos de urbanización y reposición, así como cualquier otro gasto señalado en el proyecto de compensación. Queda claro que la finalidad de las juntas de compensación es esencialmente pública, pues no es otra que ejecutar el planeamiento en tanto que colaboradoras de la Administración Pública, ejerciendo unas funciones y desplegando una actuación encaminada a una específica y concreta finalidad que ya se ha indicado, la ejecución del planeamiento; igualmente predicable respecto de aquellos otros actos o negocios jurídicos que escapen del marco conceptual de lo «público-administrativo». Por ello, traer a colación conceptos aplicables a las sociedades mercantiles no tiene amparo en el marco legislativo vigente; a lo que hay que añadir que, si la función primordial de una junta de compensación es la ejecución del planeamiento, en tanto que entidad colaboradora de gestión, en el caso de este recurso se trata de una finca adjudicada a la junta en 2007 (como se indica en apartado «título» de la escritura calificada), lo que es indicativo de un planeamiento ya ejecutado. Por consiguiente, la constitución de una hipoteca en garantía de una determinada deuda ajena escapa del marco conceptual y funciones (sean público-administrativas o de otra naturaleza) de una junta de compensación, por lo que el defecto ha de ser confirmado.

Es evidente que la reseña que efectúa el notario en la escritura, en orden a las facultades representativas de quien actúa en nombre de la junta de compensación, no se ajusta a dicha doctrina (pese al juicio de suficiencia consignado en la escritura). Tiene razón el registrador al afirmar que en la misma no se reflejan adecuadamente los elementos necesarios para verificar su congruencia con el negocio jurídico documentado, en orden a discernir si el acuerdo elevado a público tenía por objeto la concesión de poder para realizar actos dispositivos; o si era el propio acuerdo de la asamblea autorizando la constitución de hipoteca el que era objeto de ejecución.

#### **II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).**

##### **Registro de Manacor nº 2.**

##### **DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: CONTROL REGISTRAL.**

Se reitera el procedimiento a seguir por el registrador para verificar que no se invade el dominio público ni se perjudican las servidumbres legales en materia de costas.

El registrador sólo ha de emitir informe y remitir el expediente a esta

Dirección General «si mantuviera la calificación» recurrida, y no en caso contrario, en que dicha calificación fuera rectificada o revocada, pues el recurso contra una calificación no vigente, sino rectificada o revocada por otra, carecería de objeto. Lo que el notario ahora recurrente plantea al afirmar que «el allanamiento del Registrador conlleva necesariamente la inscripción» es que en caso de recurso la rectificación de la calificación negativa sólo pueda hacerse sustituyendo dicha calificación negativa por otra positiva, accediendo a la inscripción. Debe desestimarse la alegación sobre la imposibilidad de dictar nueva nota de calificación cuando la primera nota de calificación ha sido revocada directamente por el registrador que la dictó y sustituida por otra nueva. A ello debe añadirse que, en el presente caso, la segunda nota de calificación no advierte nuevos defectos no advertidos con anterioridad (lo cual sería perfectamente posible en virtud del superior principio de legalidad), sino que matiza y suaviza la primera calificación estimando la alegación subsidiaria del notario recurrente.

En lo que respecta, en particular, a la protección del dominio público marítimo-terrestre, resulta de aplicación el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en la regulación del Reglamento General de Costas es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del artículo 33).

Por tanto, con la nueva regulación se pretende que el registrador pueda comprobar directamente, a la vista de las representaciones gráficas, la situación de las fincas en relación con el dominio público y las servidumbres legales. Sólo en el caso en el que de tal comprobación resulte invasión o intersección, procedería la solicitud por el registrador de un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas. En el caso que ahora nos ocupa, el registrador no ha hecho sino aplicar la doctrina referida de este Centro Directivo, por lo que, existiendo dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público marítimo-terrestre o de las zonas de servidumbre, y ante la falta de información concluyente al respecto en la aplicación gráfica registral homologada, su nota de calificación, solicitando de oficio la certificación pertinente al servicio periférico de costas y aplicando las restantes previsiones normativas, ha de ser confirmada y el recurso contra ella desestimado.

#### **II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).**

##### **Registro de San Lorenzo de El Escorial nº 2.**

##### **SOCIEDADES MERCANTILES EXTRANJERAS: ACREDITACIÓN DE SU EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN.**

Se analiza la forma de acreditar la existencia y representación de las sociedades mercantiles extranjeras que actúan en España.

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 58 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil, el procedimiento registral, los requisitos legales y los efectos de los asientos registrales se someten a la Ley española. Y de acuerdo con lo establecido en la letra b) de la regla novena del artículo 51 del Reglamento Hipotecario (que desarrolla lo previsto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria respecto de la determinación de la persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquella de quien proceda el bien o derecho que se inscriba), «si se trata de personas jurídicas, se consignarán su clase; su denominación; el número de identificación fiscal; la inscripción, en su caso, en el Registro correspondiente; la nacionalidad, si fuere una entidad extranjera, y el domicilio con las circunstancias que lo concreten». Si se trata de una sociedad extranjera, procede en consecuencia hacer mención de su inscripción en el Registro Mercantil o de comercio del país de incorporación o Registro de la sociedad (Budapest, en el supuesto de este expediente). Todas estas exigencias se cumplen en el caso concreto.

Como establece el apartado 3 del artículo 5 del Reglamento de Registro Mercantil, «también podrá acreditarse la existencia y válida constitución de empresarios inscritos, así como la vigencia del cargo y la suficiencia de las facultades de quienes los representan, mediante certificación, debidamente apostillada o legalizada, expedida por el funcionario competente del Registro público a que se refiere la Directiva del Consejo 68/151/CEE o de oficina similar en países respecto de los cuales no exista equivalencia institucional». También podrá tenerse conocimiento mediante el sistema de interconexión de registros regulado en el artículo 18 de la Directiva (UE) 2017/1132 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017. No obstante, en el caso de que la sociedad opere a través de un establecimiento secundario o sucursal en España, será suficiente la mención de la inscripción de dicho establecimiento secundario en el Registro Mercantil español, prevista en los artículos 295 y siguientes del Reglamento de Registro Mercantil.

Dado que en relación con la actividad para la sucursal el representante permanente normalmente merezca la consideración de «factor mercantil» le será aplicable lo establecido en relación con esta figura del viejo «institor» en el Código de Comercio en su artículo 286: regularmente constituida la sucursal como notoriamente pertenece el representante a la organización de la sociedad, frente a terceros de buena fe se entienden hechos por cuenta de la sociedad, aunque haya extralimitación de facultades, los actos y contratos celebrados en el giro o tráfico del establecimiento secundario.

En definitiva, lo único que es exigible de la sociedad extranjera y de su representante, es la acreditación de su existencia de acuerdo con la legislación de su nacionalidad y la expresión del correspondiente número de identificación fiscal.

**II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).**

**Registro de Madrid nº 45.**

**VIVIENDA HABITUAL FAMILIAR: TRANSMISIÓN DE CUOTA INDIVISA Y ART. 1320 CC.**

Se reitera el criterio de que no es exigible la declaración prevista en el art. 91 del RH en los casos de transmisión de una cuota indivisa de la vivienda.

Uno de los deberes de los cónyuges es el relativo a la fijación, de común acuerdo, del domicilio conyugal (artículo 70 del Código Civil). Una vez fijada y establecida la vivienda familiar habitual, queda protegida especialmente por la Ley, tratándose de vivienda simplemente conyugal, tratándose de vivienda en la que, además de los cónyuges vivan los hijos comunes o los que cada cónyuge hubiera habido antes del matrimonio. La técnica de tutela que prevé el art. 1320 CC se articula a través de esa exigencia del consentimiento de ambos cónyuges: tanto de aquel que ostenta la titularidad sobre la vivienda o la titularidad del derecho sobre ella como del otro cónyuge.

El consentimiento requerido para el acto de disposición es exclusivamente el del cónyuge del titular de esa vivienda o del derecho sobre ella y no el de los hijos. La oposición de los hijos que convivan con sus progenitores y con los demás hermanos en esa vivienda, incluso aunque sean mayores de edad, es irrelevante por completo.

Debe tenerse en cuenta que, como ya puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 27 de junio de 1994, la finalidad del artículo 1320 del Código Civil no es otra que la de evitar que por un acto dispositivo realizado por un cónyuge sin consentimiento del otro o sin la autorización judicial supletoria tengan el no disponente o los componentes de la familia que abandonar una vivienda para cuya ocupación existía título jurídico suficiente.

En este sentido, la Resolución de este Centro Directivo de 10 de noviembre de 1987, en un supuesto similar al presente, afirmó que no deben exagerarse en la calificación registral las exigencias formales, ni imaginarse hipotéticos derechos individuales de un comunero sobre el uso o goce de la cosa común, los cuales no derivarán naturalmente del título de comunidad, sino de un eventual acuerdo comunitario, que no consta, y que, por cierto, vendría a entorpecer la extinción de la comunidad; interpretando, además, que el consentimiento o la autorización que prevé el artículo 91 del Reglamento Hipotecario para la inscripción del acto impositivo exige que el derecho que se transmita sirva de soporte para la constitución en él de la vivienda habitual. Y añadió que si nadie debe permanecer en la indivisión y cualquiera de los comuneros puede obligar por la vía de la acción de división a extinguir la comunidad por medio de la venta de la vivienda, al ser ésta indivisible, esta forma de extinguir la comunidad no puede verse condicionada al consentimiento de los cónyuges de los

otros titulares, ni a la autorización judicial supletoria, pues ello supondría introducir un condicionamiento o limitación a la acción de división que es de orden público, favorecida y estimulada por el legislador (cfr., también las Resoluciones de 23 de julio de 2011, 18 de noviembre de 2015, 11 de enero de 2018 y 29 de octubre de 2020).

**II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).**

**Registro de Marbella nº 1.**

**DOCUMENTOS EXTRANJEROS: EJECUCIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES EXTRANJERAS.**

Se recuerda la necesidad de cumplir la ley española para la implementación de las resoluciones judiciales extranjeras.

Se pretende la inscripción de un documento relativo a una propiedad inmueble en España formalizado ante notario británico redactado a doble columna en inglés y español, apostillado, en el que, aludiendo a una orden dictada por un tribunal local en el ámbito del Derecho de familia, en un procedimiento matrimonial, se dice transmitir a una persona física, expareja del transmitente, a través de quien se dice apoderado judicial de una persona que no es el titular registral. El titular registral es una persona jurídica española que, según se manifiesta, ha sido segunda demandada en la orden que sirve de base al mismo.

Habría que estar al reconocimiento y ejecución judicial de la resolución dictada por el tribunal británico por el procedimiento establecido en los artículos 37 y siguientes del Reglamento (UE) nº 1215/2012, que en ningún caso conducen al documento que se pretende hacer valer, en una mezcla imposible entre ejecución de un título judicial y transmisión en documento público. Sin perjuicio del eventual reconocimiento (ejecución) incidental registral al que luego se aludirá, la resolución judicial deberá ser presentada ante el tribunal del lugar de situación del inmueble. Es normativa aplicable el Título III del Reglamento (UE) n.º 1215/2012.

Centrado así el tema, este Centro Directivo, en Resolución, ya citada, de 8 de octubre de 2020, para un caso en el que el recurrente alegó específicamente la aplicación del Reglamento (CE) n.º 2201/2003 del Consejo de 27 de noviembre de 2003 relativo a la competencia, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia matrimonial y de responsabilidad parental, (Bruselas II bis), que, al igual que el Reglamento (UE) n.º 1215/2012, establece el modelo de reconocimiento directo, o automático, de tales resoluciones judiciales, ya tuvo ocasión de señalar, por el contrario, que la regulación de la ejecución propiamente dicha de las resoluciones extranjeras se mantiene radicada en el ámbito de los ordenamientos nacionales, por lo que las resoluciones judiciales relacionadas con los procesos de ejecución, incluidas las medidas cautelares, quedan sujetas en cuanto a su implementación o ejecución a lo establecido en los ordenamientos nacionales. Del mismo modo, añadía dicha Resolución, queda fuera de los instrumentos europeos y, por ende, sometida a los respectivos ordenamientos nacionales, la denominada «ejecución impropia» mediante el acceso a los registros públicos jurídicos de las resoluciones judiciales extranjeras declarativas o constitutivas, que, como tales, no requieren de un proce-

dimiento de ejecución posterior «stricto sensu».

**II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).**

**Registro de Pontevedra nº 2.**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: ACUERDOS EN CONJUNTO URBANÍSTICO.**

Los acuerdos que comportan modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal de un conjunto urbanístico como el del presente caso, integrado por varios bloques o portales, deben ser aprobados por todos los propietarios de aquél –y no solo por los propietarios de algunos de éstos–.

Ciertamente, los acuerdos que comportan modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal de un conjunto urbanístico como el del presente caso, integrado por varios bloques o portales, deben ser aprobados por todos los propietarios de aquél –y no solo por los propietarios de algunos de éstos–, con la mayoría establecida en el artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal.

Es la calificación tal y como ha sido formulada en el presente caso la que debe ser objeto de análisis. Por ello, habida cuenta de que la registradora no opone objeción alguna a la aprobación de los acuerdos de la comunidad por los propietarios de los bloques A y C, debe decidirse únicamente si dicha calificación está fundada respecto de la aprobación de tales acuerdos por los restantes propietarios del conjunto urbanístico. A tal efecto, no pueden ser tenidas en cuenta las afirmaciones que expresa en su escrito de impugnación la recurrente sobre tal extremo ni sobre el hecho de que se hayan notificado tales acuerdos a la sociedad propietaria de las parcelas no edificadas, pues se trata de circunstancias que no constan en el documento presentado al tiempo en que se produjo la calificación.

Por cuanto antecede, el recurso no puede ser estimado. No obstante, el defecto objeto de impugnación puede ser fácilmente subsanado mediante la acreditación en debida forma de que los acuerdos adoptados fueron notificados a la sociedad propietaria de las fincas no integradas en los referidos bloques A y C, por el procedimiento establecido en el artículo 17, apartado 8, de la Ley sobre propiedad horizontal, sin que se hayan opuesto a tales acuerdos.

**II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).**

**Registro de Valencia de Alcántara-Alcántara.**

**PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO: ADJUDICACIÓN DIRECTA.**

Tras la reforma del RGR llevada a cabo en 2017 ya no cabe admitir que, en caso de que la subasta quede desierta, se acuda a la adjudicación directa, salvo que lo sea en favor de la administración ejecutante.

En relación con el ámbito de las facultades de la registradora para calificar la certificación del acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo, cuestionada por el recurrente, hay que comenzar recordando, conforme a reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), que la calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la Propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario). Al registrador también le compete calificar si, en el marco del procedimiento seguido por la Administración Pública, la resolución es congruente con ese procedimiento y si se han respetado los trámites esenciales del mismo. En particular, no puede dudarse sobre el carácter esencial de la forma de enajenación seguida -subasta, concurso o adjudicación directa-, y de sus respectivos requisitos y trámites esenciales (cfr. Resoluciones de 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 de febrero de 2019).

Entre las novedades que se introducen con esta reforma, en lo que ahora nos interesa, destaca la modificación del régimen jurídico de la enajenación de los bienes embargados dentro del procedimiento de apremio, en particular, el procedimiento de subasta, para adaptarlo a los principios emanados del informe elaborado por la Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas (CORA) con el objetivo de la agilización y simplificación de dichos procedimientos, así como la potenciación de los medios electrónicos, según se destaca en el Preámbulo del citado Real Decreto 1071/2017. En lo que resulta particularmente relevante a los efectos de este expediente, en cuanto a la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta desierta. Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación.

El debate se centra, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen. La disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal «Boletín Oficial del Estado» se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018».

Según la calificación impugnada esta disposición no extiende su ámbito

de aplicación a la modificación introducida en el citado artículo 107 del Reglamento, relativa al procedimiento de enajenación por el trámite de la adjudicación directa, que por tanto habría entrado en vigor, conforme a la disposición final única del Real Decreto 1071/2017, el 1 de enero de 2018, por lo que estaría vigente en la fecha en que fue acordada en el expediente de apremio de que trae causa este recurso el inicio del trámite de la adjudicación directa, sin que en tal fecha concurriese o se hubiese acreditado ni invocado en el expediente ninguna de las causas habilitantes autorizadas por dicho artículo, en su versión reformada, para excepcionar la utilización del procedimiento de subasta como medio de enajenación de los bienes embargados, habiendo desaparecido con la reforma reglamentaria el supuesto habilitante invocado en la certificación calificada, esto es, la circunstancia de haber resultado desierta la previa subasta en primera y segunda licitación. Tanto la interpretación literal de la citada disposición transitoria cuarta (que se refiere explícitamente de forma inequívoca y exclusiva a las «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado»), como su interpretación finalista y sistemática conducen a la conclusión anterior.

En el caso que es objeto de recurso, la subasta se declaró desierta el día 11 de julio de 2018, por lo que ya había que entender vigente la nueva redacción dada a los preceptos del Reglamento General de Recaudación por el Real Decreto 1071/2017, que impedirían acudir al procedimiento de la adjudicación directa una vez fracasada la subasta. Sin embargo, a diferencia de lo que ocurre en los casos analizados en las Resoluciones citadas en los «Vistos», en éste la adjudicación se ha acordado en favor de la Administración acreedora de los débitos que han sido objeto del expediente de apremio, el Ayuntamiento de Cáceres. Es cierto que la Administración que lleva a efecto la tramitación del expediente es la Diputación de Cáceres, a través de su Organismo Autónomo de Recaudación, pero esa actuación se desarrolla en el marco de convenios que habitualmente suscriben los diferentes ayuntamientos con las diputaciones provinciales para el mejor desarrollo de las tareas de recaudación ejecutiva. Esa actuación delegada no desvirtúa el hecho de que la Administración acreedora de la deuda apremiada siga siendo el Ayuntamiento de Cáceres.

#### **II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).**

##### **Registro de Logrosán.**

##### **DOBLE INMATRICULACIÓN: TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.**

El primer paso del expediente de doble inmatriculación es el juicio fundado que debe hacer el registrador acerca de la existencia o no de dicha doble inmatriculación.

Como ya ha señalado esta Dirección General (vid. Resolución de 26 de julio de 2016), tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. Una vez considere esta posibilidad, deberá efectuar las notificaciones y extender la nota marginal que ordena el mismo, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en

los apartados cuarto a séptimo del nuevo artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria. En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo antes transcrito, concluya que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

A este respecto, ha reiterado este Centro Directivo, 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. En el caso concreto de este expediente, y sin discutir este Centro Directivo el principio probatorio expuesto por el registrador en su nota de calificación, debe tenerse en consideración los argumentos e indicios alegados por el recurrente en su escrito de recurso, debiendo procederse a la tramitación del expediente para completar, previa audiencia de las partes, la resolución del mismo.

#### **II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).**

##### **Registro de Jerez de los Caballeros.**

##### **EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: TÍTULO QUE DEBE PRESENTAR EL PROMOTOR.**

En el expediente de reanudación del tracto es imprescindible que el promotor aporte un título privado o público de dominio para su iniciación, sin que sea suficiente alegar un contrato verbal.

Debe partirse en primer lugar, de la doctrina reiterada de este Centro Directivo sobre el carácter excepcional del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, que solo puede utilizarse en los supuestos en los que se haya dado una auténtica interrupción en la cadena de titularidades. Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Se impone por tanto una interpretación estricta de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto.

Respecto al caso que nos ocupa, se hace constar en el acta que los titulares registrales vendieron la finca 5.930 de Jerez de los Caballeros mediante contrato verbal en el año 1983 a don M. G. D., quien vendió la referida finca, también mediante contrato verbal en el año 2010 al promotor del expediente, don J. M. M. De acuerdo con los arts. 208 y 203 LH, como requisito imprescindible debe acompañarse, con la solicitud, el documento, público o privado, del que resulte el título de propiedad de la finca cuya reanudación de tracto se pretende obtener, correspondiente al promotor

del expediente, sin que sea suficiente a estos efectos un contrato meramente verbal. El artículo 274 del Reglamento Hipotecario que cita el recurrente debe entenderse tácitamente derogado desde el día 1 de noviembre de 2015.

Conviene recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que si en el momento de solicitud de la certificación consta al registrador algún obstáculo que pueda impedir la inscripción ulterior del expediente, podría y debería advertirlo para evitar seguir la tramitación de un expediente que finalmente no va a poder ser inscrito. El notario así podrá finalizar la tramitación ante los obstáculos advertidos por el registrador.

## **II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).**

### **Registro de Jerez de los Caballeros.**

#### **EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: TÍTULO QUE DEBE PRESENTAR EL PROMOTOR.**

En el expediente de reanudación del tracto es imprescindible que el promotor aporte un título privado o público de dominio para su iniciación, sin que sea suficiente alegar un contrato verbal.

Debe partirse en primer lugar, de la doctrina reiterada de este Centro Directivo sobre el carácter excepcional del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, que solo puede utilizarse en los supuestos en los que se haya dado una auténtica interrupción en la cadena de titularidades. Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Se impone por tanto una interpretación estricta de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto.

Respecto al caso que nos ocupa, se hace constar en el acta que los titulares registrales vendieron la finca 5.930 de Jerez de los Caballeros mediante contrato verbal en el año 1983 a don M. G. D., quien vendió la referida finca, también mediante contrato verbal en el año 2010 al promotor del expediente, don J. M. M. De acuerdo con los arts. 208 y 203 LH, como requisito imprescindible debe acompañarse, con la solicitud, el documento, público o privado, del que resulte el título de propiedad de la finca cuya reanudación de tracto se pretende obtener, correspondiente al promotor del expediente, sin que sea suficiente a estos efectos un contrato meramente verbal. El artículo 274 del Reglamento Hipotecario que cita el recurrente debe entenderse tácitamente derogado desde el día 1 de noviembre de 2015.

Conviene recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que

si en el momento de solicitud de la certificación consta al registrador algún obstáculo que pueda impedir la inscripción ulterior del expediente, podría y debería advertirlo para evitar seguir la tramitación de un expediente que finalmente no va a poder ser inscrito. El notario así podrá finalizar la tramitación ante los obstáculos advertidos por el registrador.

## **II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).**

### **Registro de Aguilar de la Frontera.**

#### **RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.**

No es el objeto del recurso el decidir si la prórroga de una anotación preventiva ya practicada es o no correcta. Además, en el presente caso fue correcta, teniendo en cuenta la suspensión de plazos de caducidad previstos en la legislación COVID.

Es doctrina reiteradísima de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos») que el recurso tiene por objeto exclusivamente las calificaciones del registrador por las que se suspende o deniega la práctica de los asientos solicitados, determinando si han sido o no ajustadas a Derecho (artículos 19, 19 bis, 66 y 326 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario). No es por tanto el recurso el cauce adecuado para dejar sin efecto un asiento ya practicado en los libros del Registro (como es la prórroga de la anotación preventiva en este caso) ni para decidir sobre cualquier otra pretensión del recurrente que no esté directa e inmediatamente relacionada con la calificación del registrador, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral. De acuerdo con ello, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

La disposición adicional cuarta del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, alude a los plazos de caducidad y prescripción de derechos y acciones, mientras que el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, se refiere expresamente a la suspensión del plazo de caducidad de las anotaciones preventivas. Este último precepto es el que debe ser aplicado al caso concreto de ese expediente cuya problemática radica precisamente en el cómputo de los plazos de una anotación preventiva y no en el ejercicio de un derecho como erróneamente considera la parte recurrente. En cuanto al levantamiento de la suspensión de los plazos, el Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma, alzó la suspensión de los plazos administrativos y procesales, así como la de los de prescripción y caducidad de acciones y derechos a través de sus artículos 8, 9 y 10, con efectos desde el día 1 de junio de 2020 en el caso de los procesales y desde el día 4 de junio de 2020 en los dos restantes. En consecuencia, fue correcta la actuación del registrador al practicar la prórroga, toda vez que el mandamiento se presentó mientras estaba vigente la anotación (el día 23 de junio de 2022).

**II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).**

**Registro de Fuengirola nº 2.**

**RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.**

No es acceder a la rectificación del carácter ganancial de una finca sin acreditar que la adquirente estaba soltera o divorciada en el momento de la adquisición.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no pueden ser tenido en cuenta cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (vid., por todas, la Resolución de 22 de noviembre de 2021). Por tanto, la Resolución habrá de limitarse a los documentos presentados en el registro para su calificación.

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). 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.

La rectificación del estado civil de la causante afecta al régimen jurídico del bien adquirido, régimen publicado por el Registro de la Propiedad y amparado por el principio de legitimación del artículo 38 de la Ley Hipotecaria. En este caso el bien forma parte de la masa activa en caso de disolución de la sociedad de gananciales (artículo 1397 del Código Civil). Al ser la causa de disolución el divorcio, en el caso de que de que el cónyuge –ahora excónyuge– del causante hubiera fallecido, habrán de ser sus herederos los que hayan de concurrir a la liquidación (artículos 1058, 1404 y 1410 del propio Código Civil). De llevarse a cabo la rectificación del contenido del Registro sin su consentimiento o sin respetar la posición determinada por la legislación de procedimiento se perjudicaría, de forma injustificada, la previsión que para aquellos contempla el ordenamiento jurídico.

En el presente supuesto de hecho, en la inscripción se hace mención del estado civil de la causante (casada con don C. M. C.), que entiende la recurrente que es erróneo, aunque reconoce que el inmueble objeto de inscripción fue adquirido en contrato de compraventa durante el periodo de tiempo que la causante estuvo casada con dicha persona, por lo que en ese sentido fue inscrita la adquisición con el carácter de presuntivamente ganancial, produciendo el asiento plenitud de efectos desde la inscripción y por tanto, estando bajo la salvaguardia de los tribunales de Justicia.

**II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).**

## Registro de Arcos de la Frontera.

### **DOBLE INMATRICULACIÓN: TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.**

El primer paso del expediente de doble inmatriculación es el juicio fundado que debe hacer el registrador acerca de la existencia o no de dicha doble inmatriculación.

Como ya ha señalado esta Dirección General (vid. Resolución de 26 de julio de 2016), tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. Una vez considere esta posibilidad, deberá efectuar las notificaciones y extender la nota marginal que ordena el mismo, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en los apartados cuarto a séptimo del nuevo artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria. En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo antes transcrito, concluya que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

A este respecto, ha reiterado este Centro Directivo, 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. En el caso concreto de este expediente, la registradora sostiene la improcedencia de la tramitación del expediente, limitándose a alegar el conocimiento extrarregistral del conflicto y la previa inscripción de la representación gráfica de parte de las fincas afectadas, debiendo, por tanto, procederse a la tramitación del expediente para completar, previa audiencia de las partes, la resolución del mismo.

#### **II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).**

##### **Registro de Madrid nº 10.**

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

Procede denegar la inscripción de una base gráfica si el registrador acredita dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

La registradora deniega la inscripción solicitada, una vez culminados todos los trámites del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al considerar que la representación gráfica que se pretende inscribir invade terrenos propiedad de quien formuló oposición, fundando sus dudas en la identidad de la finca en que solo dos de las fincas registrales de las que se segregan de la registral 9.574, las registrales 20.323 y 20.325, cuya titularidad corresponde a la colindante registral notificada que se opone, se encuentran en el área de influencia de la parcela catastral 6608902VK4760H0001PM; las demás segregadas tienen otras referencias catastrales y se ubican en otra área de influencia. Además, el promotor del expediente recu-

rente conocía cuando adquirió la finca en 2010, que era un resto numérico, carente de linderos y sin acreditarse su carácter urbano.

Del informe del Ayuntamiento de Madrid se colige que la georreferenciación alternativa presentada no invade dominio público, razón por la cual no se opone, porque no puede oponerse, a la inscripción de la georreferenciación, pero lo que sí que pone en tela de juicio, con la exposición del relato de los hechos es la correspondencia entre la georreferenciación aportada y la descripción de la finca registral 9.574, admitiendo expresamente que la misma desapareció y está hoy destinada a viales públicos, por lo que puede concluirse que la descripción de la misma es un resto numérico carente de realidad física.

La registradora ha dado cumplimiento en el presente caso a la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en la Resoluciones de 5 de abril o 20 de junio de 2022, pues la registradora ha calificado la existencia de dudas en la identidad de la finca, concluyendo que su realidad física no ha quedado acreditada y que la georreferenciación presentada se integra dentro del terreno de otras fincas registrales, lo que puede ser indicio de una posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, existiendo, además, desde 1930, una serie de actuaciones sobre el suelo, como reconoce el propio recurrente, que no han tenido acceso al Registro y que dificultan la apreciación de la coherencia interna entre la georreferenciación que resulta del Registro y que no se puede identificar y la actual georreferenciación alternativa que se ha aportado al expediente, sin que se haya aclarado la situación resultante actual de la finca descrita en el año 1930. El juicio de identidad de la finca por parte de la registradora ha sido motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

Como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

## **II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).**

### **Registro de Jumilla.**

#### **HERENCIA: DESHEREDACIÓN.**

En los casos de desheredación de un legitimario, sus descendientes ocupan su lugar en la legítima y han de intervenir en la partición.

El artículo 857 del Código Civil establece que «los hijos o descendientes del desheredado ocuparán su lugar y conservarán los derechos de herederos forzosos respecto a la legítima». Por ello, según doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 3 de octubre de 2019, 28 de enero de 2021 y 21 de marzo y 20 de julio de 2022), es necesario que se acredite –mediante acta de notoriedad o cualquier otro medio de prueba admitido en derecho– quiénes son esos hijos o

descendientes, manifestando expresamente que son los únicos; siendo necesaria su intervención en las operaciones de adjudicación de la herencia. Y, si el desheredado carece de descendientes, es necesario que se manifieste así expresamente por los otorgantes.

Aun respetando el valor del testamento como ley de la sucesión y la voluntad del testador de satisfacer la legítima del heredero forzoso con las cantidades recibidas por éste en vida de aquél, debe intervenir dicho heredero forzoso en la partición –a falta de partición realizada por el propio testador o por otra persona designado por el mismo– para comprobar que, en el preciso momento de la apertura de la sucesión, lo recibido en pago de su legítima es suficiente habida cuenta del caudal relicto y después de practicar todas las operaciones de liquidación de dicho patrimonio y de fijación de la legítima individual.

#### **II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).**

##### **Registro de Palafrugell.**

##### **HERENCIA: RESPONSABILIDAD DE LOS HEREDROS RESPECTO ALAS DEUDAS DEL TESTADOR EN DERECHO ARAGONÉS.**

Del contenido de la escritura. Resulta. Con claridad la aceptación de la herencia con limitación de responsabilidad por parte de los herederos.

La primera objeción que señala el registrador se funda en la necesidad de aclarar la frase «aceptan con el beneficio del fuero», que, a su juicio, no respeta la necesaria claridad para la práctica de los asientos registrales que impone el principio hipotecario de especialidad. Como bien alega el notario recurrente, esta frase se coherente con otra anterior que expresa lo siguiente: «El pasivo es asumido por los tres herederos por partes iguales, y en todo caso, con sujeción a los límites establecidos en el art. 355 del código de derecho Civil de Aragón». Esto resuelve cualquier duda de cuál sea la intención de «aceptar con el beneficio del fuero». En consecuencia, en el supuesto concreto, no puede admitirse el defecto señalado relativo a la falta de claridad de las expresiones empleadas para la correspondiente claridad de los asientos que se han de practicar.

Como alega el recurrente, la causante, entre el otorgamiento de su testamento y el de su fallecimiento, ha podido cambiar de vecindad civil, perdiendo la catalana y adquiriendo la aragonesa. Por tanto, cabe que la causante, al tiempo de la apertura de la sucesión, tuviera vecindad civil aragonesa, y en ese sentido así lo manifiestan todos los herederos. En consecuencia, la ley por la que se rige su sucesión es la aragonesa y es aplicable el beneficio legal de limitación de responsabilidad del heredero respecto de las deudas y cargas de la herencia.

#### **II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).**

##### **Registro de Palma de Mallorca nº 9.**

##### **REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.**

El juicio de suficiencia debe especificar los detalles suficientes para valorar si existe o no conflicto de intereses y si está dentro de las facultades del apoderado.

De la interpretación del art. 98 de la Ley 24/2001 por el Tribunal Supremo (Sentencias número 645/2011, de 23 de septiembre, 643/2018, de 20 de noviembre, 661/2018, de 22 de noviembre, y 378/2021, de 1 de junio) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes.

Conforme a ese criterio, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretenden ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. Según la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

En el presente caso, el notario autorizante de la escritura afirma únicamente que el donante interviene también como representante de la donataria con facultades que resultan del poder especial que se reseña; pero de esta simple indicación no resulta que se trate de un poder en el que el contenido del contrato para el que se apodera, en este caso donación, sea tan preciso que evite el riesgo de lesión de los intereses del mandante. Así, esa simple referencia al carácter especial del poder puede indicar que, abarcando uno o más negocios determinados, se confiere para todo lo concerniente a una finca, pero sin concretar todos los elementos necesarios –entre ellos la persona con quien se concierta la donación– para poder entender que se trata, en puridad conceptual, de un «nuntius» –como sostiene el recurrente en su escrito de impugnación– y, por ende, evitar el riesgo de lesión de los intereses del mandante.

## **II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).**

### **Registro de Alzira nº 2.**

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

Procede denegar la inscripción de una base gráfica si el registrador acredita dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Aunque la finca proceda de una reparcelación, debe admitirse la rectificación, sin cumplir las exigencias procedimentales de este procedimiento administrativo, cuando no exista duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificación catastral aportada para acreditar tal rectificación.

En el historial registral de la finca en cuestión, la finca registral 63.123 de Alzira, no consta, como debería, alusión alguna al archivo registral del plano de dicha finca de resultado. Sí que consta, desde su inscripción 5ª de hipoteca, su referencia catastral.

No sólo no se estaría respetando la identidad gráfica que consta ya inscrita, sino que se estaría agregando una porción de terreno que ya consta actualmente que forma parte de otra u otras fincas registrales diferentes, lo que podría provocar una situación de doble inmatriculación en cuanto a dicha porción agregada, y además, a nombre de un titular registral distinto (el Ayuntamiento).

**II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 31 DE MARZO DE 2023).**

**Registro de Lepe.**

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

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

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

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

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

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

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

En el presente caso se trata de la transmisión de una vivienda unifamiliar en la planta baja, a la izquierda, en la escalera ocho del conjunto denominado «Hacienda Golf», en régimen de propiedad horizontal, en el término municipal de Isla Cristina; y no dispone de un terreno o jardín en el que se haya podido realizar una actividad que potencialmente sea contaminante del suelo.

## **II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 31 DE MARZO DE 2023).**

**Registro de Algete.**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: NECESIDAD DE GEORREFERENCIAR LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS RESULTANTES DE UNA DIVISIÓN HORIZONTAL TUMBADA.**

En un caso en el que se divide horizontalmente una finca, resultando dos elementos constituidos por dos porciones de suelo, una edificada y otra no, es preciso la georreferenciación en los términos que exige el art. 9 LH.

El principio de especialidad registral se refiere a la necesaria claridad y precisión de los pronunciamientos registrales. Si los asientos registrales no son claros y precisos, no podrán serlo sus efectos jurídicos. La Resolución de 4 de noviembre de 2021 ya fue muy clara al proclamar que «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

En suma, el principio de especialidad registral exige una precisa delimitación del objeto sobre el que recae el derecho inscribible. Y para alcanzar esa precisión se utilizan distintos medios técnicos en función de cuál sea la naturaleza o característica esencial de tal objeto: a) cuando dicho objeto es una porción de la superficie terrestre, el medio técnico más idóneo para alcanzar dicha precisión es la georreferenciación de sus límites perimetrales. b) cuando se trate de una edificación o instalación, también se exige precisar la georreferenciación de la superficie ocupada por ellas. c) cuando se trata de elementos arquitectónicos interiores de tales edificaciones, tales como los elementos privativos de un régimen de propiedad horizontal, el medio técnico más idóneo, dada la dificultad para georreferenciar superficies interiores y que además están o pueden estar superpuestas entre sí en diversas plantas, es aportar el plano en planta de cada elemento.

En el presente caso resultan de la división dos porciones de suelo como elementos independientes, (cada uno con una determinada cuota en el único elemento común, que también es una porción de suelo) cuya georreferenciación, tanto de los elementos privativos, como, por exclusión, del elemento común, es preceptiva, porque así lo exige el artículo 9 de la Ley Hipotecaria en todos los supuestos de divisiones y otros más, que determinen una reordenación de los terrenos, como ocurre en el caso de la llamada por el propio notario autorizante y recurrente «división horizontal tumbada». En el caso que nos ocupa, como hace constar el registrador en su informe, por el propio interesado en la inscripción, y con anterioridad a la interposición del recurso por el notario, se ha presentado informe de validación gráfica frente al parcelario catastral que contiene los archivos gml de las parcelas resultantes del complejo. Por tanto, el defecto acertadamente señalado por el registrador en su nota de calificación, de no mediar otros nuevos defectos, habría quedado subsanado.

**II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 31 DE MARZO DE 2023).**

**Registro de Palma de Mallorca nº 2.**

### **PUBLICIDAD FORMAL: SOLICITUD A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO.**

Se rechaza la posibilidad de solicitar notas simples por correo electrónico, dadas las fallas de seguridad de este medio de comunicación. La relación con los registros deba instrumentarse a través de su sede electrónica.

El recurrente envió varios correos electrónicos al Registro de la Propiedad de Petra solicitando notas simples y desde el Registro se le contestó por la misma vía que no era un cauce adecuado para dichas peticiones. En este caso, no existe nota de calificación propiamente dicha, lo que justifica el registrador alegando que, de haberse realizado, presupone admitir el correo electrónico como medio hábil para la solicitud formal. No obstante, aun a pesar de la falta de nota calificación, este Centro Directivo ha decidido entrar en el fondo del asunto, por razones de economía procesal.

En cuanto a las vías adecuadas para solicitar publicidad del contenido de los asientos del Registro, que constituye el fondo del asunto en este expediente, debe partirse de lo establecido en los artículos 221 y siguientes la Ley Hipotecaria, y los artículos 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario que regulan el procedimiento registral y los requisitos de acceso y limitaciones existentes para la expedición de los diferentes tipos de publicidad formal, así como de la Instrucción de 10 de abril de 2000, de la Dirección General de Registros y del Notariado (actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) sobre publicidad formal e instrumental del contenido de los Registros de la Propiedad a través del correo electrónico.

La obligatoriedad de acudir a este cauce del Fichero Localizador de Titularidades Inscritas (FLOTI) está limitado a la publicidad formal instrumental, esto es, cuando se pretende la obtención de información de un Registro a través de otro distinto. Fuera de estos supuestos de publicidad formal instrumental, ciertamente no existe ningún precepto legal o reglamentario que obligue a utilizar un determinado cauce en la solicitud de notas simples informativas. Ahora bien, debe existir la posibilidad, conforme a las reglas generales, de identificar de forma indubitada al solicitante, calificar el interés legítimo en la obtención de publicidad formal y que quede constancia fehaciente de la fecha, hora y minuto de recepción de la solicitud y recepción de la nota simple expedida, así como de que el contenido de una y otra no haya sido alterado. Esto se consigue a través de los sistemas de certificación de firma electrónica, que garantizan tales extremos.

El correo electrónico es un servicio de red que permite a los usuarios enviar y recibir mensajes. Junto con los mensajes también pueden ser enviados ficheros adjuntos. Las características peculiares de este medio de comunicación (universalidad, bajo coste, anonimato, etc.) han propiciado la aparición de amenazas que utilizan el correo electrónico para propagarse o que aprovechan sus vulnerabilidades. La primera medida, generalmente adoptada, es la elección de un correo profesional que se utilice solo y exclusivamente a efectos profesionales determinados y excluya la elección de cualquier otro correo, aunque éste sea también corporativo, debiendo utilizarse mecanismos de cifrado de la información. Es igualmente imprescindible asegurar la identidad del remitente antes de abrir un mensaje.

Todo lo anterior, ha sido contemplado por las Administraciones Públicas, a la hora de facilitar la comunicación de los ciudadanos por medios electrónicos, admitiendo como medios de comunicación el presencial, los portales de internet y sedes electrónicas, las redes sociales, acceso telefónico, correo electrónico o cualquier otro canal que pueda establecerse de acuerdo con lo previsto en el artículo 12 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Ahora bien, no todos los medios citados son canales para la transmisión de datos protegidos, de hecho, todas las actuaciones y trámites referidos a procedimientos o a servicios que requieran la identificación de la Administración Pública y, en su caso, la identificación o firma electrónica de las personas interesadas, se efectúan a través de la sede electrónica.

En el ámbito que nos ocupa, la relación electrónica con los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles debe serlo a través de la Sede Electrónica de los mismos que se encuentra alojada en la dirección electrónica <https://sede.registradores.org/site/home>. El uso de dicha sede implica una serie de controles tecnológicos que garantizan la identidad del interesado y el cumplimiento de la normativa nacional y europea en materia de seguridad, firma electrónica y protección de datos.

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

Del artículo 14.1 de la Ley 39/2015 y del artículo 3 del RD 203/2021, de 30 de marzo resulta que el interesado persona física deberá elegir la forma de relación con las Administraciones Públicas por medios electrónicos al inicio del procedimiento pudiendo optar por otro medio de relación a lo largo de éste. Ahora bien, en este punto debe destacarse que el procedimiento registral es un procedimiento autónomo, de naturaleza especial, que se rige por la legislación hipotecaria y dadas sus peculiares características no puede admitirse la aplicación automática de las normas administrativas. Este carácter del procedimiento registral es igualmente predicable para el supuesto de solicitud de notas simples de forma telemática. El artículo 222 bis de la Ley Hipotecaria regula de forma autónoma el procedimiento de su solicitud, emisión y recepción, en la forma dispuesta en los apartados que han sido anteriormente relacionados y de los cuales resulta que, si se escoge la solicitud de publicidad registral de forma telemática la tramitación se produce íntegramente por este medio, debiendo culminar en el plazo previsto, que, dada su brevedad, impide cualquier modificación en una fase posterior del procedimiento.

## **II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 31 DE MARZO DE 2023).**

### **Registro de Santa Cruz de Tenerife nº 4.**

#### **PUBLICIDAD FORMAL: SOLICITUD A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO.**

Se rechaza la posibilidad de solicitar notas simples por correo electrónico, dadas las fallas de seguridad de este medio de comunicación. La relación con los registros deba instrumentarse a través de su sede electrónica.

El recurrente envió varios correos electrónicos al Registro de la Propiedad de Petra solicitando notas simples y desde el Registro se le contestó por la misma vía que no era un cauce adecuado para dichas peticiones. En este caso, no existe nota de calificación propiamente dicha, lo que justifica el registrador alegando que, de haberse realizado, presupone admitir el correo electrónico como medio hábil para la solicitud formal. No obstante, aun a pesar de la falta de nota calificación, este Centro Directivo ha decidido entrar en el fondo del asunto, por razones de economía procesal.

En cuanto a las vías adecuadas para solicitar publicidad del contenido de los asientos del Registro, que constituye el fondo del asunto en este expediente, debe partirse de lo establecido en los artículos 221 y siguientes la Ley Hipotecaria, y los artículos 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario que regulan el procedimiento registral y los requisitos de acceso y limitaciones existentes para la expedición de los diferentes tipos de publicidad formal, así como de la Instrucción de 10 de abril de 2000, de la Dirección General de Registros y del Notariado (actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) sobre publicidad formal e instrumental del contenido de los Registros de la Propiedad a través del correo electrónico.

La obligatoriedad de acudir a este cauce del Fichero Localizador de Titularidades Inscritas (FLOTI) está limitado a la publicidad formal instrumental, esto es, cuando se pretende la obtención de información de un Registro a través de otro distinto. Fuera de estos supuestos de publicidad formal instrumental, ciertamente no existe ningún precepto legal o reglamentario que obligue a utilizar un determinado cauce en la solicitud de notas simples informativas. Ahora bien, debe existir la posibilidad, conforme a las reglas generales, de identificar de forma indubitada al solicitante, calificar el interés legítimo en la obtención de publicidad formal y que quede constancia fehaciente de la fecha, hora y minuto de recepción de la solicitud y recepción de la nota simple expedida, así como de que el contenido de una y otra no haya sido alterado. Esto se consigue a través de los sistemas de certificación de firma electrónica, que garantizan tales extremos.

El correo electrónico es un servicio de red que permite a los usuarios enviar y recibir mensajes. Junto con los mensajes también pueden ser enviados ficheros adjuntos. Las características peculiares de este medio de comunicación (universalidad, bajo coste, anonimato, etc.) han propiciado la aparición de amenazas que utilizan el correo electrónico para propagarse o que aprovechan sus vulnerabilidades. La primera medida, generalmente adoptada, es la elección de un correo profesional que se utilice solo y exclusivamente a efectos profesionales determinados y excluya la elección de cualquier otro correo, aunque éste sea también corporativo, debiendo utilizarse mecanismos de cifrado de la información. Es igualmente imprescindible asegurar la identidad del remitente antes de abrir un mensaje.

Todo lo anterior, ha sido contemplado por las Administraciones Públicas, a la hora de facilitar la comunicación de los ciudadanos por medios electrónicos, admi-

tiendo como medios de comunicación el presencial, los portales de internet y sedes electrónicas, las redes sociales, acceso telefónico, correo electrónico o cualquier otro canal que pueda establecerse de acuerdo con lo previsto en el artículo 12 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Ahora bien, no todos los medios citados son canales para la transmisión de datos protegidos, de hecho, todas las actuaciones y trámites referidos a procedimientos o a servicios que requieran la identificación de la Administración Pública y, en su caso, la identificación o firma electrónica de las personas interesadas, se efectúan a través de la sede electrónica.

En el ámbito que nos ocupa, la relación electrónica con los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles debe serlo a través de la Sede Electrónica de los mismos que se encuentra alojada en la dirección electrónica <https://sede.registradores.org/site/home>. El uso de dicha sede implica una serie de controles tecnológicos que garantizan la identidad del interesado y el cumplimiento de la normativa nacional y europea en materia de seguridad, firma electrónica y protección de datos.

Afirma el recurrente que el portal web [www.registradores.org](http://www.registradores.org) aloja los servicios telemáticos del Colegio de Registradores, pero que no es una sede electrónica en el sentido que establece el Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos. Ciertamente, como ya se ha dicho anteriormente, en el caso del Registro de la Propiedad no nos encontramos ante una Administración Pública pero la sensibilidad de los datos obrantes en el Registro aconseja la adopción de medidas extremas de seguridad. El portal web [www.registradores.org](http://www.registradores.org) aloja los servicios telemáticos del Colegio de Registradores y bajo la dirección <https://sede.registradores.org/> regula el permiso al acceso en línea de los usuarios a algunos de los servicios de información registral que las oficinas de los registros de la Propiedad y Mercantiles prestan de forma presencial, poniendo a disposición de los ciudadanos un procedimiento y un cauce seguro para su contratación mediante soporte electrónico que reúne los requisitos operativos que facilitan al ciudadano el acceso a unos servicios mínimos uniformes, con un aspecto homogéneo y una identificación bajo el dominio [registradores.org](http://registradores.org), además de cumplir los requisitos de identificación, autenticación, accesibilidad, disponibilidad, integridad, veracidad y protección de los datos de carácter personal.

## **II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 31 DE MARZO DE 2023).**

### **Registro de Villajoyosa nº 2.**

#### **HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY 2/2009 A LAS CESIONES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.**

La Ley 2/2009 ha de entenderse aplicable a las operaciones de cesión de préstamos hipotecarios cuando el registrador ha comprobado que la entidad cesionaria es titular de más de una hipoteca.

La Ley 2/2009, de 31 de marzo, cuyo ámbito objetivo incluye la contratación de préstamos o créditos hipotecarios entre consumidores y personas físicas o jurídicas que, de manera profesional, realicen, entre otras, esa actividad crediticia, contiene

un conjunto de normas cuya razón de ser radica en garantizar la transparencia del mercado hipotecario, incrementar la información precontractual y la protección a los usuarios y consumidores de productos financieros ofertados en dicho mercado. Esta ley reafirma el deber de control sobre el cumplimiento de las obligaciones que impone –información precontractual, transparencia de las condiciones de los contratos, tasación, compensación por amortización anticipada, etc.– por parte de notarios y registradores de la Propiedad.

En consecuencia, ha sido correcta la actuación del registrador de la Propiedad al acudir, como medio para completar la calificación y evaluación del cumplimiento de los requisitos legales por parte del acreedor, a la consulta del «Servicio de Interconexión entre los Registros sobre prestamistas habituales» y no admitir sin más la afirmación negativa del acreedor-cesionario, ni del informe del servicio notarial de actividades de Signo, acerca de su condición de profesional, ya que la protección de los derechos de los consumidores exige extremar la diligencia y la utilización de todos los medios al alcance en el control del cumplimiento de la legalidad en este ámbito.

Es cierto que la hipoteca se constituyó en el año 2005 a favor de una entidad de crédito, por lo que no le fue aplicable la normativa citada, tanto por el carácter del prestamista, como por la fecha de concesión del préstamo. Pero, dado que dicho préstamo fue objeto de cesión en el año 2017, vigente la Ley 2/2009, a favor de una entidad no bancaria, tal préstamo pasó a regirse por dicha ley a efectos de su gestión (circunstancia en la que se incidirá posteriormente), normativa que ha de entenderse sigue siendo aplicable al no haber sido el préstamo objeto de novación a partir de la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (disposición transitoria primera, números 1 y 2).

Respecto a la difícil cuestión de cuántos créditos o préstamos es necesario otorgar para entender que existe una real habitualidad o continuidad en la concesión de préstamos, o inversión en tal actividad, y para hacer aplicable la Ley 2/2009, ciertamente es complicado establecer objetivamente esa cifra; pero la prevalencia en este ámbito del principio de protección de los consumidores y la aplicación del artículo 8 de la repetida ley que establece que «corresponde a las empresas [acreedores] la prueba del cumplimiento de las obligaciones que les impone esta ley», lleva a considerar que la inscripción de al menos dos hipotecas, constituye suficiente indicio acerca de la cuestión debatida y justificación para exigir bien el cumplimiento de los requisitos legales, bien una prueba satisfactoria de su no necesidad.

El hecho que en este supuesto la notaria autorizante haya consultado previamente el citado el fichero de actividad de prestamista de la Agencia Notarial de Certificación, lo que muestra su diligencia, no menoscaba que el registrador pueda consultar, a su vez, otras bases de datos que puedan coadyuvar a su calificación. Además, debe de tenerse en cuenta que, según la literalidad del informe de la Agencia Notarial de Certificación, el mismo solo se refiere a la concesión –constitución– de préstamos durante los últimos cuatro años, mientras que en este supuesto nos encontramos ante un contrato de cesión de préstamos hipotecarios, pudiendo tener ese mismo origen los otros préstamos hipotecarios que aparecen inscritos a favor del cesionario, lo cual viene a equiparar la figura de éste con la del prestamista como se analiza posteriormente. Por todo lo cual, estando acreditado por el registrador califi-

cante que el cesionario aparece como titular registral de otras garantías hipotecarias que aseguran la efectividad de otros tantos préstamos, todas ellas inscritas en distintos registros de la Propiedad en los términos antes expuestos; la declaración contenida en la escritura de cesión de crédito o el informe notarial negativo incorporado a la misma no pueden prevalecer en el presente supuesto, por carecer de suficiente fuerza enervante de la prueba obtenida por el registrador. Solo acreditando un error en la titularidad inscrita o la cancelación las hipotecas de referencia se podría refutar la utilización del informe en que se fundamenta la calificación recurrida.

El cesionario de tales préstamos, si se acredita la habitualidad en la actividad de concesión de préstamos o en la subrogación activa en los mismos, deba cumplir los requisitos exigidos en la nota de calificación recurrida ya que obedecen a una segunda finalidad de la norma consistente en «cubrir las responsabilidades en que el acreedor pudiera incurrir frente a los consumidores por los perjuicios derivados de la realización de los servicios propios de la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios» (vid. artículos 7 y 14.1.a) de la Ley 2/2009), y esos perjuicios pueden generarse durante toda la vida del préstamo, como puede acontecer por una inadecuada adaptación de la cuota a la modificación del tipo de interés variable, por el cobro de una comisión o gasto no pactado, por la indisponibilidad del dinero en el plazo convenido en un crédito en cuenta corriente, por el no sometimiento a la resolución extrajudicial de conflictos pactada, o por el retraso en la cancelación de la hipoteca una vez pagada la deuda, entre otros supuestos ligados al ejercicio profesional de la actividad de prestamista. Por tanto, las previsiones de salvaguarda en favor del prestatario-consumidor que establece la Ley 2/2009, no deben decaer en caso de cesión del crédito, en cuanto la posición jurídica del prestatario puede verse afectada, máxime en un supuesto como el presente, en que la existencia de una cesión anterior del año 2017, en favor de otra entidad no bancaria, denota que no se trata de un préstamo en que haya operado un vencimiento anticipado, sino que se hace necesaria una gestión ordinaria del mismo.

#### **II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 31 DE MARZO DE 2023).**

##### **Registro de Alhama de Murcia.**

##### ***BASES GRÁFICAS: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS.***

La existencia de dudas sobre la invasión de una finca colindante justifica la negativa a inscribir una base gráfica. El hecho de que se vendan diferentes participaciones indivisas de una finca en la que existen distintas edificaciones son motivo suficiente para que el registrador acuda a la aplicación de lo establecido en el art. 79 del RD 1093/1997.

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. Pues bien, en el presente expediente, es indudable que el registrador ha realizado un juicio de identidad razonado y motivado basándose en los elementos de calificación de que dispone, por lo que debe analizarse si las razones que invoca son de suficiente entidad para rechazar la inscripción de la representación gráfica que se solicita.

A la vista de los hechos descritos con anterioridad, expuestos con detalle por el registrador en su nota, no cabe duda de que los mismos son suficientemente sólidos para demostrar que la morfología de las fincas a tenor de su representación gráfica catastral es diferente a la actual de la parcela 244 cuya inscripción se pretende. Sin embargo, no debe olvidarse que, el juicio de identidad del registrador, fundamental en casos como el presente en el que la institución catastral dispone de una información histórica limitada, debe referirse a la correspondencia entre la descripción registral de la finca y su representación gráfica, no a las eventuales alteraciones en dicha representación, en este caso la resultante de la cartografía catastral.

En su calificación el registrador apunta un obstáculo propiamente registral que sí ostenta la entidad suficiente para motivar la denegación de la inscripción gráfica solicitada. En concreto, el registrador opone que la georreferenciación propuesta, resulta parcialmente coincidente con la georreferenciación inscrita de la finca 14.596 de Librilla, justificándolo mediante un informe gráfico del solape obtenido de la aplicación gráfica auxiliar homologada. En el caso del presente expediente, en el que la representación gráfica cuya inscripción se pretende resulta contradictoria con las coordenadas georreferenciadas que constan en el historial de la finca colindante es evidente que quedan justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca y eventual invasión de finca colindante.

Procede ahora analizar el segundo de los defectos observados por el registrador, el relativo a la posible existencia de parcelación ilegal con infracción de unidad mínima de cultivo. Como ha reconocido esta Dirección General, en línea con la doctrina jurisprudencial (cfr. Resoluciones de 2 de enero de 2013 y 24 de abril de 2019), 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 y amparado por un principio general de libertad de contratación; solo si hechos posteriores pudieran poner de relieve la existencia de una parcelación física cabría enjuiciar negativamente la utilización abusiva o torticera de aquella libertad contractual.

El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, comparte tal toma de posición y así, su artículo 79, si bien se halla encabezado por el epígrafe «divisiones y segregaciones», se refiere en su párrafo primero, no solo a los estrictos supuestos de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable,

sino también a todo supuesto en que, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surgiera duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, a cuyo efecto y para la definición y desarrollo de este concepto, remite a los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, en este caso los artículos 105 y siguientes de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

El hecho de que se vendan diferentes participaciones indivisas de una finca en la que existen distintas edificaciones son motivo suficiente para que el registrador acuda a la aplicación de lo establecido en el art. 79 del RD 1093/1997.

## **II.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 31 DE MARZO DE 2023).**

### **Registro de Cartagena nº 1.**

#### **TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: DIFERENCIAS ENTRE UNA ESCRITURA Y UN ACTA. CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO Y REQUISITOS.**

A los efectos de inscribir un convenio regulador se plantea los requisitos del título formal inscribible y los posibles contenidos de dicho convenio.

Previamente hay que analizar la naturaleza del título presentado a inscripción. La recurrente lo califica de «escritura de protocolización de documento judicial y concordancia registral y catastral» y la registradora lo califica de acta de manifestaciones. La distinción entre escrituras públicas y actas notariales, formas documentales encuadrables ambas en la categoría genérica de documentos públicos conforme al artículo 1218 del Código Civil y ambos con la fuerza probatoria que dicha norma les atribuye, debe hacerse sobre la base de su contenido que, a su vez, condiciona las respectivas exigencias formales. Contenido propio de las escrituras públicas, dispone el artículo 144 del Reglamento Notarial, son las declaraciones de voluntad, los actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, los contratos y los negocios de todas clases, en tanto que la órbita propia de las actas notariales, según el mismo precepto reglamentario, es la de los hechos que por su índole no pueden calificarse de actos o contratos, así como los juicios o calificaciones del notario, aparte aquellos casos en que la legislación notarial establece el acta como manifestación formal adecuada.

En el caso analizado en este expediente, sería preciso que los documentos complementarios y aclaratorios del convenio regulador que son necesarios para la práctica de las inscripciones procedentes sean suscritos por las partes otorgantes del mismo, lo que no ocurre, ya que no contienen una declaración de voluntad, con consentimiento negocial (que, como dispone el artículo 144 del Reglamento Notarial, es contenido propio de las escrituras públicas), sino que contienen una simple manifestación. En consecuencia, se trata de un acta notarial de manifestaciones con exhibición de documentos, con independencia del título que se le haya dado.

Sentado que se trata de un acta, el primero de los defectos señala en esen-

cia la ausencia de título hábil para provocar una mutación jurídico real inmobiliaria, debiéndose aportar para ello testimonio judicial de las sentencias mencionadas en el acta presentada, con acreditación de su firmeza. En este sentido, debe este Centro Directivo recordar que, conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida. En cuanto a la exigencia de los testimonios judiciales de las citadas sentencias a los efectos de su inscripción, el defecto debe ser confirmado ya que es principio básico de nuestro Derecho hipotecario (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria y así ha sido confirmado de forma reiterada por esta Dirección General) que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro.

En cuanto a la exigencia de la firmeza de las resoluciones judiciales, por su parte, de acuerdo con el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos». Conforme al artículo 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, «son resoluciones firmes aquellas 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».

El segundo de los defectos señala que, en cuanto a la atribución del derecho de uso, no queda oportunamente claro a partir de cuándo debe computarse dicho plazo de un año, encontrándose el mismo transcurrido si su cómputo debe hacerse a partir de la fecha en que se dicta la sentencia, y porque debe aclararse si dicho derecho de uso, en caso de no haber transcurrido su plazo, se concede también a los hijos menores o éstos son sólo beneficiarios del mismo, siendo preciso en el primer caso acreditar todos sus datos identificativos. Efectivamente, es preciso que los documentos complementarios del convenio regulador aclaren el cómputo del plazo para la práctica de las inscripciones procedentes, para lo que se precisa bien un documento judicial complementario y aclaratorio o bien una escritura otorgada por todos los que fueron partes interesadas en el mismo. El derecho de uso de la vivienda familiar concedido mediante sentencia, no es un derecho real, sino un derecho de carácter familiar, cuya titularidad corresponde en todo caso al cónyuge a quien se atribuye la custodia o a aquél que se estima, no habiendo hijos, que ostenta un interés más necesitado de protección.

Cabe recordar que el convenio regulador de los efectos de la nulidad, separación y divorcio, tal y como establece el artículo 90 del Código Civil, es un pacto entre los esposos por el cual, entre otros extremos, podrán llevar a cabo la completa liquidación del régimen económico-matrimonial. Desde el punto de vista formal, según doctrina consolidada de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 4 de agosto y 16 de octubre de 2014, 30 de junio de 2015, 24 de octubre de 2016 o 11 de octubre de 2017, entre otras muchas), el convenio regulador, suscrito por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, no deja de ser un documento privado que con el beneplácito de la aprobación judicial obtiene

una cualidad específica, que permite su acceso al Registro de la Propiedad, siempre que el mismo no se exceda del contenido que a estos efectos señala el artículo 90 del Código Civil. Concretamente, y en relación con un convenio personal, este Centro Directivo ha afirmado que «consecuentemente, de acuerdo con los términos del convenio, en el que se asume únicamente el compromiso de transmitir la propiedad, no es inscribible en el Registro de la Propiedad, por cuanto no se ha operado la mutación jurídico real inmobiliaria, siendo así que en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, se inscriben los títulos por los que se transmite la propiedad, pero no los meros compromisos de transmisión, como el presente» (Resolución de 22 de febrero de 2007).

Conforme a los hechos, el día 5 de agosto de 2022 se hicieron presentaciones de cada uno de los respectivos documentos: A las 09:36 horas consta el asiento de presentación de la escritura de compraventa de fecha 5 de agosto de 2022, que causó inscripción el día 8 de noviembre de 2022 con efecto retroactivo a la fecha del asiento de presentación. A las 13:05:23 horas se hizo presentación del documento objeto de este expediente, y ahora figura inscrita la finca a nombre de personas distintas de los que pretenden disponer de los derechos. En consecuencia, no se cumple el principio de tracto sucesivo, por lo que se debe confirmar el defecto señalado.

## **II.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 31 DE MARZO DE 2023).**

### **Registro de Madrid nº 29.**

#### **HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO.**

La interpretación del testamento ha de basarse inicialmente en la literalidad de sus cláusulas, pero conjugando el uso de elementos de interpretación externos con el objetivo de determinar la verdadera voluntad del causante.

Este Centro Directivo ha resuelto en numerosas ocasiones las discrepancias producidas en la interpretación de cláusulas y disposiciones testamentarias de dudosa redacción. El precepto fundamental en esta materia es el artículo 675 del Código Civil, del que resulta el entendimiento de las cláusulas conforme el sentido literal de las palabras a menos que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador. Lo que confirman otras disposiciones del Código Civil, como el artículo 773 para el nombre y apellidos de los designados como herederos o legatarios. En cualquier caso, tanto la doctrina como la jurisprudencia han coincidido en que el centro de gravedad de la interpretación de las disposiciones de última voluntad radica esencialmente en la fijación de la voluntad real del testador, esto es, sentido espiritualista de las disposiciones. Ciertamente el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se debe establecer cuál es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. Ahora bien, «extra muros» del proceso, el intérprete tiene como límite infranqueable la literalidad de lo reflejado en el testamento, y si bien siempre ha de tenderse a la interpretación favorable a la eficacia de la disposición, en congruencia con el principio de conservación de las disposiciones de última voluntad que late en diversas normas del Código Civil (cfr., por ejemplo, el propio artículo 767 y los artículos 715, 743, 773,

786, 792 y 793, así como, «ex analogía», el 1284), no es menos cierto que es lógico entender que en un testamento autorizado por notario las palabras que se emplean en la redacción de aquél tienen el significado técnico que les asigna el ordenamiento, pues preocupación –y obligación– del notario ha de ser que la redacción se ajuste a la voluntad del testador, en estilo preciso y observando la propiedad en el lenguaje.

La cláusula testamentaria debatida tiene, como se ha expuesto, el siguiente texto literal: «En el remanente de todos sus bienes, derechos y acciones instituye heredera a su hermana G. E. R., con derecho de sustitución vulgar para el solo caso de no sobrevivir a la testadora, a favor de su otra hermana Doña A. E. R., a quien igualmente para el caso de no sobrevivir a la testadora la sustituye por su hermano Don C. E. R. (sustituido éste a su vez por sus descendientes) y al “Seminario (...)”, por mitad e iguales partes». En definitiva, hay llamamiento a una heredera sustituida por otra y, en defecto de ambas, se designan como sustitutos al tercer hermano o su estirpe y al Seminario (...) por partes iguales; apoya esta interpretación el empleo por dos veces de la frase «de no sobrevivir a la testadora», tanto para la primera sustitución como para la segunda, marcando tres llamamientos: en primer lugar el de la hermana designada heredera; solo para el caso de que la primera llamada no sobreviva a la testadora es llamada la segunda hermana; y, en caso de que ambas no sobrevivan a la testadora, suceden por partes iguales el tercer hermano sustituido por su estirpe y el Seminario (...).

## **II.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

### **Registro de Archidona.**

#### **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: UTILIZACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 CUANDO EXISTAN DUDAS SOBRE POSIBLE DOBLE INMATRICULACIÓN.**

El registrador puede acudir a los trámites del art. 199 cuando en un caso de inmatriculación del 205 tenga dudas fundadas sobre la existencia de superficies ya inscritas.

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 205 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.

En el supuesto de este expediente, el registrador motiva y fundamenta con criterios objetivos y razonados en su nota de calificación sus dudas acerca de la posible coincidencia de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra que figura previamente inscrita. Por todo ello, resulta imprescindible que el registrador sea especialmente metódico en su calificación para descartar posibles perjuicios a los titulares de fincas colindantes –siendo como son éstos los más interesados en velar por que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a costa, o en perjui-

cio, de los fondos limítrofes, pudiendo producirse en caso contrario un supuesto de indefensión-, o para impedir que, a través de la inmatriculación, se oculten operaciones de modificación de entidades hipotecarias como segregaciones o agrupaciones.

Además de estas consideraciones jurídicas que posibilitan utilizar el procedimiento del artículo 199 para intentar disipar o confirmar la dudas fundadas sobre posible doble inmatriculación, desde el punto de vista práctico y económico resultaría ilógico y antieconómico obligar a quien ya dispone de un medio inmatriculador hábil (el doble título público), a instar desde el principio un expediente de dominio completo, incluyendo numerosas notificaciones a titulares catastrales y otros interesados que no son titulares registrales, cuando lo que se pretende y necesita no es sustituir un medio inmatriculador por otro, sino habilitar el cauce preciso para que, todavía dentro del medio inmatriculador del artículo 205 que ha sido el elegido legítimamente por el interesado, pueda el registrador, con notificación al titular de la finca inmatriculada y valoración de sus posibles alegaciones, confirmar o disipar finalmente sus dudas sobre riesgo de doble inmatriculación entre la finca que pretende inmatricularse ahora y la ya inmatriculada con anterioridad.

## **II.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

### **Registro de San Lorenzo de El Escorial nº 2.**

#### **HIPOTECA CAMBIARIA: CANCELACIÓN.**

Se analizan los requisitos y procedimientos. Para cancelar una hipoteca en garantía de letras de cambio.

El endoso de la letra comporta la transmisión de la titularidad del crédito hipotecario sin necesidad de que se notifique al deudor ni se haga constar la transferencia en el Registro (cfr. los artículos 149 y 150 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 7 de junio de 1988). Así, el tenedor legítimo de la cambial, según la cadena de endosos, está legitimado para promover tanto la acción cambiaria como la hipotecaria. Pero esto no significa que no juegue aquí el principio de accesoriedad. Aunque el derecho de hipoteca goza de la protección de la fe pública registral conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no puede afirmarse lo mismo respecto de la existencia y vitalidad del crédito cambiario, cuyo titular no podrá apoyarse en lo que publique el Registro sino que deberá atenerse a lo que resulte de la propia vida de la cambial.

Por lo que se refiere a la cancelación de estas hipotecas, con carácter general debe tenerse en cuenta el contenido del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, en el caso de la hipoteca cambiaria, carente de regulación en nuestra Ley Hipotecaria, su cancelación presenta especialidades con respecto a la cancelación de las hipotecas ordinarias, por cuanto en éstas el acreedor está determinado registralmente, mientras que en las hipotecas cambiarias el acreedor queda determinado por el hecho de ser tenedor legítimo de las cambiales, habiéndose admitido, por esta Dirección General, la aplicación analógica de algunos de los supuestos previstos en el artículo 156 de la Ley Hipotecaria en relación con la cancelación de títulos transmisibles por endoso o al portador.

También es posible que se ordene la cancelación de una hipoteca cambiaria a través de un procedimiento judicial. Al haberse constituido la hipoteca a favor de los tenedores presentes o futuros de las cambiales, de suerte que el derecho hipotecario se entiende transferido con la obligación garantizada sin necesidad de hacer constar la transferencia en el Registro (artículos 150 y 154 de la Ley Hipotecaria), ha de resultar suficientemente acreditado que la demanda haya sido dirigida contra el legítimo tenedor de las cambiales garantizadas en la forma establecida en la Ley de Enjuiciamiento Civil. A la misma conclusión lleva el principio de relatividad de la cosa juzgada (cfr. artículo 222.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Por esa misma razón, el artículo 211 del Reglamento Hipotecario determina que, si la cancelación se verifica por decisión o por providencia ejecutoria dictada en procedimiento ordinario o especial, se hará constar la recogida e inutilización de los títulos de que se trate por testimonio del secretario que intervenga en el procedimiento respectivo, por cuanto son los mismos títulos cambiarios los que legitiman al acreedor.

Lo que se pretende en el presente expediente es la cancelación de una hipoteca cambiaria mediante resolución judicial firme en la que se declara la nulidad de dicha hipoteca sin que se ordene expresamente la cancelación de su inscripción (4.ª de hipoteca) y habiéndose seguido el procedimiento contra el primer acreedor, sin que resulte la inutilización de las letras. En cuanto a la necesidad de solicitud expresa de cancelación de la inscripción de hipoteca, esta Dirección General conoce y aplica la doctrina jurisprudencial en relación con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, que pone de manifiesto que siendo la cancelación en el Registro de la Propiedad consecuencia ineludible de la decisión principal, no existe violación del principio de congruencia debiendo considerarse su solicitud implícita en la demanda contradictoria del derecho inscrito.

Sin embargo, sí es necesario que se acredite que el procedimiento de nulidad de la hipoteca se ha seguido contra el titular de la hipoteca, lo cual únicamente se producirá cuando la demanda se haya dirigido contra el tenedor de las letras garantizadas con la hipoteca, lo cual no ha quedado acreditado en el presente expediente.

En el presente expediente, el asiento de hipoteca caducaba el día 23 de enero de 2016, la nota marginal de expedición de certificación de titularidad y cargas es de fecha 4 de septiembre de 2014, y consta cancelada con fecha 23 de noviembre de 2021, asiento que goza de la presunción del artículo 38 de la Ley Hipotecaria y se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que habiendo transcurrido los tres años de caducidad convencional del asiento de hipoteca, supuesto al que es aplicable analógicamente la doctrina que se acaba de exponer, procede la cancelación de la inscripción de hipoteca solicitada.

## **II.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

### **Registro de Eivissa nº 4.**

#### **PUBLICIDAD FORMAL: FORMA DE EMITIR LA PUBLICIDAD FORMAL.**

Se descarta la posibilidad de usar el correo electrónico como medio hábil

para la solicitud y emisión de las notas simples.

En cuanto a las vías adecuadas para solicitar publicidad del contenido de los asientos del Registro, que constituye el fondo del asunto en este expediente, cabe recordar lo dispuesto en la Resolución de 23 de mayo de 2022, reiterada por las posteriores, debemos partir de lo establecido en los artículos 221 y siguientes la Ley Hipotecaria, y los artículos 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario que regulan el procedimiento registral y los requisitos de acceso y limitaciones existentes para la expedición de los diferentes tipos de publicidad formal así como de la Instrucción de 10 de abril de 2000, de la Dirección General de Registros y del Notariado (actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) sobre publicidad formal e instrumental del contenido de los Registros de la Propiedad a través del correo electrónico.

Para la determinación de un cauce adecuado debe existir la posibilidad, conforme a las reglas generales, de identificar de forma indubitada al solicitante, calificar el interés legítimo en la obtención de publicidad formal, y que quede constancia fehaciente de la fecha, hora y minuto de recepción de la solicitud y recepción de la nota simple expedida, así como de que el contenido de una y otra no haya sido alterado. Esto se consigue a través de los sistemas de certificación de firma electrónica, que garantizan tales extremos. Excepcionalmente la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, durante la vigencia del Estado de Alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, a la que hace referencia el registrador en su nota, flexibilizó la exigencia de firma electrónica en las solicitudes de notas simples, dada la situación de urgencia existente en la pandemia por COVID-19, pero una vez que ha dejado de tener aplicación, resurge la necesidad de que la solicitud de la nota simple se haga presencialmente, a través de la intranet colegial o con firma electrónica.

El correo electrónico (e-mail) es un servicio de red para permitir a los usuarios enviar y recibir mensajes. Junto con los mensajes también pueden ser enviados ficheros adjuntos. Las características peculiares de este medio de comunicación (universalidad, bajo coste, anonimato, etc.) han propiciado la aparición de amenazas que utilizan el correo electrónico para propagarse o que aprovechan sus vulnerabilidades. Este riesgo debe ser debidamente considerado cuando, como en el caso de los registrales, la información que se transmita este bajo el amparo de la protección de datos. Nunca existe certeza de que la persona con la que nos comunicamos vía e-mail sea quien dice ser, salvo en aquellos casos que se utilicen mecanismos de firma electrónica de los correos (no sólo de los ficheros adjuntos como sucede en este caso).

Todo lo anterior, ha sido contemplado por las Administraciones Públicas, a la hora de facilitar la comunicación de los ciudadanos por medios electrónicos, admitiendo como medios de comunicación el presencial, los portales de internet y sedes electrónicas, las redes sociales, acceso telefónico, correo electrónico o cualquier otro canal que pueda establecerse de acuerdo con lo previsto en el artículo 12 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Ahora bien, no todos los medios citados son canales para la transmisión de datos protegidos, de hecho, todas las actuaciones y trámites referidos a procedimientos o a servicios que requieran la identificación de la Administración Pública y, en su caso, la identificación o firma electrónica de las personas interesadas,

se efectúan a través de la sede electrónica.

En el ámbito que nos ocupa la relación electrónica con los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles debe serlo a través del portal web de los mismos que se encuentra alojada en la dirección electrónica <https://sede.registradores.org/site/home> El uso de dicho sitio implica una serie de controles tecnológicos que garantizan la identidad del interesado y el cumplimiento de la normativa nacional y europea en materia de seguridad, firma electrónica y protección de datos.

En consecuencia, la falta de regulación normativa sobre la forma y requisitos de uso del correo electrónico a efectos de solicitar o recibir publicidad formal, aconseja, por los motivos expuestos, que en tanto no se produzca, la relación con los registros deba instrumentarse a través de su Sede Electrónica que garantiza el cumplimiento de unas normas mínimas de seguridad, identificación de los peticionarios, archivo en el sistema de las peticiones y cumplimiento en materia de protección de datos.

## **II.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

### **Registro de Sevilla nº 12.**

#### **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: TITULAR DE. UN DERECHO. SUJETO. CONDICIÓN SUSPENSIVA.**

El titular registral del dominio sujeto a condición suspensiva no puede constituir hipoteca mientras la condición esté pendiente.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación de la Registradora, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Debe afirmarse que entre los principios de nuestro Derecho Hipotecario es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

Atendiendo al defecto apreciado por la Registradora, es decir, el poder de disposición y de hipotecar del adquirente de bienes adquiridos bajo condición suspensiva pendiente de cumplimiento, el recurso no puede prosperar.

En el presente expediente los otorgantes carecen de poder de disposición de derecho alguno susceptible de ser hipotecado, al tratarse de cesionarios bajo condición suspensiva, condición que pospone la adquisición del dominio hasta su cumplimiento, adoptando, los adquirentes, una simple posición jurídico obligatoria. Tales extremos no pueden confundirse con la regulación contenida en los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria.

**II.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

**Registro de Castellón de la Plana nº 1.**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.**

Una anotación de embargo que estaba caducada a la fecha de presentación del mandamiento no puede ser prorrogada.

El cómputo del plazo de vigencia de la anotación de la letra P, según la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 11 de junio de 2020 –de consulta del Colegio de registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España sobre levantamiento de la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales–, el plazo de vigencia (ordinariamente cuatro años desde su fecha, según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria) de las anotaciones preventivas, se computarán de fecha a fecha y habrá que sumar además los 88 días, naturales en este caso, en que ha estado suspendido el cómputo de los plazos registrales debido al estado de alarma. En consecuencia, dicha anotación letra P ya estaba caducada al tiempo de presentarse el mandamiento, ordenando su prórroga.

Esta caducidad opera de forma automática, «ipso iure», sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la expedición del mandamiento ordenando la prórroga, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral. La anotación caducada deja de surtir efectos desde el mismo momento en que se produce la caducidad, independientemente de que se haya procedido o no a la cancelación correspondiente y, por tanto, de la fecha de la misma.

**II.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

**Registro de Santa Cruz de Tenerife nº 3.**

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

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

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

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

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

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

Debe destacarse que el procedimiento registral es un procedimiento autónomo, de naturaleza especial, que se rige por la legislación hipotecaria. El carácter privado de los derechos inscribibles y el carácter público del Registro se concilian atribuyendo al procedimiento registral carácter rogado en su iniciación y automático en su tramitación, de forma que, los interesados pueden iniciarlo o no, pero una vez iniciado, no es preciso obtener el consentimiento del interesado para que se desarrollen sus distintas fases ni éstas pueden variar por la voluntad de los interesados. Solo supletoriamente es aplicable la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Este carácter del procedimiento registral es igualmente predicable para el supuesto de solicitud de notas simples de forma telemática. El artículo 222 bis de la Ley Hipotecaria regula de forma autónoma el procedimiento de su solicitud, emisión y recepción, en la forma dispuesta en los apartados que han sido anteriormente relacionados y de los cuales

resulta que, si se escoge la solicitud de publicidad registral de forma telemática, la tramitación se produce íntegramente por este medio, debiendo culminar en el plazo previsto, que, dada su brevedad, impide cualquier modificación en una fase posterior del procedimiento.

**II.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

**Registro de Valencia nº 5.**

**HERENCIA: INSTANCIA DE HEREDRO ÚNICO QUE INCKLUYE LA MITAD INDIVISA LEGADA A OTRA PERSONA.**

No es posible inscribir una instancia de heredero único si afecta a la mitad indivisa de una finca legada a un hermano del solicitante que ha renunciado a la herencia pero no al legado.

Antes de entrar a resolver el fondo del recurso, conviene recordar de nuevo que, tal y como tiene reiteradamente declarado este Centro Directivo y según el 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». En aplicación de dicha doctrina y como indica la registradora en su informe, no cabe tener en cuenta en el recurso contra su calificación el escrito dirigido al Juzgado de Primera Instancia de Torrent de fecha 22 de septiembre de 2021 firmado por el abogado don M. B. M. I.

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 expresados por el registrador sustituido. Por ello, del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso.

En el caso de las sucesiones «mortis causa», el artículo 14 de la Ley Hipotecaria en su párrafo primero establece que «el título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el capítulo VI del Reglamento (UE) n.o 650/2012». Este precepto se complementa con el artículo 79 del Reglamento Hipotecario, según el cual «podrán inscribirse a favor del heredero único y a su instancia, mediante la presentación de los documentos referidos en el artículo 76, los bienes y derechos que estuvieren inscritos a nombre del causante, cuando no exista legitimario ni persona autorizada, según el título sucesorio para adjudicar la herencia, salvo que en este segundo supuesto la única persona interesada en la herencia resultare ser dicho heredero».

Los preceptos transcritos contemplan el supuesto de heredero único, sin

que exista persona con derecho a legítima, y si bien, como resulta del relato de hechos, hay dos de los tres hijos del causante que han renunciado a la institución de heredero y no al legado (el tercero renunció a la herencia y al legado), que recae precisamente sobre una mitad indivisa de la finca que motiva este recurso, en la nota se da por sentado que tales hijos legatarios no ostentan la condición de legitimarios, por lo que deben analizarse únicamente los defectos alegados por la registradora que impedirían la práctica de la inscripción solicitada.

Respecto del examen del primero de los dos obstáculos en que se fundamenta la calificación, es indudable que si el testador ordenó un legado de cosa inmueble, propia y específica, el heredero no puede inscribirla a su nombre mediante decisión unilateral e inaudita parte, pues pertenece al legatario favorecido. Como afirmó la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de junio de 2000, «(...) no hay que olvidar que el legatario deviene titular ipso iure del legado en el momento de la muerte del causante (artículo 881 del Código civil) sin perjuicio de que puede renunciar al mismo, es decir, que en el legado no se sigue el sistema romano de adquisición de la herencia que exige aceptación, y si el legado es de cosa propia del testador (artículo 882 del Código civil) deviene propietario de la cosa legada desde la muerte del mismo, tal como han destacado las sentencias de 7 Jul. 1987, 30 Nov. 1990 y 25 May. 1992». Prescindir del legatario y «fundir» –como expresa la ahora recurrente en la instancia calificada– el legado en la herencia sin su consentimiento, o resolución judicial de por medio, es algo que escapa del ámbito de aplicación del artículo 14 de la Ley Hipotecaria, pues supondría una clara vulneración del principio de legalidad que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan «erga omnes» de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional –artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria–), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos al control de legalidad notarial y la calificación registral (así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria).

#### **II.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

##### **Registro de Piedrahíta.**

##### **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: LAPSO TEMPORAL ENTRE LOS DOS TÍTULOS.**

La inmatriculación por el 205 exige que entre las fechas de las dos transmisiones media al menos un año.

El art. 205 de la ley exige «títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público». Dicho lapso temporal mínimo de un año ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, esto es, el de título público previo y el del título público traslativo posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior.

En el presente caso, se presenta como título para la inmatriculación la escritura de compraventa de fecha 27 de julio de 2022. La fecha de la adquisición previa

es la del otorgamiento de la escritura pública en virtud de la cual los ahora vendedores adquirieron la finca; esto es, el día 22 de noviembre de 2021. No ha transcurrido, por tanto, el plazo de un año que exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

**II.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

**Registro de Pontevedra nº 2.**

**OBRA NUEVA: SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN.**

No puede el registrador oponerse a la inscripción de una obra nueva aludiendo a la existencia de dudas respecto a la invasión de una finca colindante cuando resulta de la cartografía que la edificación está dentro de los límites de la propia 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).

Las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación se ubican íntegramente dentro de la parcela catastral que se corresponde con la identidad de la finca sobre la que se declara la obra nueva, lo que califica el registrador mediante la superposición de la geometría de la finca con la geometría de la superficie ocupada por la edificación, como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, en Resoluciones como las de 4 de enero o 23 de abril de 2019. Siendo todas las geometrías catastrales y siendo el informe positivo, no puede darse el solapamiento que sirve de fundamento a la registradora para justificar las dudas en la identidad de la finca.

Como reiteradamente ha declarado este Centro Directivo, la oposición realizada por alguno de los colindantes notificados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, pero, el registrador puede basarse en las alegaciones recibidas para formar su juicio. Pero, lo dicho en el anterior fundamento de Derecho no puede hacernos olvidar que 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 la comparación de las descripciones inscritas y la que ahora se pretende inscribir y la apreciación de la realidad física que resulta tanto de la aplicación registral homologada para el tratamiento de bases gráficas, como de la existente en la Sede Electrónica del Catastro resulta que las construcciones no ocupan la totalidad de las parcelas, por lo que el aumento de obra, aunque estén delimitadas las mismas por vallados construidos, no tiene que implicar necesariamente invasión de una finca colindante, pues el aumento de superficie construida puede haberse producido sobre la parte de la finca no construida, como alegan los recurrentes. Solicitándose la inscripción de la declaración obra nueva, el registrador, en aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, debe calificar que la superficie georreferenciada de la planta de

la obra se ubica íntegramente sobre la superficie de la finca sobre la que se declara la construcción.

## **II.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

### **Registro de Dos Hermanas nº 2.**

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

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

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

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

En el supuesto objeto de este recurso el procedimiento hipotecario se inició en el año 2014 y el decreto de adjudicación es del año 2019, por lo que el denominado recurso extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición 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 la Ley 5/2019), incluso con efectos si la finca estuviere inscrita a favor de terceros (si hubieran sido parte en el incidente procesal), no sería aplicable. En consecuencia, la situación del procedimiento de ejecución, a los efectos que son objeto de este recurso, se rige por la normativa procesal y de protección de consumidores general, siendo aplicable en cuanto al sobreseimiento de la ejecución la doctrina sentada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019 que atiende a la gravedad del incumplimiento en el momento de la presentación de la demanda

ejecutiva.

Por tanto, se trata, de un propietario que ha adquirido el dominio desde la fecha del decreto de adjudicación, que se trata de un tercero respecto de la relación del contrato de préstamo hipotecario, por lo que, de conformidad con la doctrina expuesta del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y del Tribunal Constitucional, se encuentra a salvo del posible sobreseimiento de la ejecución hipotecaria. Desde este punto de vista, el auto judicial objeto de calificación contraviene la doctrina de dicha Sentencia, porque ordena la cancelación de la inscripción realizada en favor de quien había adquirido la titularidad de la finca por virtud de una transmisión operada por el adjudicatario ejecutante en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

A la vista de lo señalado en la mencionada Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, ratificada por el Tribunal Constitucional, parece claro que en un incidente en el que se enjuicia el carácter abusivo de alguna cláusula del préstamo garantizado con hipoteca, si este se resuelve después de que la propiedad de la finca ejecutada se haya transmitido a un tercero como consecuencia de dicha ejecución o posteriormente mediante otro negocio jurídico, solo se podrá acordar la reparación al deudor, en el juicio que corresponda (art. 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), de las consecuencias económicas que la aplicación de una cláusula abusiva le hayan ocasionado, pero no podrá verse afectada la titularidad transmitida a favor del tercero, especialmente si este está además protegido por la fuerza del Registro del Registro de la Propiedad. Consecuentemente, la resolución judicial calificada en este expediente resulta incongruente con el tipo de procedimiento o juicio en el que se ha dictado, debiendo la registradora calificar dicho extremo en los términos examinados.

La conclusión desestimatoria del recurso interpuesto que se deriva de las consideraciones anteriores no puede verse enervada por las alegaciones del recurrente, referidas a la identidad subjetiva en la composición del capital de la sociedad mercantil titular registral de las fincas objeto de la litis (la sociedad Intermobiliaria SA) respecto de la sociedad demandada en el procedimiento concluido con la resolución calificada («Bankinter, S.A.»), entendiéndose la recurrente que procede aplicar la doctrina jurisprudencial sobre el levantamiento del velo societario para permitir remover el obstáculo de la falta de cumplimiento del requisito del tracto sucesivo. P resupuesto necesario para la aplicación de la señalada doctrina sobre el levantamiento del velo es que medie una decisión judicial en el procedimiento y con las garantías procesales en cada caso previstas, sin que, como ya se ha dicho, tal intervención judicial pueda ser suplida en sede registral o en el estrecho margen de este recurso, que por la ausencia de aplicación del principio contradictorio y por la limitación de medios de prueba y cognición, necesariamente debería pronunciarse sobre hechos eventualmente controvertidos y ajenos a la prueba documental presentada inaudita parte y sin poder garantizar, por tanto, el derecho de defensa (alegando y probando lo que a su derecho convenga) del titular registral con la plenitud que exige el derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución Española.

## **II.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

**Registro de Barcelona nº 3.**

## **HIPOTECA: DOMICILIO A EFECTOS DE REQUERIMIENTOS Y NOTIFICACIONES.**

No es admisible la fijación de un domicilio a efectos de requerimientos fuera del territorio español.

La fijación del domicilio a efectos del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados tiene la doble finalidad de asegurar al acreedor frente a dilaciones indebidas por cambios de residencia o mala fe del deudor, por un lado, y, por otro, garantizar al deudor el exacto conocimiento de las actuaciones ejecutivas. No obstante, como afirmó este Centro Directivo en Resolución de 7 de enero de 2014, debe tenerse en cuenta: a) que, atendida esa finalidad, la expresión «un domicilio» debe interpretarse no en el sentido de domicilio único sino en el de cierto y determinado –sin que tenga que ser necesariamente el domicilio real o habitual al que se refiere el artículo 40 del Código Civil–, y b) que la expresión de distintos domicilios puede facilitar en su día el desarrollo del procedimiento de realización de la hipoteca, y así ocurrirá en caso de que el deudor e hipotecante no sean la misma persona –Resolución de 5 de septiembre de 1998–, en el supuesto de pluralidad de hipotecantes –Resolución de 7 de febrero de 2001–, en el caso de hipoteca constituida inicialmente por una sola persona sobre varias fincas con previsión de posterior transmisión de las fincas hipotecadas –Resolución de 9 de julio de 2001–, o, por ejemplo, en casos en que se habiten durante el mismo año distintas viviendas por temporadas. Por ello, no debe haber inconveniente en señalar más de un domicilio para notificaciones y requerimientos si con ello el deudor se entiende suficientemente defendido y el acreedor considera que se asegura así la posibilidad de realizar eficazmente dicho trámite esencial del procedimiento.

Como ya ha afirmado en otras ocasiones este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 7 de febrero y 9 de julio de 2001, 14 de enero de 2008 y 6 de marzo de 2019, entre otras), la omisión o, en su caso, la defectuosa designación del domicilio realizada por el deudor a efectos del citado procedimiento de ejecución directa o del extrajudicial de ejecución de la hipoteca producirá el efecto de que no puedan utilizarse dichos procedimientos –de carácter potestativo–. Ahora bien, lo anterior no comporta, al no existir precepto alguno que así lo disponga, la ineficacia de la hipoteca ni constituye obstáculo para la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de la obligada exclusión de los pactos relativos al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados y sobre ejecución extrajudicial.

Respecto de la concreta cuestión planteada en el presente recurso, relativa a la posibilidad de que, para la práctica de requerimientos y notificaciones, se fije un domicilio del deudor situado en el extranjero, ha de tenerse en cuenta que, aun cuando en el citado artículo 682.2.2.o de la Ley de Enjuiciamiento Civil no se previene expresamente que dicho domicilio deba estar en territorio español, lo cierto es que el artículo 660, apartado 1, al que se remiten tanto aquél precepto legal como –respecto de los terceros adquirentes de bienes hipotecados– el artículo 683.3, establece que «cualquier titular registral de un derecho real, carga o gravamen que recaiga sobre un bien podrá hacer constar en el Registro un domicilio en territorio nacional en el que desee ser notificado en caso de ejecución». Y, respecto de la venta extrajudicial del bien hipotecado, el artículo 234, apartado 1, circunstancia segunda, del Reglamen-

to Hipotecario dispone que el domicilio señalado por el hipotecante para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones no podrá ser distinto del fijado para el procedimiento judicial ejecución directa sobre bienes hipotecados (requerimientos y notificaciones que habrán de practicarse en la forma prevenida en el artículo 236-c del mismo Reglamento). Indudablemente, esta exigencia de que el domicilio fijado esté situado en territorio nacional se aviene bien con la necesaria agilidad y celeridad de estos procedimientos de realización de la hipoteca, que resultarían dificultados si los requerimiento y notificaciones hubieran de realizarse en territorio extranjero.

No procede practicar anotación por defecto subsanable cuando se halla pendiente de resolución un recurso interpuesto contra la calificación, puesto que, dado el régimen específico de prórroga del asiento de presentación derivado de la interposición del recurso, carece de sentido dicha anotación, sin perjuicio de que una vez finalizado éste pueda el interesado subsanar el defecto o bien solicitar –ahora sí– la anotación preventiva por defecto subsanable (vid. Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de septiembre de 2005, 21 de septiembre de 2011, 20 de junio de 2018, 17 de enero y 4 de noviembre de 2019, 6 de febrero, 6 de marzo y 20 de julio de 2020 y 9 de febrero de 2022).

#### **II.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

##### **Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 2.**

##### **DERECHO DE VUELO: CANCELACIÓN.**

No es posible cancelar un derecho de vuelo alegando que ha prescrito, dado que la prescripción ha de ser reconocida judicialmente.

Respecto de la alegación del recurrente sobre la extinción del derecho de vuelo por la prescripción, hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo (cfr., entre otras citadas en «Vistos», las Resoluciones de 26 de abril de 2006, 5 de diciembre de 2014, 25 de octubre de 2018 y 9 de junio de 2022), según la cual la apreciación de la prescripción es tarea reservada a los órganos jurisdiccionales, doctrina que, inicialmente elaborada en el ámbito de la prescripción extintiva, ha sido extendida también a la adquisitiva (vid. Resolución de 7 de marzo de 2018).

Como puso de relieve este Centro en la Resolución de 26 de octubre de 2007, «ante la falta de constancia registral (y en el propio título inscrito) de los plazos (...), debe acudir al sistema ordinario de cancelación de asientos en el Registro, que no es otro que el consentimiento del titular registral (...), expresado en escritura pública o resolución judicial firme en procedimiento entablado contra él (cfr. artículo 82 Ley Hipotecaria)».

Como afirma el registrador en su calificación, tampoco es aplicable el párrafo tercero de la regla octava de este mismo artículo, toda vez que no ha transcurrido el plazo de sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a tal derecho.

#### **II.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

## Registro de Teguisse.

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

No puede inscribirse una base gráfica cuando existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca basadas en las alegaciones hechas por un colindante, aunque este no hubiera alegado nada en procedimientos tramitados con anterioridad.

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.

Tal asiento registral determinante de la ubicación, delimitación y superficie de la finca «está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», como resulta del artículo 1 de la Ley hipotecaria. Y entre tales efectos jurídicos, y sin pretender aquí ser exhaustivos en modo alguno, cabe citar los siguientes: a) en primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». b) en segundo lugar, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ellos, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». c) 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».

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. ebe recordarse aquí la doctrina reiterada de este Centro Directivo, conforme a la cual, como señaló la Resolución de 31 de mayo de 2022, «hay que partir de la naturaleza autónoma y distinta de dos instituciones que tienen por objeto el territorio, como realidad física, pero al que contemplan de modo distinto, el Catastro, como institución administrativa, que atiende a su realidad física, como reveladora de una capacidad económica y el Registro de la Propiedad, como institución jurídica, que atiende a la misma realidad física, pero que

pone el punto de vista en la persona de un propietario, o titular registral, que tiene un título hábil para adquirir la propiedad.

Debe resaltarse que en la tramitación del procedimiento registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con notificación y concesión de plazo de alegaciones a todos los interesados que proceda, ninguno de ellos ha de quedar vinculado (pues no hay precepto legal alguno del que tal cosa pudiera deducirse), por la actitud pasiva o activa que hubiera adoptado en un anterior procedimiento catastral. Por todo ello, ha de ser desestimada la argumentación del recurrente relativa a que quien ahora formula oposición en el seno del procedimiento registral, alegando invasión de una determinada finca registral, hubiera de quedar vinculado por su actitud pasiva previa de no oposición ni formulación de recurso en un procedimiento catastral anterior.

## **II.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

### **Registro de Archidona.**

#### **HERENCIA: ACEPTACIÓN TÁCITA.**

Debe entenderse como aceptación tácita de la herencia el hecho de disponer por vía de legado a través de testamento de la finca que el testador había recibido de la herencia tácitamente aceptada.

En el presente caso no consta aceptación expresa de la herencia, ni en documento público, ni privado (que debería elevarse a público) para hacer constar en el Registro la aceptación hecha. Debe valorarse entonces si se ha producido de alguna manera una aceptación tácita de la misma, lo que permitiría incluir en el inventario del causante la finca heredada de su premuerta esposa.

Puede deducirse de la documentación presentada y de los asientos del Registro, que han realizado los herederos la liquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, lo que se justifica por el recurrente y no niega el registrador, si bien entiende que debería presentarse de nuevo a otra liquidación «dada la trascendencia fiscal de la rectificación propuesta». Aunque ha sido una cuestión discutida, es mayoritaria la doctrina que entiende que la presentación de liquidación del impuesto no supone aceptación de la herencia. En cuanto a los actos dispositivos voluntarios realizados por los herederos sobre los bienes que les han sido adjudicados, en el supuesto de este expediente, la esposa del causante había fallecido el día 16 de agosto de 2017, y en el testamento del causante, de fecha 21 de noviembre de 2017, por tanto, posterior a la apertura de la sucesión de la esposa y, habiendo sucedido como heredero único el viudo, se ordena un legado del pleno dominio de la vivienda objeto del expediente a don J. C. A., e instituye herederos por partes iguales al mismo don J. C. A. y a su sobrino, don M. O. M. Conforme a la doctrina expuesta anteriormente, se ha realizado un acto dispositivo en el testamento, y esta disposición testamentaria debe llevar a la conclusión de que no se trata de una transmisión del «ius delationis», sino de una aceptación tácita y por tanto el legatario y los herederos pueden adjudicarse los bienes a su nombre.

**II.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

**Registro de Alcañiz.**

**PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LA CORRECTA APLICACIÓN DEL ART. 671 LEC.**

A pesar de que se pueda considerar razonable y fundada la postura de la registradora, de acuerdo con el criterio de nuestro Tribunal Supremo, la valoración acerca de la correcta interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil excede del margen que legalmente corresponde a la calificación registral.

La registradora suspende la inscripción acogiendo a la doctrina que había venido manteniendo este Centro Directivo sobre la necesidad de hacer una interpretación conjunta de los artículos 671 y 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para evitar que una aplicación puramente literal del primero de los preceptos supusiera un desequilibrio que perjudicara gravemente los intereses del ejecutado y de los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca.

En relación con esta cuestión se ha pronunciado la Sentencia número 866/2021 de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 15 de diciembre, a la que debe ajustar su doctrina este Centro Directivo, que establece lo siguiente en su fundamento de Derecho tercero en relación al alcance de la calificación registral de documentos judiciales y en relación con la interpretación de las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre subastas. Por más razonable o tuitiva que resulte la interpretación sostenida por la calificación litigiosa, no entra dentro de las facultades del registrador la revisión de la interpretación realizada por un tribunal, más allá del margen legal antes expuesto para la calificación registral. Por lo que el recurso de casación debe ser desestimado.

Aunque es cierto que ambas Sentencias están referidas a casos en los que la ejecución recaía sobre la vivienda habitual del ejecutado, sus razonamientos son igualmente aplicables a los supuestos de ejecución sobre otro tipo de bienes. Es por ello por lo que, a pesar de que se pueda considerar razonable y fundada la postura de la registradora, de acuerdo con el criterio de nuestro Tribunal Supremo, la valoración acerca de la correcta interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil excede del margen que legalmente corresponde a la calificación registral, debiendo, por tanto, estimarse el recurso.

**II.A.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

**Registro de Eivissa nº 2.**

**OBRA NUEVA: LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN POR SILENCIO POSITIVO.**

Se reseña la posibilidad de acreditar la obtención de la licencia de primera ocupación por vía de silencio administrativo positivo.

Corresponde a las Comunidades Autónomas determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas impuestos. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia (o los requisitos para poder acceder al Registro de la Propiedad las declaraciones de obras referentes a edificaciones consolidadas por su antigüedad), para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo.

En principio, es exigible la licencia de primera ocupación para inscribir en el Registro de la Propiedad las escrituras públicas de declaración de obras nuevas terminadas, siempre que la respectiva normativa autonómica establezca que está sujeto a licencia, aprobación, autorización o conformidad administrativa el acto jurídico de uso de la edificación y que no es bastante la comunicación previa o declaración responsable. El vigente 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, no incluye la ocupación entre los actos para los que se requiere autorización expresa, con silencio administrativo negativo. De la normativa urbanística balear, interpretada a la luz de la Constitución, resulta la admisibilidad del silencio positivo en la concesión de licencia de ocupación.

Aceptada la virtualidad del silencio positivo en la obtención de la licencia de ocupación (si no hay contravención de la licencia de obra) se plantea a efectos registrales cual es la acreditación que ha de estimarse suficiente para cumplir con la exigencia del artículo 28.1 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En los casos en que la legislación estatal y autonómica lo permitan, la obtención de la licencia de ocupación por silencio positivo podrá acreditarse incorporando a la escritura, en original o por testimonio: a) la certificación administrativa del acto presunto, ahora ya no como medio único ni preferente para acreditar el silencio positivo; o b) el escrito de solicitud de la licencia y, en su caso, el de denuncia de la mora, todos ellos sellados por la Administración actuante, y la manifestación expresa del declarante de que, en los plazos legalmente establecidos para la concesión de la licencia solicitada, no se la ha comunicado por la Administración la correspondiente resolución denegatoria de la licencia solicitada, o c) cualquier otro medio de prueba admitido en Derecho que venga a justificar que la Administración admite la existencia de la licencia obtenida por silencio positivo.

Cuando no se aporte el certificado administrativo de acto presunto, el registrador deberá realizar la posterior comunicación de la inscripción a la Comunidad Autónoma, con constancia por nota marginal, en publicidad y nota de despacho –con fundamento en el artículo 65 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana–, con referencia expresa a que el título habilitante es el acto presunto y los medios aportados para su prueba. Asimismo, deberá comunicarla al Ayuntamiento y hacer constar en la inscripción y en la nota de despacho la práctica de dicha notificación (cfr. artículos 54 y 48.2 del citado Real Decreto 1093/1997).

**II.A.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

**Registro de Tarrasa nº 2.**

**CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDCIALES: LÍMITES.**

El registrador ha de limitarse a inscribir la resolución judicial en sus propios términos, sin que pueda entrar a valorar los aspectos atinentes a la legitimación activa en el procedimiento.

La argumentación en que se fundamenta la calificación es bastante para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición, por lo que procede entrar en el fondo del asunto. La ausencia de indefensión material impide que la mera alegación de una indefensión puramente formal determine la nulidad del procedimiento.

En nuestro sistema registral, se considera regla general que el registrador no puede actuar de oficio, sino que corresponde a las personas legitimadas al efecto (y que son las señaladas en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria) solicitar la práctica de los asientos correspondan. Dicha regla general queda modelizada por la doctrina consolidada de esta Dirección General (vid. Resoluciones de 11 de febrero de 1998, 20 de julio de 2006, 20 de enero de 2012 y 1 de julio de 2015, entre otras), conforme a la cual la sola presentación de un documento en el Registro implica, salvo solicitud de inscripción parcial, la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas. Ahora bien, y como afirmara la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de marzo de 2018 (1.a), esa misma doctrina exige para aplicar este criterio que del propio título presentado resulte de modo diáfano y claro, sin margen de duda en su interpretación jurídica, cual sea la naturaleza, extensión y condiciones del derecho cuya inscripción –en sentido amplio de acceso al Registro– se solicite. Cuando de resoluciones judiciales se trata, las mismas reglas son de aplicación si del título presentado resulta la posibilidad de practicar distintos asientos y aquel reúne los requisitos de claridad exigidos por la legislación hipotecaria.

Lo que ocurre en el supuesto de hecho es que la sentencia objeto de presentación, a la que no se le achaca defecto de contenido alguno para practicar el asiento de cancelación, y en cuyo fallo se acuerda la resolución del contrato de arrendamiento que comprendía dos fincas cuya cancelación igualmente se resuelve, es acompañada de un mandamiento en el que se especifica que la cancelación se refiere a una de las dos fincas a que aquella se refiere. El registrador podía haber actuado conforme a dicha rogación y despachar el documento en cuanto a la finca a que se refiere el mandamiento por existir una rogación de inscripción parcial del título presentado. No lo ha hecho así y ha preferido solicitar la aclaración del presentante. Así entendida procede confirmar la calificación sin perjuicio de que la sociedad puede solicitar el despacho de la sentencia en su totalidad, solicitud que ha de ser expresa

a la luz de las consideraciones realizadas.

Ciñéndonos a la cuestión de la legitimación para iniciar el procedimiento y como afirma la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de julio de 2013, la legitimación registral derivada de la inscripción no puede confundirse con la legitimación procesal en el procedimiento, legitimación que está sujeta a requisitos diferentes, y que es generadora de efectos también distintos (vid. artículos 9, 10 y 409 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), distinción que justifica citada doctrina de este Centro Directivo, recaída al interpretar el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, conforme a la cual en cuanto al ámbito de la calificación registral de las actuaciones judiciales, se ha de distinguir con nitidez las cuestiones relativas a la personalidad de la parte actora y a la legitimación procesal, de un lado, que corresponde apreciar al juzgador, y de otro lado, el requisito del tracto sucesivo, que debe ser calificado por el registrador. De este modo y ahondando en la cuestión no puede confundirse el requisito de tracto sucesivo para la inscripción de sucesivos actos que afecten a la titularidad registral de un acreedor cuyo derecho sea de constitución registral con la legitimación procesal para actuar como demandante o actor de un procedimiento dirigido contra el titular registral de un derecho inscrito.

También debe estimarse el recurso en cuanto a la exigencia del acuerdo de calificación de que la sentencia firme ordene la cancelación del derecho de hipoteca inscrito con posterioridad al arrendamiento cuya resolución se declara. Dicha pretensión es inadmisibles habida cuenta de que el juez que conoce del asunto carece de competencia para pronunciarse en relación a cuestiones ajenas al contenido de la demanda.

#### **II.A.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 21 DE ABRIL DE 2023).**

##### **Registro de Murcia nº 4.**

##### **USUFRUCTO: CASOS DE TITULARIDAD GANANCIAL.**

Se analizan los diferentes supuestos de titularidad ganancial del usufructo y su régimen de extinción.

Con carácter previo 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.

El carácter vitalicio, unido al de personalísimo que tradicionalmente se atribuye al derecho de usufructo, y de otra, la naturaleza sui generis de la sociedad de gananciales, como comunidad de tipo germánico y que no aparece dotada de una personalidad jurídica independiente de la de los dos esposos, origina que, al ponerse en relación ambas instituciones, se planteen complejos problemas jurídicos de no fácil solución. En nuestro Derecho puede conectarse el carácter vitalicio del usufructo con la sociedad de gananciales, a pesar de las dificultades conceptuales y prácticas que supone, ya que si en tal caso (como también fuera de la sociedad de gananciales)

un usufructuario enajena su derecho de usufructo, en todo o en parte (artículo 480 del Código Civil), no queda alterado el contenido del derecho, y en este sentido deben diferenciarse las siguientes situaciones:

a) Si fallece el cónyuge que adquirió el usufructo, y a cuya vida está unida la existencia de este derecho, quedará extinguido el mismo de acuerdo con el número 1 del artículo 513 del Código Civil y consolidarán los nudo propietarios el pleno dominio, siendo nulo su valor a efectos de la liquidación de la sociedad conyugal;

b) si el que fallece es el cónyuge del que adquirió el usufructo, este derecho real sigue subsistiendo hasta tanto no fallezca el otro esposo, circunstancia que determinará su extinción. En tales casos, al no estar constituido el usufructo en favor de varias personas simultáneamente, tal como autoriza el artículo 469 del Código Civil, no tiene lugar el acrecimiento a que se refiere el artículo 521 del mismo Cuerpo legal, sino que se trataría de la adquisición por un único usufructuario. En este supuesto hay que tener en cuenta la posibilidad de que la adquisición del usufructo por su titular se hubiese producido con carácter ganancial, concurriendo las condiciones exigidas para ello por el Código Civil. En tal hipótesis es necesario que a la muerte del otro esposo se requiera, para disponer del derecho de usufructo, o bien que en la liquidación de la sociedad conyugal se adjudique previamente en la forma que estimen conveniente todos los interesados (cfr. Resolución de 31 de enero de 1979 y 30 de junio de 2012), o que al menos consientan los herederos del adquirente en la transmisión operada.

c) si el usufructo es adquirido conjuntamente por ambos cónyuges en régimen de gananciales, sin ninguna prevención adicional relativa al régimen jurídico del derecho adquirido, fallecido uno de ellos debe estimarse que subsiste el usufructo hasta el fallecimiento del otro cónyuge, pero ingresa en la masa ganancial disuelta y pendiente de liquidación (cfr. Resoluciones de 31 de enero de 1979 y 25 de febrero de 1993).

d) si el usufructo es adquirido conjuntamente por ambos cónyuges en régimen de gananciales y se agrega, además, que es «sucesivo», como indicó la Resolución de 21 de enero de 1991 «debe esta cláusula ser entendida en el sentido más adecuado para que produzca efecto y no sea una cláusula simplemente inútil o redundante. Si es conjunto, es ya efecto natural –mientras del título constitutivo no resulte otra cosa– el que, muerto uno de los usufructuarios el usufructo persista entero hasta la muerte del último (cfr. artículo 521 del Código Civil y Resolución de 1 de diciembre de 1960). Si ahora se agrega que es sucesivo es porque se quiere algo [...] significa que a pesar de estar constituido por los donantes sobre bienes gananciales, el usufructo pasará –en su día– al cónyuge superviviente y quedará excluido de la liquidación de gananciales».

## II. B. PEDRO ÁVILA NAVARRO

### II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).

#### **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: EL SEGURO DE VIDA DEL PRESTATARIO COMO PRODUCTO NO VINCULADO**

La registradora de la propiedad suspende la inscripción de un préstamo hipotecario porque la hipoteca se constituye para garantizar el capital del préstamo y, además, la prima de un seguro de vida, con lo que entiende que se da una práctica o producto vinculado que vulnera la prohibición del art. 17.3 L. 5/15.03.2019, de los contratos de crédito inmobiliario, y no entra en ninguna de las dos categorías aceptadas por el mismo artículo (seguro de amortización del préstamo y seguro de daños del inmueble objeto de hipoteca). Pero la Dirección entiende que no hay tal vinculación, toda vez que el contrato de seguro de vida con una determinada compañía se vincula, no con la concesión del crédito, sino con la contrapartida de una bonificación al tipo de interés remuneratorio, y además se prevé un derecho de desistimiento.

R. 01.02.2023 (Targobank, SAU, contra Registro de la Propiedad de Esplugues de Llobregat).

**II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).**

***HIPOTECA: CANCELACIÓN: EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DEL ART. 82.5 LH ES DE 20 AÑOS***

Confirma que el plazo de caducidad para la cancelación de una hipoteca según el art. 82 LH no es el de cinco años del art. 1964.2 C.c. (como afirma el escrito de recurso), sino el de veinte años de los arts. 1964.1 C.c. y 128 LH, a los que habría de sumar el año más a que se refiere el precepto sin que resulte del Registro la renovación, interrupción de la prescripción o ejecución de la hipoteca.

R. 01.02.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Boltaña).

**II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).**

***HERENCIA: DIFERENCIA ENTRE SUSTITUCIÓN VULGAR Y DERECHO DE REPRESENTACIÓN***

La causante había instituido heredera a su madre y, en su defecto, a los descendientes matrimoniales de ésta, «por derecho de representación»; la madre había premuerto a la testadora dejando cuatro hijos y dos nietos, hijos estos de otro hijo premuerto. La escritura de herencia se otorga por los cuatro hijos, sin intervención de los nietos. La Dirección confirma el defecto de que estos nietos son descendientes matrimoniales y por tanto están llamados a la herencia, con independencia de que la testadora haya establecido una sustitución vulgar o se haya referido a un «derecho de representación» que es propio de la sucesión intestada; porque «el testador, en ejercicio de su libertad de testar, puede someter su sucesión al derecho de representación del art. 924 C.c.», en cuyo caso «tales descendientes serán herederos exclusivamente por las causas por las que procede el derecho de representación en la sucesión intestada, esto es para los casos de premoriencia y los de desheredación o incapacidad para suceder, excluyéndose la renuncia (ex art. 929 C.c.)» (lo que no era el caso).

R. 02.02.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Logroño-2).

**II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).**

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

Estima justificadas las dudas de la registradora sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH, a la vista de «escrito de oposición formulado por un titular colindante, concretamente el Ayuntamiento de Benissa, que alega la invasión de las fincas de su titularidad, caminos públicos debidamente inscritos en el Inventario de Bienes del Ayuntamiento»; pues, «aunque, como señala el art. 199 LH, la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción, ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, poniendo de manifiesto una situación de posible invasión de la finca colindante, especialmente cuando las alegaciones las formula la propia Administración Pública en protección del patrimonio demanial».

R. 02.02.2023 (Sirvent Almendras, S.A., contra Registro de la Propiedad de Benissa).

**II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).**

***OBRA NUEVA: NECESIDAD DEL SEGURO DECENAL EN LA REFORMA DE EDIFICACIÓN PARA HABILITACIÓN DE VIVIENDAS***

Se trata del mismo caso que dio lugar a la R. 30.05.2022, que apreció la necesidad del seguro decenal exigido por el art. 19 L. 38/05.11.1999, de Ordenación de la Edificación: una escritura en la que los propietarios de una finca urbana sobre la que consta inscrita una edificación de planta baja destinada a local comercial y planta primera destinada a vivienda, declaran el cambio de uso del edificio a residencial con reforma para habilitación de siete viviendas y constituyen del régimen de propiedad horizontal con siete elementos privativos destinados a viviendas en las plantas baja, primera y bajo cubierta, todo ello bajo una licencia actual. Ahora se alega por los interesados en una escritura complementaria que el edificio tiene la descripción contenida en la escritura primera, el número de plantas y superficie indicadas, desde el año 1990, sin que con las obras de reforma y cambio de uso se haya construido ninguna nueva planta en el inmueble ni se haya variado esencialmente la composición general del exterior del inmueble, ni la volumetría ni el conjunto estructural, sino solo las obras en el cambio de uso a vivienda, y la reforma de su interior para su adecuación a ese nuevo uso, lo que certifica el arquitecto autor del proyecto y director de la obra. Pero la Dirección reitera la necesidad del seguro decenal (ver art. 2.2 L. 38/1999), «en la medida en que se trata de obras de modificación y reforma del edificio que tienen por objeto cambiar los usos característicos del edificio, sin

que concurra ninguno de los supuestos en que la disp. adic. 2 de la mencionada Ley excepciona la exigencia del seguro decenal y sin que del certificado emitido por el arquitecto autor del proyecto, profesional competente para ello, resulte lo contrario, pues el certificado reafirma en cambio la necesidad del seguro, al certificar que la obra ha tenido por objeto cambiar el uso característico del edificio».

R. 06.02.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Meco).

**II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).**

***PUBLICIDAD FORMAL: NO PUEDE SOLICITARSE POR CORREO ELECTRÓNICO***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 23.05.2022. Esta vez, en un caso en que la solicitud la hacía un notario, con el carácter de información continuada conforme al art. 175 RN, y a través de un correo corporativo: aun así, «la previsión normativa contenida en el art. 222.10 LH tras la L. 24/2005 no se ha desarrollado reglamentariamente, de tal manera que la comunicación objeto de debate en este recurso debe seguir efectuándose por telefax, mientras la posibilidad de realizarla por correo electrónico (a «cualquiera otro medio escrito» se refiere el art. 175.4 RN) no sea objeto del necesario desarrollo (cfr. la disp. final 1 RD. 2537/29.12.1994), de forma que se garantice la seguridad en las comunicaciones y se cumplan las normas del esquema nacional de seguridad e interoperabilidad».

R. 06.02.2023 (Notario Mario González Ortiz contra Registro de la Propiedad de Sabadell-6).

**II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).**

***OBRA NUEVA: ACREDITACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD DE LA OBRA, PERO NO DE LA DIVISIÓN HORIZONTAL***

Se trata de una escritura de declaración de obra nueva y propiedad horizontal por antigüedad sobre una finca rústica. Se confirma la denegación de inscripción, toda vez que las certificaciones catastrales que se aportan y el certificado del arquitecto acreditan la antigüedad de la construcción, pero no la existencia de la división horizontal con la misma antigüedad (ver art. 146.1.a L. 12/29.12.2017, de Urbanismo de las Illes Balears, según el cual, están sujetas a licencia urbanística municipal previa, salvo que lo estén a comunicación previa según el art. 148, las segregaciones u otros actos de división de fincas...).

R. 06.02.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4).

**II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).**

***HIPOTECA: EJECUCIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA ADJUDICACIÓN SI***

## **NO SE HA EXPEDIDO CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS**

La Dirección confirma que no puede inscribirse un testimonio de auto de adjudicación de inmueble en procedimiento de ejecución hipotecaria directa, así como el mandamiento de cancelación de cargas, por no haberse expedido la certificación de dominio y cargas y, por tanto, no haberse practicado las preceptivas notificaciones a los titulares de cargas y gravámenes posteriores (art. 688 LEC).

R. 06.02.2023 (Inmobiliaria Familia Gómez Moral, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-25).

### **II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).**

**BIENES GANANCIALES: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA SENTENCIA EN PROCEDIMIENTO SEGUIDO SOLO CONTRA UN CÓNYUGE**

**DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA SENTENCIA CONTRA UN SOLO CÓNYUGE SOBRE BIENES GANANCIALES**

Se trata de una sentencia firme en procedimiento seguido contra la herencia yacente del titular registral de una finca, que la adquirió por compraventa en estado de casado; no resulta de la inscripción el carácter privativo de la finca ni tampoco que el precio de la compraventa tuviera carácter privativo del marido comprador, por lo que debe presumirse el carácter de bien ganancial del citado inmueble (art. 1361 C.c., entonces vigente). La Dirección confirma la suspensión de la inscripción, toda vez que «no consta que se haya producido similar emplazamiento respecto del otro titular, su cónyuge» (art. 20 LH).

R. 07.02.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Bilbao-2).

### **II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).**

Herencia: La adjudicación de bienes requiere el consentimiento de todos los herederos

Se confirma el defecto de que son todas las herederas quienes deben intervenir en la partición de la herencia, no siendo válida la liquidación de sociedad de gananciales y partición de herencia realizada sin su concurso, y ello conforme al principio de unanimidad de la partición (se citan los arts. 248, 273 y 275 L. 2/14.06.2006, de Derecho Civil de Galicia).

R. 07.02.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Caldas de Reis).

### **II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: EL CUÓRUM PARA LAS LIMITACIONES AL AL-**

### **QUILER TURÍSTICO COMPRENDE LA PROHIBICIÓN TOTAL**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 21.12.2022.

R. 07.02.2023 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Marbella-3).

### **II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2023).**

#### **OBRA NUEVA: DECLARACIÓN EN ZONA DE POLICÍA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO**

La registradora rechaza inscribir una declaración de ampliación de obra constando que la edificación está en zona de policía de determinado cauce de dominio público hidráulico, porque «de conformidad con los arts. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y 9 RD. 849/11.04.1986, Reglamento del Dominio Público Hidráulico, para inscribir la ampliación de obra nueva por antigüedad será necesario acreditar la correspondiente autorización administrativa». Pero dice la Dirección que en el expediente consta el informe suscrito por el comisario de aguas de la Confederación Hidrográfica del Júcar en el que se hace constar que «las construcciones declaradas no precisan de autorización alguna, aunque serían autorizables y, por tanto, conformes a la normativa especial de dominio público hidráulico»; de manera que «no existe obstáculo para la inscripción por la vía del art. 28.4 RDLeg. 7/2015» (declaración de obra por antigüedad).

R. 08.02.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante).

### **II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 06 DE MARZO DE 2023).**

#### **INMATRICULACIÓN: NO PUEDE HACERSE POR LA VÍA DEL ART. 205 LH CON UN ÚNICO TÍTULO TRASLATIVO**

#### **INMATRICULACIÓN: NO HAY DOBLE TÍTULO EN LA ADQUISICIÓN HEREDITARIA POR DERECHO DE TRANSMISIÓN**

No puede inmatricularse una finca por la vía del art. 205 LH en virtud de una escritura pública si no se aporta el título previo traslativo acreditativo de la adquisición al menos un año antes. Y sin que pueda alegarse que se adquirió por herencia ejercitando el derecho de transmisión del que al causante fallecido correspondía en la herencia del primer causante, ya que, como ha señalado la S. 11.09.2013 y ha seguido la Dirección General (cita varias resoluciones; la última, R. 05.04.2019), en el ejercicio del derecho de transmisión no hay una doble transmisión sucesoria, sino que «los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente».

R. 08.02.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros).

**II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 06 DE MARZO DE 2023).**

**HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: LA SOLICITUD GENÉRICA DE INSCRIPCIÓN PARCIAL NO PERMITE PRESCINDIR DE PACTOS DE EJECUCIÓN**

El problema planteado es si, «existiendo un consentimiento genérico a la inscripción parcial de una hipoteca, es correcta la suspensión total de su inscripción por el defecto de no poder inscribirse el pacto de ejecución hipotecaria directa judicial, bien por no aportarse el correspondiente certificado de tasación [como ocurrió en la primera presentación del título], bien por aportarse un certificado de tasación caducado [como se hizo en un intento de subsanación]». La Dirección reconoce la regla general sobre posibilidad de inscripción parcial de los documentos presentados en el Registro de la Propiedad [art. 434 RH], salvo que si el pacto o estipulación de que se trata afectan a la esencialidad del contrato o derecho real, la inscripción parcial solo será posible sin dicho pacto si media solicitud expresa e indubitada del interesado o interesados (arts. 19 bis y 322 LH) (cita varias resoluciones; la última, R. 21.06.2019); y precisamente, las cláusulas ejecutivas de la hipoteca constituyen un elemento delimitador esencial del derecho real de hipoteca y de su operatividad, normalmente la realización de la garantía tiene lugar por medio de esos procedimientos, su reflejo en la escritura de préstamo hipotecario revela una voluntad de la parte acreedora en su utilización y la falta de tal reflejo registral impedirá en el futuro su uso (arts. 130 LH y 682.3 LEC). Por lo que desestima el recurso y entiende que para la inscripción parcial que se pretende «se precisa solicitud expresa del acreedor que se va a convertir en titular registral de la hipoteca» [cita varias resoluciones; la última, R. 18.12.2019], la cual, dada la transcendencia de dichos pactos, no debe dejar lugar a dudas interpretativas».

[R. 08.02.2023 \(Notario Norberto González Sobrino contra Registro de la Propiedad de Santander-1\).](#)

La Dirección considera especialmente varias circunstancias:

«a) En la misma escritura se constituye otra hipoteca sobre una finca de otro Registro, en que sí se incorpora una certificación de tasación vigente y válida.

»b) En la escritura se faculta al representante del acreedor para subsanar los defectos que se adviertan en la nota de calificación.

»c) En respuesta a la primera nota de calificación registral, la parte interesada aportó un certificado de tasación (si bien se encontraba caducado); las cuales vienen a confirmar esa voluntad del acreedor en la inscripción del pacto de ejecución directa.»

d) En la parte expositiva de la escritura se refieren algunos pactos especiales sobre ejecución que las partes habían pactado en documento privado.

Finalmente, siguiendo a la R. 08.09.2021, «esa voluntad respecto a esta concreta inscripción parcial podría deducirse de la propia interposición del recurso contra la calificación registral presentado por la entidad acreedora, pero, en este

caso, al haberse interpuesto el recurso por el notario autorizante de la escritura, en términos jurídicos y no expresivos de una voluntad manifestada en su presencia, no es posible extraer esa conclusión».

**II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).**

**CONCURSO DE ACREEDORES: LA VENTA DE LA FINCA DEBE ACOMPAÑARSE DE MANDAMIENTO DE CANCELACIÓN DE CARGAS**

**CONCURSO DE ACREEDORES: VENTA DE BIENES AFECTOS A PRIVILEGIO ESPECIAL Y APRECIACIÓN DE REQUISITOS POR EL JUEZ**

Se trata de una escritura de venta de una finca otorgada por la administradora concursal de los cónyuges titulares registrales, declarados en concurso de acreedores, en fase de liquidación. Se recurren dos defectos señalados por la registradora:

–«No se acompaña el mandamiento para la cancelación de las cargas que gravan la finca, sino únicamente el mandamiento para la cancelación de los asientos registrales relativos al concurso, derivados del auto firme de conclusión del mismo». Al escrito de recurso se acompaña del auto que ordena la cancelación de cargas; y, aunque ese documento no se puede tener en cuenta por no haber sido presentado a calificación registral en el momento oportuno (art. 326 LH), la registradora considera subsanado el defecto.

–«No se acredita que la venta de la finca, gravada con privilegio especial, haya sido por valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada». No obstante, dice la Dirección que, «si en el procedimiento judicial se ha considerado que se han cumplido los requisitos que la Ley Concursal establece para que se pueda llevar a cabo la venta, afirmando que los acreedores con privilegio especial afectados han tenido la intervención adecuada en el proceso concursal conforme al art. 210 RDLeg. 1/05.05.2020, Ley Concursal, (precepto que cita expresamente el juez en el auto), excede de las facultades de calificación que los arts. 18 LH y 100 RH otorgan a los registradores discrepar de esta valoración y entender incumplidos dichos requisitos».

[R. 13.02.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Alcañiz\).](#)

**II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).**

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: RECTIFICACIÓN DE LA GEORREFERENCIACIÓN INSCRITA**

Se trata de una finca que tiene su georreferenciación inscrita y coordinada gráficamente con el Catastro; en la escritura presentada ahora se pretende la rectificación del lindero sur «con un pasaje del que le corresponden dos tercios» por «un pasaje particular propio...»; se dice que es un error en el título que motivó el

asiento, que en principio «sólo puede corregirse rectificando dicho título, con el consentimiento de quienes lo otorgaron, o resolución judicial» (ver R. 29.11.2018 y R. 23.05.2022); si bien, como declaró la R. 22.11.2016, «si la finca está perfectamente identificada, y de la propia escritura ahora presentada resulta el error material cometido en la escritura precedente, concurren todos los elementos necesarios para la rectificación del dato erróneo, sin necesidad de ningún otro título ni de ningún consentimiento adicional», y sin que la rectificación pueda perjudicar a tercero. Pero en este caso «no resulta del Registro que la asignación de los dos tercios de ese pasaje a la finca sea un error que puede subsanarse si se atiende al contenido del Registro, sin que pueda afirmarse con rotundidad que dicha subsanación pueda inscribirse sin causar perjuicio a tercero»; de manera que deberá tramitarse un nuevo expediente del art. 199 LH.

[R. 13.02.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-15\).](#)

#### **II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).**

***PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDE DESVINCULARSE UN ANEJO EN VIRTUD DE CLÁUSULA ESTATUTARIA NO INSCRITA***

***PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA MODIFICACIÓN BASADA EN ESTATUTOS ANTERIORES A ADQUISICIONES INSCRITAS***

Se trata de una escritura en la que la sociedad propietaria de una plaza de garaje con anejo de un trastero dentro de una propiedad horizontal separa el trastero para formar el elemento 19 bis, haciendo uso de la facultad reservada en los estatutos de la propiedad. El registrador niega la inscripción porque esa cláusula estatutaria no consta inscrita. La Dirección confirma que esa cláusula estatutaria supone una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal que afecta a todos los copropietarios del inmueble (cfr. art. 5 LPH y R. 11.03.2004, R. 09.02.2008, R. 06.05.2015 y R. 14.03.2019), por lo que, «aun cuando sea válida, no puede vincular a quienes han accedido a la propiedad horizontal con posterioridad (cfr. R. 16.05.2002 y R. 18.03.2003, entre otras); [...] debe tenerse en cuenta que, junto con los preceptos de la Ley sobre propiedad horizontal, deben aplicarse los demás principios hipotecarios a las modificaciones del título constitutivo o de sus estatutos, como son el de inoponibilidad del art. 32 LH (cfr. también el art. 606 C.c.), con su lógico complemento del principio de oponibilidad del art. 13 LH y el de cierre registral del art. 17 LH».

[R. 14.02.2023 \(Sunset Group, S.A., contra Registro de la Propiedad de Manacor-2\).](#)

#### **II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).**

***SUELOS CONTAMINADOS: LA OBLIGACIÓN DE DECLARARLOS EN LAS TRANSMISIONES AFECTA A LA DE UN SOLAR***

**PROPIEDAD HORIZONTAL: LA OBLIGACIÓN DE DECLARAR SUELOS CONTAMINADOS EN LAS TRANSMISIONES AFECTA A LA DE UN SOLAR**

Dice la Dirección que «en el presente caso se trata de la transmisión de un solar y cabe la posibilidad de que en él se haya podido realizar una actividad que potencialmente sea contaminante del suelo, por lo que será preciso que el transmitente manifieste, no si el suelo está contaminado o no, sino, más bien, si se ha realizado o no, en la finca transmitida, alguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Y, para ello, el notario, en cumplimiento de su obligación de velar por que 'el otorgamiento se adecue a la legalidad', debe informar a las partes adecuadamente de cuáles son esas actividades que potencialmente puedan contaminar el suelo».

R. 14.02.2023 (Notario Ubaldo Nieto Carol contra Registro de la Propiedad de Valencia-3).

**II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).**

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: POSIBILIDAD DE RECTIFICACIÓN DE UNA INMATRICULACIÓN EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 201 LH**

Se trata de una autodenominada «acta de notoriedad para inmatriculación de exceso de cabida no inscrita» a través del procedimiento del art. 201 LH. La registradora suspende la inscripción porque «el procedimiento establecido en el citado artículo es para completar la descripción literaria de una finca, y no procedimiento para inmatricular una finca no inscrita». El notario recurrente alega que «no hay inmatriculación de finca, sino que dicha finca original se ha ido transmitiendo por mitades independientes y que lo que se pretende es mantener la inscripción por mitades indivisas de la finca ya inmatriculada, pero con la descripción correcta». Entiende la Dirección que «con esta concreta manifestación que realiza el notario, deben entenderse disipadas las iniciales razonables dudas de la registradora».

R. 14.02.2023 (Notario Gonzalo Cano Mora contra Registro de la Propiedad de Albaida).

**II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).**

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

Confirma la negativa del registrador a practicar una anotación preventiva de un embargo ordenado en un procedimiento seguido contra la herencia yacente del titular registral de la finca embargada; y reitera sobre este asunto la doctrina de las R. 24.10.2022 y R. 02.12.2022, siguiendo las de la S.TS (pleno) 590/09.09.2021: «Con carácter general, cuando se demande a los ignorados herederos de una persona que ha fallecido sin otorgar testamento y no se conozcan parientes con derecho a la sucesión intestada ni concurren indicios de su existencia, el juzgado debería notificar la pendencia del proceso al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada

por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, en aplicación de lo prescrito en el citado art. 150.2 LEC» (ver también en ese sentido, art. 6 RD. 1373/28.08.2009, Reglamento del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y art. 791.2 LEC).

R. 14.02.2023 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera - 1).

**II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).**

**CONCURSO DE ACREEDORES: SOBRE LA FÓRMULA EN LA VENTA EN EJECUCIÓN DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN**

Se trata de una «escritura de adjudicación de finca en ejecución de plan de liquidación del concurso de don...», otorgada por el administrador concursal, según el plan de liquidación aprobado judicialmente, al cesionario del derecho de remate. El registrador señala como defecto que en las estipulaciones se indica que «vende y transmite» y debería indicarse que «vende y transmite en ejecución del plan de liquidación del concurso el pleno dominio de la finca...». Pero la Dirección entiende que este criterio del registrador es excesivamente formalista y que «por las expresiones empleadas se trata, inequívocamente, de una adjudicación en ejecución del plan de liquidación del concurso y no precisa de otra consideración»; por lo que estima el recurso.

R. 15.02.2023 (Notario José-Luis Martínez-Gil Calero contra Registro de la Propiedad de Sabadell-1).

**II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).**

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

Estima justificadas las dudas de la registradora sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH, a la vista de las alegaciones efectuadas por el titular registral de una finca colindante, y titular catastral del inmueble catastral (aunque no tiene tampoco inscrita su georreferenciación), «que entiende que la georreferenciación presentada invade parcialmente la finca de su propiedad»; alegación que «ha sido comprobada mediante los medios de calificación gráfica de las que dispone el registrador, de los que concluye que se produce esa invasión».

R. 15.02.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Manacor-2).

**II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO 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, se deniega la rectificación de dos inmatriculaciones ya practicadas, mediante la presentación de un oficio suscrito por el jefe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, alegando la invasión de dominio público. La Dirección reitera los argumentos sobre salvaguardia judicial de los asientos (art. 1 LH) y la protección de los terceros (art. 34 LH) (ver la anterior R. 14.02.2023), y alude también a «la responsabilidad en la que, en su caso, pudiera incurrir la Administración titular extrarregistral del dominio público, por no haber cumplido su obligación legal de inscribir registralmente tal dominio público (véase el art. 37 L. 33/.03.11.2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas)».

R. 15.02.2023 (Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental contra Registro de la Propiedad Sevilla-6).

#### **II.B.24. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 20, 21, 22 Y 23 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).**

##### **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH**

En estas cinco resoluciones se trata del expediente del art. 199 LH, en casos en que el registrador deniega o suspende la inscripción de una georreferenciación por dudas sobre la identidad de la georreferenciación con la finca registral:

–En la primera (1), «se presenta alegación por el colindante de una finca de titularidad pública, concretamente la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de la Generalitat Valenciana», de que la finca colinda con una carretera pública, y adjunta croquis de la situación del dominio público; pero indica que no se dispone de información relativa a dicha carretera por haber sido transferida a la Comunidad Valenciana por el Ministerio con competencias en Fomento. La Dirección estima que ese informe «suscita suficientes dudas que justifican la calificación negativa de la registradora, si bien, no es del todo concluyente; por ello el recurso debe ser desestimado, y la nota de calificación recurrida confirmada, debiendo, no obstante, solicitarse nuevamente informe al objeto de que queden disipadas las expresadas dudas que suscitan el referido informe».

–En la segunda (7), se había solicitado mediante instancia privada la inscripción de una georreferenciación alternativa, y recayó una primera calificación desfavorable, fundada en que del informe de validación gráfica aportado por el presentante resultaba que, superpuesta la nueva parcelación con la cartografía catastral existente, se observaba invasión del dominio público; por lo que el registrador acordó la tramitación del procedimiento del art. 199 LH, en el que nadie formuló alegaciones, por lo que no pudo despejarse la duda sobre la invasión del dominio público. La Dirección confirma la calificación desfavorable y estima necesario que se aporte documentación que disipe las indicadas dudas.

–En la tercera (9), en la tramitación del expediente, «el registrador deniega la inscripción de la georreferenciación pretendida expresando dudas fundadas de que no se respeta la identidad de la finca y que incluso se invade georreferenciación ya

inscrita para otras fincas», lo que queda acreditado con la documentación aportada por la sociedad que se opone, y resulta también del geoportal registral, accesible públicamente en [geoportal.registradores.org](http://geoportal.registradores.org); por lo que dice la Dirección que, «conforme al art. 17 LH, 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'».

–En la cuarta (10), la negativa registral se basa en «las alegaciones efectuadas por un colindante, que entiende que la georreferenciación presentada invade totalmente la finca de su propiedad, al entenderse incluida la georreferenciación aportada dentro de otra finca mayor que es de su propiedad»; aporta un informe técnico que lo justifica. Por lo que la Dirección repite la doctrina de otras resoluciones, como la R. 18.07.2022, en el sentido de que «están justificadas las objeciones del colindante si están basadas en informes técnicos que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible, o cuando menos no incontrovertido, que con ella se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros».

–En la quinta (11), se había solicitado la inscripción de una segregación con la correspondiente georreferenciación; tras la tramitación del expediente del art. 199 LH, el registrador señala como defecto que, «atendiendo a los cambios de superficie y linderos de la finca objeto del expediente, así como a las alegaciones efectuadas por el colindante, surgen dudas fundadas acerca del derecho de las promotoras sobre la finca cuya inscripción de coordenadas se pretende»; en este caso, resultaba además que «la finca del opositor es cuando menos colindante con la finca de las promotoras del expediente, extremo que las promotoras recurrentes niegan, lo que confirma el carácter contradictorio de las afirmaciones de ambas partes interesadas». Y la Dirección desestima el recurso: «El hecho de que la georreferenciación pretendida, por ser alternativa a la catastral, invada geometrías catastrales próximas, 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 las alegaciones del titular catastral invadido, o de cualquier otro interesado que alegue invasión de su propiedad, o invasión del dominio público, o alteración de la identidad de la finca (y a este último respecto resulta recomendable que, aunque no lo exija la ley, el registrador notifique a la persona de la que proceda la finca, como se hace en el procedimiento del art. 201.1 LH), sí pueden acabar produciendo en el registrador la duda fundada».

[R. 20.02.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Albaida\).](#)

[R. 21.02.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Murcia-1\).](#)

[R. 22.02.2023 \(Brora Invest, S.L., contra Registro de la Propiedad de Barbate\).](#)

[R. 22.02.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Granada-6\).](#)

[R. 23.02.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Castropol\).](#)

**II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).*****PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE INSCRIBIR LA CADENA REAL DE TRANSMISIONES***

Según los antecedentes de hecho, se había ejecutado una hipoteca con adjudicación de la finca al acreedor, A, que no se inscribió; años después, el deudor, D, que seguía siendo titular registral, vendió la finca a un tercero, T, que inscribió con arrastre de la hipoteca, y a la vez, el acreedor A otorgó carta de pago y cancelación de la hipoteca, que no se inscribieron. Ahora se presenta un mandamiento de la letrada de la administración de justicia que ordena la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de cargas «por haberse acordado poner fin a la ejecución»; el mandamiento incluye el decreto en que se adjudica la finca a A y se dispone la cancelación de la hipoteca y de todas las inscripciones y anotaciones posteriores. El registrador entiende que «por exigencias del principio de tracto sucesivo, será necesario inscribir, en su caso, la cadena real de transmisiones» y «suspende la inscripción por apreciarse, resumidamente, incongruencia entre el decreto y el mandamiento presentados». La Dirección confirma la calificación registral.

R. 20.02.2023 (Budmac Investments II, S.L.», contra Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú - 2).

**II.B.26. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).*****DONACIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA REVERSIÓN AL CEDENTE POR INCUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA***

«Debe decidirse en este expediente si cabe la reinscripción de dos fincas registrales a favor del cedente a título gratuito de las mismas, por incumplimiento de la condición resolutoria pactada. [...] El hecho en que consiste la condición resolutoria es 'que el Ayuntamiento [cesionario] no consiguiera la clasificación del suelo urbanizable ordenado, uso global industrial de las fincas conservadas', en plazo indicado; y se pacta expresamente que, para la reinscripción a favor de cedente por incumplimiento de dicha condición por el cesionario, es suficiente acta notarial de constancia de ese hecho. Por ello, no puede impedir la reinscripción la oposición del Ayuntamiento basada simplemente en que el órgano autonómico competente había aprobado la calificación del suelo y por tanto no se ha aportado 'acta de constancia de la resolución negativa o denegatoria por el órgano autonómico competente'. Y es que, según se ha pactado en la escritura de cesión, esta acta es sólo una de las posibles modalidades de acta acreditativa del incumplimiento de la condición resolutoria, entre las cuales debe admitirse el acta en que se ha declarado que el hecho de la falta de recalificación de los terrenos es notorio y no admite cuestión. Por tanto, habida cuenta de lo expresamente pactado por las partes respecto de la reinscripción en caso de incumplimiento de dicha condición resolutoria y las restantes circunstancias analizadas, debe estimarse el recurso.»

R. 21.02.2023 (Explotaciones Casa Quemada, S.A., contra Registro de la

Propiedad de Sanlúcar la Mayor - 1).

R. 21.02.2023 (Notario Eduardo-Carlos Ballester Vázquez contra Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor - 1).

**II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).**

***INMATRICULACIÓN: EXISTENCIA DEL DOBLE TÍTULO DEL ART. 205 LH EN HERENCIA Y DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD***

Se pretende la inmatriculación de una finca por el sistema del doble título del art. 205 LH, una escritura de herencia con adjudicación por terceras partes indivisas a los tres herederos de la causante y otra de disolución de la comunidad con adjudicación de la finca a dos de los comuneros y compensación en dinero al restante. «El registrador deniega la inmatriculación de la finca descrita porque, a su juicio, «el paso de tres condueños a solo dos no constituye una mutación jurídico real que afecte a toda la finca, ya que el condominio persiste, y por ello no constituye título hábil para inmatricular». Pero dice la Dirección que «el supuesto del presente expediente se aproxima a uno de los que este Centro Directivo ha calificado de disolución de comunidad, [...] y se trata de un negocio jurídico que comporta una mutación jurídico real de carácter esencial que debe considerarse apto como título inmatriculador».

R. 21.02.2023 (Notario Francisco Bañegil Espinosa contra Registro de la Propiedad de Pastrana-Sacedón).

La Dirección enumera los casos que se pueden considerar como ejemplos de disolución de comunidad (el de la resolución se asimila al de la letra c):

«a) En una comunidad que comprende varios bienes, los partícipes adjudican uno o varios bienes a alguno de ellos, en propiedad exclusiva, en pago de sus derechos en la comunidad, subsistiendo la comunidad entre los restantes partícipes no adjudicatarios sobre el resto de los bienes no adjudicados, con reajuste de las cuotas entre estos últimos. Sería un caso similar al que en el ámbito de la partición hereditaria recoge el artículo 80.1.c del Reglamento Hipotecario;

»b) En una comunidad de bienes integrada por varias fincas, se forman lotes que se adjudican a grupos de partícipes diferenciados, recibiendo dichos grupos de adjudicatarios los lotes en comunidad proindiviso;

»c) En una comunidad sobre un bien indivisible, material o económicamente, los copropietarios acuerdan adjudicarlo en proindiviso a varios de ellos, que compensan en metálico a los no adjudicatarios, y

»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, recibéndolas uno o varios de ellos que compensan en metálico a los demás».

**II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE**

**MARZO DE 2023).**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN DE SUBCOMUNIDAD AUTORIZADA POR LOS ESTATUTOS**

Se trata de unas escrituras en las que «la propietaria de determinado elemento privativo (una nave o local comercial en planta baja) de un edificio en régimen de propiedad horizontal constituye una subcomunidad, con transformación de tal local en cuatro viviendas y dos oficinas», lo que aparece autorizado por los estatutos de la comunidad sin necesidad de autorización de la junta de propietarios. El registrador suspende la inscripción porque en la constitución de la subcomunidad se crea un pasillo de distribución que será elemento común de las entidades resultantes de la subdivisión, lo que a su juicio constituye una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal que requiere el acuerdo de la junta de propietarios adoptado por unanimidad». La Dirección estima el recurso aduciendo que «tal subdivisión no requiere el consentimiento de la junta de propietarios, dada la existencia de cláusula estatutaria por la que se permite la división de los locales de la planta baja sin necesidad de dicho consentimiento».

[R. 22.02.2023 \(Notario Gerardo Von Wichmann Rovira contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes - 2\).](#)

**II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO 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 (ver art. 326 LH). En este caso, se solicitaba «dejar sin efecto y anular una inscripción por la que se rectificó otra inscripción anterior de una adjudicación judicial en virtud de decreto de judicial dictado en los autos de determinado juicio de ejecución de títulos judiciales, en procedimiento de división de cosa común».

[R. 23.02.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-31\).](#)

**II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2023).**

**OBRA NUEVA: EL ACTA DE FIN DE OBRA DEBE PRESENTARSE EN LA OFICINA LIQUIDADORA**

**IMPUESTOS: EL ACTA DE FIN DE OBRA DEBE PRESENTARSE EN LA OFICINA LIQUIDADORA**

«Presentada a inscripción acta de fin de obra se suspende su calificación al no acreditarse la correspondiente liquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. La notaria autorizante recurre tal suspensión alegando que, a su juicio, no constituye un acto sujeto a tal impuesto» (arts. 54

RDLeg. 1/24.09.1993, Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, y 122 y 123 RD. 828/29.05.1995, su Reglamento). Pero dice la Dirección que «el “acta de final de obra” resulta esencial para poder determinar la totalidad de los elementos esenciales del tributo que nos ocupa, especialmente su base imponible, y constituye, por ello, un documento fundamental para que el órgano competente pueda ejercer sus potestades de comprobación, lo que revela –claramente– su aptitud para interrumpir la prescripción del derecho de la Administración a practicar la correspondiente liquidación. En el presente caso, declarándose un final de una obra terminada, la posible sujeción o no al impuesto, o su posible exención, queda bajo la exclusiva competencia de la correspondiente oficina liquidadora».

R. 23.02.2023 (Notaria Shadia Nasser García, contra Registro de la Propiedad de Castropol).

### **II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2023).**

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

En virtud de estimación del recurso en R. 31.07.2018, se había inscrito acta de constancia de uso turístico de las 101 fincas resultantes de la declaración de obra nueva y división horizontal de un establecimiento alojativo; posteriormente, se inscribió un decreto del Cabildo Insular de Tenerife que dispuso la baja de la explotación turística respecto a determinados apartamentos, razón por la cual no consta la afectación de los mismos al uso turístico. Presentada de nuevo el acta de 2018, el registrador suspende la inscripción respecto de aquellas concretas fincas por no encontrarse adscritas a la explotación turística a que se refiere el título. La Dirección confirma que «hay un acto administrativo que ordena expresamente al registrador ‘excluir’ fincas de ese uso, por lo que tiene presunción de validez, y, practicada la nota, está bajo la salvaguardia de los tribunales y solo otra resolución administrativa o una sentencia que claramente ordene su cancelación o rectificación pueden modificarla» (art. 1 LH).

R. 27.02.2023 (Udalla Park, SL, contra Registro de la Propiedad de Arona).

### **II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2023).**

#### ***EXPROPIACIÓN FORZOSA: NO PUEDE INSCRIBIRSE SIN CONSENTIMIENTO DEL EXPROPIANTE UN DERECHO DE REVERSIÓN NO INSCRITO***

#### ***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE SIN CONSENTIMIENTO DEL EXPROPIANTE UN DERECHO DE REVERSIÓN NO INSCRITO***

«La cuestión que se plantea en este recurso consiste en determinar si resulta posible hacer constar en el Registro de la Propiedad los derechos de reversión respecto de parte de una finca registral que fue inmatriculada conforme a lo previsto en el art. 206 LH, constando como título de adquisición del inmatriculante la expro-

piación, sin que figure el nombre de la persona o personas expropiadas. El registrador fundamenta su negativa en que no está inscrita como finca independiente la finca sobre la cual se solicita la inscripción del derecho de reversión, ni por tanto la expropiación de la misma, por lo que falta el presupuesto de tal derecho, sin que por otro lado se cumplan los requisitos hipotecarios relativos al principio de especialidad, ya que no se describe la finca en los términos exigidos por los arts. 9 LH y 51 RH, de modo que permita ser identificada sin ambigüedad, individual e independientemente; en la imposibilidad de realizar ninguna modificación jurídica o descriptiva de una finca, ni un asiento que predetermine lo uno o lo otro, sin el consentimiento del titular registral –por imperativo del art. 20 LH– o en virtud de una resolución judicial firme; y en la circunstancia de que si existen terceros titulares de derechos inscritos sobre la finca, estos deben ser protegidos frente al derecho de reversión por la fe pública registral». La Dirección confirma esta calificación.

R. 27.02.2023 (Baraka Capital Group, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-29).

La confirmación se hace a través de un extenso estudio del derecho de reversión, su inscripción, antes y después de la reforma legal operada por la disp. adic. 5 L. 38/1999 (antes, normalmente la cualidad de expropiado, a la que va asociado el derecho de reversión en su fase latente, consta en el Registro sólo de manera implícita; después, se impone una constancia explícita del derecho), y sus efectos registrales frente a terceros; se analiza la jurisprudencia del Tribunal Supremo (S. 06.07.2011, S. 25.09.2012, S. 26.09.2012 y S. 03.06.2013) y de la propia Dirección (R. 28.07.2001, R. 26.11.2001, R. 15.04.2008, R. 30.09.2011 y R. 04.12.2012). Pero en definitiva, el argumento decisivo para rechazar la petición del recurrente es el principio de tracto sucesivo (art. 20 LH).

## **II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2023).**

### **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH**

Se trata de la suspensión (según la Dirección debería ser denegación) de la inscripción de una georreferenciación por dudas sobre la identidad de esta con la finca registral, basadas en las alegaciones de un colindante, que entiende que la georreferenciación presentada invade parcialmente la finca de su propiedad; «las diferencias descriptivas existentes entre las fincas registrales implicadas y la realidad física que resulta del Catastro y de la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea vigente, hace difícil que la georreferenciación alternativa aportada pueda inscribirse por la vía del expediente del art. 199 LH si no hay acuerdo con los titulares de las parcelas catastrales afectadas, uno de los cuales se opone, alegando una invasión por el lindero sur, que puede apreciarse en la calificación registral de la aplicación informática homologada»; sin perjuicio de que el interesado pueda acudir a un deslinde notarial, a un proceso jurisdiccional o a conciliación (arts. 199, 198 y 103 bis LH).

R. 27.02.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arrecife).

**II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2023).**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDEN INSCRIBIRSE ACUERDOS DE SUBCOMUNIDADES NO INSCRITAS**

Se trata de un supuesto acuerdo de la junta de propietarios de un edificio en propiedad horizontal (en realidad, de los departamentos de uno de los dos portales). El registrador objeta que se trata de un único edificio integrado por dos portales, no por dos comunidades, de manera que «no es suficiente que únicamente hayan votado el acuerdo, y hayan sido informados del mismo, los propietarios de uno de los portales». La Dirección confirma la denegación y, frente a la alegación por el recurrente de la existencia de comunidades o subcomunidades de hecho, señala cómo la ley (art. 2 LPH) y la jurisprudencia (cita las S. 1365/03.01.2007 y S. 1071/22.10.2007) consideran «necesaria e imprescindible su consagración formal, que se ha de proyectar en el título constitutivo»; y esto no se contradice con la posibilidad de legalización de libros de actas de subcomunidades no inscritas, pues ni esta se consigna al margen de la inscripción de las fincas ni la consignación en el fichero auxiliar implica ningún efecto propio de los asientos registrales.

[R. 28.02.2023 \(Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Madrid-4\).](#)

**II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2023).**

**GEORREFERENCIACIÓN: CASOS DE PROCEDENCIA DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH**

«Tramitado el expediente del art. 199 LH, se suspende la inscripción de la georreferenciación catastral solicitada por haberse presentado alegaciones documentadas, que junto con la superposición de la representación gráfica aportada con la ortofoto del PNOA, determinan la existencia de dudas de identidad acerca de que la representación gráfica georreferenciada aportada se corresponda efectivamente con la realidad física de la finca registral y no invada a colindantes registrales». En realidad, el recurrente no impugna esta suspensión, sino que cuestiona que el registrador haya tramitado el expediente. Pero dice la Dirección que, «existiendo una solicitud expresa de inscripción de representación gráfica, está plenamente justificado el inicio de la tramitación del procedimiento del art. 199 LH, cualquiera que sea la diferencia de superficie, si a juicio del registrador existen colindantes registrales que pudieran resultar afectados por la inscripción de dicha representación»; concretamente, dice que puede y debe aplicarse el procedimiento: a) siempre que la solicitud de georreferenciación sea potestativa; b) cuando sea obligatoria y «se aporte georreferenciación alternativa a la catastral, o georreferenciación catastral cuya superficie difiera en más del 10 % de la que conste previamente inscrita»; y c) «siempre que el registrador lo estime conveniente para tutela efectiva de colindantes y terceros y poder confirmar o disipar sus dudas acerca de que la georreferenciación pretendida pueda vulnerar la identidad de la propia finca, o invadir fincas inmatriculadas, o dominio público no inmatriculado».

R. 28.02.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pina de Ebro).

**II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).**

**URBANISMO: LA JUNTA DE COMPENSACIÓN NO PUEDE CONSTITUIR HIPOTECA POR DEUDA AJENA**

**REPRESENTACIÓN: JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA Y CONGRUENCIA CON EL ACTO QUE SE OTORGA**

La otorgante de la escritura, en representación de una junta de compensación, constituyó hipoteca, en garantía de la deuda de una sociedad mercantil, sobre una parcela del plan parcial inscrita a favor de la citada junta. El registrador señaló dos defectos, que confirma la Dirección:

–«La junta de compensación no puede constituir hipoteca sobre una finca a ella adjudicada en el proyecto en garantía de una deuda de terceros y por tanto ajena a su objeto social, que es ejecutar la urbanización» (cita como fundamento los arts. 83 y 137 D. 183/26.12.2018, Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, que tienen su precedente en los arts. 177 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978 y 88.4 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias de 2004). Dice la Dirección que «la finalidad de las juntas de compensación es esencialmente pública, pues no es otra que ejecutar el planeamiento en tanto que colaboradoras de la Administración Pública; [...] por consiguiente, la constitución de una hipoteca en garantía de una determinada deuda ajena escapa del marco conceptual y funciones (sean público-administrativas o de otra naturaleza) de una junta de compensación, por lo que el defecto ha de ser confirmado».

–«Se indica en la escritura calificada que la compareciente ostenta poder para representar a la junta de compensación 'en virtud del acuerdo de asamblea' que se ha elevado a público, por lo que no es posible discernir si dicho acuerdo tenía por objeto la concesión de poder para realizar actos dispositivos en general (y que el notario autorizante ha considerado suficiente para el acto que se documenta a pesar de encontrarse fuera del objeto social); o si es el propio acuerdo de la asamblea autorizando la constitución de hipoteca el que es objeto de ejecución». La Dirección reitera su doctrina sobre el juicio notarial de suficiencia y su calificación por el registrador y, para este caso, confirma que «tal y como aparece reflejada en la escritura la intervención de quien representa a la junta de compensación, tiene razón el registrador al afirmar que en la misma no se reflejan adecuadamente los elementos necesarios para verificar su congruencia con el negocio jurídico documentado».

R. 01.03.2023 (Notario Javier Jiménez Cerrajería contra Registro de la Propiedad de Tías).

**II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).**

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: PUEDE MODIFICARSE A LA VISTA DEL RE-**

## **CURSO CONTRA ELLA**

### **COSTAS: DUDAS FUNDADAS DE QUE UNA OBRA NUEVA LINDE CON EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE**

«El registrador suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva por existir dudas fundadas de que la finca pudiera lindar con el dominio público marítimo-terrestre o, en su caso, estar afectada por las limitaciones establecidas por la Ley de Costas». El notario dice en su recurso que el registrador parece reclamar la certificación a que se refiere el art. 36 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas, aunque niega que proceda en este caso. El registrador acuerda entonces solicitar esa certificación y suspender la calificación hasta que la reciba. El notario recurre esa segunda calificación alegando que «el allanamiento del registrador conlleva necesariamente la inscripción» y que el tal certificado «no puede ser solicitado por el registrador cuando haya únicamente meras presunciones, suposiciones o conjeturas, sino cuando la colindancia resulte del propio Registro».

–Como cuestión procedimental, la Dirección dice que el registrador puede rectificar la calificación a la vista del recurso (art. 327 LH) y que «sólo ha de emitir informe y remitir el expediente a esta Dirección General 'si mantuviera la calificación' recurrida, y no en caso contrario, en que dicha calificación fuera rectificada o revocada».

–En cuanto al fondo del asunto, dice que, «existiendo dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público marítimo-terrestre o de las zonas de servidumbre, y ante la falta de información concluyente al respecto en la aplicación gráfica registral homologada, su nota de calificación, solicitando de oficio la certificación pertinente al servicio periférico de costas y aplicando las restantes previsiones normativas, ha de ser confirmada y el recurso contra ella desestimado» (se refiere a la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas homologada en R. DG 02.08.2016 –art. 9.b LH–; ver sobre ella las R. 23.08.2016, R. 14.09.2016 y R. 18.04.2017).

[R. 01.03.2023 \(Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Manacor-2\).](#)

## **II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).**

### **EXTRANJEROS: CIRCUNSTANCIAS DE LA SOCIEDAD EXTRANJERA EN LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

Se trata de una escritura en que se aporta una finca al aumento de capital de una sociedad húngara, a la que se incorpora certificación del Registro Mercantil del Tribunal de Budapest donde consta la inscripción del acuerdo en ese organismo. El registrador señala como defecto que no resulta que esta sociedad haya constituido una sucursal en España que actúe como representante permanente. La Dirección revoca esa calificación. Ciertamente, «en el caso de que la sociedad opere a través de un establecimiento secundario o sucursal en España, será suficiente la mención de

la inscripción de dicho establecimiento secundario en el Registro Mercantil español, prevista en los arts. 295 y ss. RRM»; pero esa constitución de sucursal no es exigible: «El reconocimiento de una sociedad extranjera deviene como consecuencia de la capacidad atribuida a esta, de acuerdo con lo dispuesto por la ley del país de su nacionalidad (art. 9.11 C.c.)», aunque, «según el art. 58 L. 29/30.07.2015, de cooperación jurídica internacional en materia civil, el procedimiento registral, los requisitos legales y los efectos de los asientos registrales se someten a la ley española»; y el art. 51.9.b RH señala las circunstancias que deben constar en la inscripción, entre ellas la mención de su inscripción en el Registro Mercantil o de comercio del país de incorporación o registro de la sociedad (Budapest, en este caso); y «todas estas exigencias se cumplen en el caso concreto».

R. 02.03.2023 (Particular y Rima Hungary KFT, contra Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial - 2).

Señala la Dirección que la existencia y válida constitución de la sociedad también se pudo acreditar por «certificación, debidamente apostillada o legalizada, expedida por el funcionario competente del Registro público a que se refiere la Dir. 68/151/CEE o de oficina similar en países respecto de los cuales no exista equivalencia institucional» (art. 5.3 RRM); o «mediante el sistema de interconexión de registros regulado en el art. 18 Dir. (UE) 1132/14.06.2017, del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre determinados aspectos del Derecho de sociedades».

## II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).

### **VIVIENDA FAMILIAR: LA MANIFESTACIÓN SOBRE ELLA NO ES NECESARIA EN LA VENTA DE CUOTA INDIVISA**

«La registradora suspende la inscripción de una escritura de compraventa de una vivienda porque dos de las copropietarias vendedoras están casadas y no consta ni se manifiesta que dicha finca no constituye su vivienda familiar». La Dirección revoca el defecto: «Como ya puso de relieve este Centro Directivo en R. 27.06.1994, la finalidad del art. 1320 C.c. no es otra que la de evitar que por un acto dispositivo realizado por un cónyuge sin consentimiento del otro o sin la autorización judicial supletoria tengan el no disponente o los componentes de la familia que abandonar una vivienda para cuya ocupación existía título jurídico suficiente, lo que exige examinar si una cuota pro indiviso del bien dispuesto da derecho a ocuparlo en su totalidad». Y la respuesta es negativa (ver art.394 C.c.), como en el caso similar de la R. 10.11.1987, «no deben exagerarse en la calificación registral las exigencias formales, ni imaginarse hipotéticos derechos individuales de un comunero sobre el uso o goce de la cosa común, los cuales no derivarán naturalmente del título de comunidad, sino de un eventual acuerdo comunitario...».

R. 02.03.2023 (Notario Rafael Bonardell Lenzano contra Registro de la Propiedad de Madrid-45).

Ver en la misma línea la R. 18.02.2021, que entendió que tampoco era necesaria la declaración sobre la vivienda familiar, porque no se compromete el uso, en

la transmisión de la nuda propiedad.

Por otra parte, como se ha recordado en otras ocasiones, debe tenerse en cuenta que es lógico que las precauciones en favor de la vivienda familiar no procedan cuando lo enajenado es una parte indivisa y el resto pertenece a terceros; pero en el caso más frecuente, de vivienda de ambos cónyuges por mitades indivisas, o en el de la propiedad de un solo cónyuge sobre la totalidad, la enajenación de una parte indivisa comprometería gravemente el derecho de uso como vivienda familiar; por eso el art. 1320 C.c. no condiciona la disposición de la vivienda sino de los derechos sobre la vivienda; y más precisamente, el art. 231-9 C.c.Cat., se refiere a la disposición que comprometa su uso, aunque se refiera a cuotas indivisas.

#### **II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).**

##### ***EXTRANJEROS: LA EJECUCIÓN DE RESOLUCIÓN DE TRIBUNAL EXTRANJERO CORRESPONDE A TRIBUNALES ESPAÑOLES***

«Se pretende la inscripción de un documento relativo a una propiedad inmueble en España formalizado ante notario británico redactado a doble columna en inglés y español, apostillado, en el que, aludiendo a una orden dictada por un tribunal local en el ámbito del Derecho de familia, en un procedimiento matrimonial, se dice transmitir a una persona física, expareja del transmitente, a través de quien se dice apoderado judicial de una persona que no es el titular registral; [...] el titular registral es una persona jurídica española que, según se manifiesta, ha sido segunda demandada en la orden que sirve de base al mismo». La Dirección comienza por señalar que «el procedimiento integro –bastaría su iniciación–, tiene lugar antes de producirse la desconexión de Reino Unido de Europa», por lo que son aplicables los instrumentos europeos, y más concretamente, los arts. 37 y ss. Reglamento (UE) 1215/12.12.2012, que conducen, no a lo que llama «mezcla imposible entre ejecución de un título judicial y transmisión en documento público», sino a que «la resolución judicial deberá ser presentada ante el tribunal del lugar de situación del inmueble» (al que corresponde la ejecución).

[R. 02.03.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Marbella-1\).](#)

Ver en el mismo sentido la R. 08.10.2020.

#### **II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).**

##### ***PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDEN INSCRIBIRSE ACUERDOS DE SUBCOMUNIDADES NO INSCRITAS***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 28.02.2023. Esta vez respecto a un acuerdo que no está adoptado por la comunidad general del conjunto residencial, sino por la comunidad de únicamente dos bloques, A y C, de los cuatro existentes. «No obstante, [en este caso] el defecto objeto de impugnación puede ser fácilmente subsanado mediante la acreditación en debida forma de que los acuerdos

adoptados fueron notificados a la sociedad propietaria de las fincas no integradas en los referidos bloques A y C, por el procedimiento establecido en el art. 17.8 LPH sin que se haya opuesto a tales acuerdos».

R. 06.03.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pontevedra-2).

**II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).**

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTO ADMINISTRATIVO**

**DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: APREMIO ADMINISTRATIVO FISCAL CON ADJUDICACIÓN DIRECTA POR FALLO DE LA SUBASTA**

Se trata de «una escritura pública que recoge la adjudicación directa acordada en el procedimiento de ejecución administrativa seguido por el Organismo Autónomo de Recaudación y Gestión Tributaria de la Diputación de Cáceres, en ejercicio de las funciones delegadas por la entidad acreedora (Ayuntamiento de Cáceres); en dicho expediente administrativo, tras quedar desierta la subasta, se acordó la adjudicación directa al referido Ayuntamiento. La registradora se opone a la inscripción por considerar que, tras la entrada en vigor de la reforma introducida en el RD. 939/29.07.2005, Reglamento General de Recaudación, por el RD. 1071/29.12.2017, no es posible acordar la referida adjudicación directa tras quedar desierta la subasta».

–Como el recurrente considera que el registrador se extralimita en sus funciones calificadoras, la Dirección reitera su doctrina sobre calificación registral del documento administrativo, en el sentido de que comprende la omisión del trámite o del procedimiento legalmente previsto siempre que ese trámite no sea cualquiera, sino esencial (art. 99 RH).

–En cuanto al fondo del asunto, la Dirección recuerda su doctrina de las tres R. 09.05.2019, reiterada por muchas otras posteriores, en el sentido de que en el apremio administrativo fiscal, tras la indicada reforma de 2017, no cabe la adjudicación directa por fallo de la subasta. Pero en el caso actual, a diferencia de aquellos, «la adjudicación se ha acordado en favor de la Administración acreedora de los débitos que han sido objeto del expediente de apremio, el Ayuntamiento de Cáceres» y, aunque «la Administración que lleva a efecto la tramitación del expediente es la Diputación de Cáceres, a través de su Organismo Autónomo de Recaudación, esa actuación se desarrolla en el marco de convenios que habitualmente suscriben los diferentes ayuntamientos con las diputaciones provinciales para el mejor desarrollo de las tareas de recaudación ejecutiva; esa actuación delegada no desvirtúa el hecho de que la Administración acreedora de la deuda apremiada siga siendo el Ayuntamiento de Cáceres, [...] el Ayuntamiento solicita la adjudicación como acreedor de la deuda tributaria, por entender que se ajusta a lo establecido en los arts. 172.2 L. 58/17.12.2003, General Tributaria, y 109.1 RD. 939/29.07.2005, Reglamento General de Recaudación».

R. 06.03.2023 (Ayuntamiento de Cáceres contra Registro de la Propiedad de Valencia de Alcántara-Alcántara).

**II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2023).**

***DOBLE INMATRICULACIÓN: PROCEDENCIA DEL EXPEDIENTE DEL ART. 207 LH SI HAY INDICIOS DE ELLA***

«Se plantea en este expediente si procede la tramitación de un expediente de doble inmatriculación al amparo del art. 209 LH». El promotor, titular de dos terceras partes indivisas de una finca, afirma que otras dos fincas registrales, inscritas a nombre de terceros, se corresponden con la tercera parte indivisa restante y –dice la Dirección– aporta «un principio indiciario». El registrador deniega la tramitación del expediente por entender que no existe una doble inmatriculación, según deduce de la descripción literaria de las fincas y la incorporación de sus referencias catastrales. La Dirección reconoce su doctrina de que «el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación»; pero «en el caso concreto de este expediente, y sin discutir este Centro Directivo el principio probatorio expuesto por el registrador en su nota de calificación, deben tenerse en consideración los argumentos e indicios alegados por el recurrente en su escrito de recurso, debiendo procederse a la tramitación del expediente para completar, previa audiencia de las partes, la resolución del mismo».

R. 06.03.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Logrosán).

**II.B.44. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 07 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).**

***REANUDACIÓN DEL TRACTO: EL EXPEDIENTE DEL ART. 208 LH EXIGE UN DOCUMENTO ESCRITO***

Confirman la suspensión de la inscripción de un expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido tramitado al amparo del art. 208 LH, en el que el promotor alega como título de adquisición un contrato verbal. pues, «sin perjuicio de la validez de los contratos verbales en nuestro ordenamiento jurídico (arts. 1261 y 1278 C.c.), la tramitación del expediente notarial de reanudación de tracto sucesivo exige en la actualidad la incorporación de un documento escrito que atribuya la propiedad de la finca al promotor»; si se carece de documentación el interesado podrá formalizar su adquisición de forma voluntaria o acudir a la vía judicial, Recuerda la Dirección además que «si en el momento de solicitud de la certificación consta al registrador algún obstáculo que pueda impedir la inscripción ulterior del expediente, podría y debería advertirlo para evitar seguir la tramitación de un expediente que finalmente no va a poder ser inscrito».

R. 07.03.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros).

R. 07.03.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jerez de los

Caballeros).

Obsérvese que la exigencia de un documento, aunque no sea fehaciente, compromete la responsabilidad penal del promotor más que la referencia a un contrato verbal, pues, en los respectivos casos, siempre será más fácil probar la falsificación del documento que la falsedad de la mera declaración.

**II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).**

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

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD SUSPENDIDA POR COVID**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones: «El recurso tiene por objeto exclusivamente las calificaciones del registrador por las que se suspende o deniega la práctica de los asientos solicitados» (art. 326 LH), pero no es el cauce adecuado para dejar sin efecto un asiento ya practicado en los libros del Registro (art. 1 LH). En este caso, se pretendía dejar sin efecto la prórroga de una anotación de embargo ya practicada en los libros del Registro, por considerar la parte recurrente que la anotación ya estaba caducada cuando se presentó el mandamiento en el Registro; pero tampoco era así, pues a los cuatro años de vigencia del art. 86 LH deben sumarse los 88 días naturales en los que el plazo estuvo suspendido como consecuencia de la crisis sanitaria ocasionada por el covid-19, en aplicación del art. 42 del RDL 8/17.03.2020.

R. 08.03.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Aguilar de la Frontera).

**II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).**

**BIENES GANANCIALES: EL POSIBLE CARÁCTER DEL BIEN PRESUNTAMENTE GANANCIAL HA DE ACREDITARSE POR PRUEBA DOCUMENTAL PÚBLICA**

Se trata de una escritura de herencia de una causante divorciada en la que se incluye la mitad indivisa de una finca inscrita a su nombre como presuntivamente ganancial, y que ahora consideran sus herederos que era privativa. La Dirección confirma la calificación negativa, en el sentido de que «debe realizarse la previa liquidación de la sociedad conyugal en cuanto a dicha participación indivisa de la finca, de modo que le sea adjudicada a la causante, para lo que será necesario el consentimiento del excónyuge de la causante, y, en caso de haber fallecido, el de los herederos de éste»; «o 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».

R. 08.03.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Fuengirola-2).

**II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).**

***DOBLE INMATRICULACIÓN: PROCEDENCIA DEL EXPEDIENTE DEL ART. 207 LH SI HAY INDICIOS DE ELLA***

«Se plantea en este expediente si procede la tramitación de un expediente de doble inmatriculación al amparo del art. 209 LH». La registradora acuerda la improcedencia del expediente, pues las fincas tienen inscrita su representación gráfica y de su descripción literaria en el Registro se desprende la concreción de sus linderos; y añade que el fondo del conflicto le resulta conocido por conversaciones previas y se trata de un conflicto cuya resolución debe dirimirse al margen del expediente de doble inmatriculación. 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 entiende que no ha sido así en este caso: «La registradora sostiene la improcedencia de la tramitación del expediente, limitándose a alegar el conocimiento extrarregistral del conflicto y la previa inscripción de la representación gráfica de parte de las fincas afectadas, debiendo, por tanto, procederse a la tramitación del expediente para completar, previa audiencia de las partes, la resolución del mismo».

R. 08.03.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera).

**II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).**

***GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH***

Estima justificadas las dudas de la registradora sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH, a la vista de «las alegaciones por parte de uno de los colindantes notificados, indicando que la georreferenciación objeto del expediente se ubica íntegramente sobre fincas de su propiedad». Pues, aunque las fincas registrales de quien formula oposición no tienen previamente inscrita su georreferenciación y, por tanto, no cabe denegar por ese motivo (art. 199 LH), sí resulta constatado que existe «una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación», por lo que se reitera la doctrina de la R. 23.05.2022 (el recurso gubernativo no puede tener como objeto la resolución de tal controversia, sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior conforme al último párrafo del art. 198 LH).

R. 08.03.2023 (Explotaciones Agrícolas San Roque S.A.), contra Registro de la Propiedad de Madrid-10).

**II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MAR-**

**ZO DE 2023).**

**HERENCIA: ACREDITACIÓN DE QUIENES SON LOS DESHEREDADOS Y MANIFESTACIÓN DE QUE NO TIENEN DESCENDIENTES**

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

Dado que, según el art. 857 C.c., los descendientes del desheredado conservan los derechos de herederos forzosos, «es necesario que se acredite [en la herencia del causante] –mediante acta de notoriedad o cualquier otro medio de prueba admitido en derecho– quiénes son esos hijos o descendientes, manifestando expresamente que son los únicos; siendo necesaria su intervención en las operaciones de adjudicación de la herencia; y, si el desheredado carece de descendientes, es necesario que se manifieste así expresamente por los otorgantes» (ver, por todas, R. 03.10.2019, R. 28.01.2021 R. 21.03.2022 y R. 20.07.2022). Y no obsta la manifestación del testador de que los desheredados «han recibido en vida bienes suficientes para cubrir su legítima y tercio de mejora»; y es que, «en caso de que no fuera eficaz la desheredación, esta manifestación no podría hacer innecesaria la intervención de los legitimarios en la adjudicación de la herencia», dada la consideración de la legítima en Derecho común como una «pars bonorum», lo que hace que el legitimario haya de intervenir en la partición.

R. 09.03.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jumilla).

**II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).**

**HERENCIA: LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL HEREDERO EN EL DERECHO ARAGONÉS**

Se trata de una escritura de herencia en la que, a juicio del registrador, «debe aclararse la expresión ‘aceptan con el beneficio del fuero’ contenida en la cláusula primera de la escritura, con referencia a los tres otorgantes, ya que si se refiere al derecho contenido en el art. 355.1 DLeg. 1/22.03.2011, Código del Derecho Foral de Aragón, dicha norma no es aplicable a esta herencia, ya que ni la causante ni ninguno de sus herederos son de vecindad civil aragonesa». Pero dice la Dirección que no puede aceptarse el defecto de falta de claridad, porque los otorgantes dicen claramente que «el pasivo es asumido por los tres herederos por partes iguales, y en todo caso, con sujeción a los límites establecidos en el art. 355 del Código de Derecho Civil de Aragón»; por otra parte, «la causante, entre el otorgamiento de su testamento y el de su fallecimiento, ha podido cambiar de vecindad civil, perdiendo la catalana y adquiriendo la aragonesa, [...] y así lo manifiestan todos los herederos; en consecuencia, la ley por la que se rige su sucesión es la aragonesa y es aplicable el beneficio legal de limitación de responsabilidad del heredero respecto de las deudas y cargas de la herencia. [...] Otra cosa sería que se hubiera exigido la acreditación de ese cambio de vecindad, lo que no se ha hecho ni señalado como defecto».

R. 09.03.2023 (Notario Juan Pardo Defez contra Registro de la Propiedad

de Palafrugell).

**II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).**

**REPRESENTACIÓN: EL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA DEBE REFERIRSE A LA AUTOCONTRATACIÓN SI LA HAY**

Se trata de una escritura de donación de una finca, con renuncia a derechos legitimarios, otorgada únicamente por una persona que interviene como donante y como apoderado de la donataria; el notario emite juicio de suficiencia del poder para el otorgamiento de «escritura de donación con definición de legítima, con todos los pactos y condiciones que en ella se detallan». «El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, al no hacer constar el notario la posibilidad de salvar el autocontrato o el conflicto de intereses, no puede estimarse correctamente formulado el juicio notarial de suficiencia», Y la Dirección confirma que «no resulta que se trate de un poder en el que el contenido del contrato para el que se apodera, en este caso donación, sea tan preciso que evite el riesgo de lesión de los intereses del mandante».

R. 09.03.2023 (Notario Francisco-Javier Company Rodríguez-Monte contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 9).

**II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2023).**

**GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH**

**URBANISMO: RECTIFICACIÓN DE DESCRIPCIÓN EN FINCA PROCEDENTE DE REPARCELACIÓN**

Una finca resultante de reparcelación consta en el Registro con su extensión, semejante a la catastral, pero con el añadido de que se le agrega «subparcela destinada a espacio libre en la que no se permite construcción»; ahora, «en escritura de 'actualización descriptiva' se solicita que 'al amparo de lo dispuesto en el art. 199 LH', se rectifique su descripción registral», para hacer constar la superficie de esa subparcela. La registradora lo deniega porque implica una modificación del proyecto de reparcelación, que requiere del procedimiento establecido para ello en los art. 4 y ss. RD. 1093/1997, y porque el terreno que se pretende incorporar a la descripción de la finca es zona verde titularidad del Ayuntamiento. La Dirección admite que «aunque la finca proceda de una reparcelación, debe admitirse la rectificación, sin cumplir las exigencias procedimentales de este procedimiento administrativo, cuando no exista duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificación catastral aportada para acreditar tal rectificación» (ver R. 19.12.2019 y R. 23.02.2022). Pero en este caso, de la Sede Electrónica del Catastro y del informe de validación técnica catastral incorporado a la escritura resulta que «la nueva georreferenciación cuya inscripción se pretende ahora no respeta la identidad gráfica que ya consta inscrita (sin prejuzgar si dicha georreferenciación catastral inscrita fue

correctamente inscrita o no), sino que supondría inscribir una porción de terreno adicional» que el propio recurrente reconoce que es titularidad del Ayuntamiento.

R. 09.03.2023 (Navernia Industrial Valenciana, SL, contra Registro de la Propiedad de Alzira-2).

**II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 31 DE MARZO DE 2023).**

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

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

Reitera sobre la materia indicada la doctrina de las tres R. 12.08.2022 y otras posteriores. Y declara que la obligación impuesta por el art. 98.3 L. 7/08.04.2022, de residuos y suelos contaminados..., de declaración al respecto, no es exigible en la venta de una vivienda en un conjunto inmobiliario, que no dispone (la vivienda) de un terreno o jardín en el que se haya podido realizar una actividad que potencialmente sea contaminante del suelo, «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 que sirva de base para la declaración de suelo contaminado».

R. 13.03.2023 (Notaria María-Enriqueta Zafra Izquierdo contra Registro de la Propiedad de Lepe).

**II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 31 DE MARZO DE 2023).**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA ES NECESARIA LA GEORREFERENCIACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES**

**DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA ES NECESARIA LA GEORREFERENCIACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES**

**GEORREFERENCIACIÓN: EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA ES NECESARIA LA GEORREFERENCIACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES**

«Una finca registral descrita como parcela de terreno con una edificación, se 'divide horizontalmente' en dos elementos privativos: el uno, que es una parcela de terreno sin edificación 'sobre el que se construirá una vivienda unifamiliar aislada', y el dos, que es otra parcela de terreno donde se ubica la edificación inicial; y el único elemento común es una porción de terreno descrita como 'zaguán de entra-

da...'. La Dirección confirma que es necesaria la aportación de base gráfica de los elementos independientes y de la zona común; ciertamente, como alega el notario recurrente con cita de la R. 22.07.2016, la georreferenciación no procede para un elemento en régimen de propiedad horizontal individualmente considerado, pero en el caso de aquella resolución la finca era una plaza de garaje, mientras que en este los elementos privativos y comunes resultantes de la «división horizontal tumbada» son porciones de terreno, y la georreferenciación se exige en el art. 9 LH «en todos los supuestos de divisiones y otros más, que determinen una reordenación de los terrenos».

R. 13.03.2023 (Notario Gerardo Von Wichmann Rovira contra Registro de la Propiedad de Algete).

## II.B.55. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 13 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 31 DE MARZO DE 2023).

**PUBLICIDAD REGISTRAL: NO PUEDE SOLICITARSE POR CORREO ELECTRÓNICO**

**PUBLICIDAD REGISTRAL: LA SOLICITADA DE FORMA TELEMÁTICA DEBE EMITIRSE TAMBIÉN TELEMÁTICAMENTE**

«Por la entidad recurrente, a través de un correo electrónico, se solicita la expedición de una nota simple informativa de determinada finca, indicando que una determinada empresa de mensajería recogería la información registral, presumiblemente en soporte papel».

–La Dirección, por una parte, reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 23.05.2022 y R. 06.02.2023: «El art. 222.9 LH hace alusión a las comunicaciones electrónicas, pero no hace referencia expresa al correo electrónico en los trámites registrales, por lo que conforme a la repetida resolución, la falta de regulación normativa sobre la forma y requisitos de uso del correo electrónico a efectos de solicitar o recibir publicidad formal aconseja que, en tanto no se produzca, la relación con los Registros deba instrumentarse a través de su sede electrónica, que garantiza el cumplimiento de unas normas mínimas de seguridad, identificación de los peticionarios, archivo en el sistema de las peticiones y cumplimiento en materia de protección de datos».

–Por otra, señala que del art. 222 bis LH resulta que «si se escoge la solicitud de publicidad registral de forma telemática, la tramitación se produce íntegramente por este medio, debiendo culminar en el plazo previsto, que, dada su brevedad, impide cualquier modificación en una fase posterior del procedimiento».

R. 13.03.2023 (Egest Consultores, S.L., contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 2).

R. 13.03.2023 (Egest Consultores, S.L., contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife - 4).

**II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 31 DE MARZO DE 2023).**

**HIPOTECA: SUJECCIÓN A LA L. 2/2009 DE LA CONTRATADA PROFESIONALMENTE**

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR PUEDE TENER EN CUENTA DATOS QUE RESULTEN DE ORGANISMOS OFICIALES**

En 2005, en garantía de un préstamo, se constituyó hipoteca en favor de «Bankia, SA», que la cedió en 2017 a «A.E. III, S.A.R.L.», que a su vez la cedió en 2022 a «A.I.G., S.L.», sin novación modificativa en su contenido, y sujeta a la L. 2/2009 (de contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios...); con relación a la escritura de esta segunda cesión se plantean dos cuestiones:

–Cuándo se puede entender que concurre el presupuesto de habitualidad en la concesión de créditos o préstamos por parte del prestamista no entidad de crédito, a efectos de que les sean exigibles los requisitos de la L. 2/2009 (especialmente en cuanto a inscripción en el registro público especial y a la suscripción del seguro de responsabilidad civil o la constitución del aval bancario) cuando el deudor tiene carácter de consumidor y se hipoteca la vivienda. La Dirección avala el proceder del registrador, que aprecia la habitualidad por consulta efectuada al Servicio de «prestamistas habituales» del Colegio de Registradores, en el que la cesionaria figura como titular de 31 hipotecas en la provincia de Alicante («la inscripción de al menos dos hipotecas, constituye suficiente indicio»); y no considera suficiente para excluir la aplicación de dicha ley que el acreedor haga constar expresamente que no se dedica de manera profesional a la concesión de préstamos hipotecarios, ni que no conste esa habitualidad en el servicio notarial de actividades de «Signo».

–«Si la citada Ley 2/2009, es aplicable también al supuesto concreto de la cesión de un préstamo hipotecario o únicamente lo es en caso de concesión de préstamos o créditos». La Dirección entiende lo primero, porque «es cierto que la Ley 2/2009, constituye una norma dirigida fundamentalmente a garantizar la ausencia de publicidad engañosa y la transparencia en la contratación de préstamos y créditos con consumidores, y que las obligaciones que impone se refieren prioritariamente a la fase precontractual y de formalización del contrato de préstamo, [...] [pero hay] una segunda finalidad de la norma consistente en 'cubrir las responsabilidades en que el acreedor pudiera incurrir frente a los consumidores por los perjuicios derivados de la realización de los servicios propios de la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios' (vid. arts. 7 y 14.1.a L. 2/2009), y esos perjuicios pueden generarse durante toda la vida del préstamo, como puede acontecer por una inadecuada adaptación de la cuota a la modificación del tipo de interés variable, por el cobro de una comisión o gasto no pactado, por la indisponibilidad del dinero en el plazo convenido en un crédito en cuenta corriente, por el no sometimiento a la resolución extrajudicial de conflictos pactada, o por el retraso en la cancelación de la hipoteca una vez pagada la deuda, entre otros supuestos ligados al ejercicio profesional de la actividad de prestamista».

R. 14.03.2023 (Notaria Josefina Quintanilla Montero contra Registro de la

Propiedad de Villajoyosa-2)

En el mismo sentido la R. 04.02.2015.

**II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 31 DE MARZO DE 2023).**

**GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA**

**URBANISMO: VENTA DE PARTES INDIVISAS QUE EVIDENCIA PARCELACIÓN URBANÍSTICA**

**DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ACTUACIÓN REGISTRAL EN CASO RESULTANCIA DE FINCAS INFERIORES A LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO**

Se trata de una escritura en la que el titular de una finca inscrita como rústica la vende a cuatro hermanos que la adquieren pro indiviso en porcentajes distintos; se solicita la rectificación de la descripción de la finca para ajustarla a su descripción catastral. El registrador suspende la inscripción solicitada por dos defectos:

-Dudas en la identidad de la finca: tras la tramitación del expediente del art. 199 LH, entiende que la nueva descripción y su georreferenciación son resultado de operaciones, documentadas o no, que no han accedido al historial registral. La Dirección confirma las dudas, puesto que la georreferenciación propuesta coincide parcialmente con la descripción georreferenciada de la finca colindante, según las coordenadas inscritas de esta, la presentación posterior de su representación gráfica y el informe gráfico del solape obtenido de la aplicación gráfica auxiliar homologada.

-«Parcelación sin licencia con infracción de unidad mínima de cultivo»; lo que justifica tras la consulta a la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea y la cartografía catastral, de la que resultan cuatro parcelas separadas por muros, cada una con su puerta de acceso, edificaciones, piscinas, etc., y con la circunstancia de venderse en diferentes cuotas, que vienen a coincidir aproximadamente con el porcentaje de metros cuadrados de cada parcela. También se confirma, pues si bien esas apreciaciones podrían ser simples conjeturas, son suficiente indicio como para que deban hacerse por el registrador las notificaciones que disponen los arts. 79 y 80 RD. 1093/1997 (a la Administración urbanística, para que pueda verificar si efectivamente concurre un supuesto de parcelación; y a la Administración agraria, para que pueda apreciar la posible infracción de la unidad mínima de cultivo). La calificación quedó pendiente del resultado de estas dos notificaciones, pero fue recurrida antes de recibir las respuestas.

R. 14.03.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alhama de Murcia).

**II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 31 DE MARZO DE 2023).**

**TÍTULO INSCRIBIBLE: NO LO ES EL ACTA DE INCORPORACIÓN DE SENTENCIA**

**VIVIENDA FAMILIAR: LA ATRIBUCIÓN DEL USO DEBE EXPRESAR CLARAMENTE EL PLAZO**

**DOCUMENTO JUDICIAL: SU INSCRIPCIÓN REQUIERE FIRMEZA DE LA RESOLUCIÓN**

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL DOCUMENTO OTORGADO POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL**

Se trata de una llamada «escritura de protocolización de documento judicial» en la que la recurrente manifestaba hallarse divorciada en virtud de determinada sentencia, que se testimoniaba, y que también afirmaba que era firme, en la que se atribuye a los menores y a la madre el uso de la vivienda familiar durante el plazo de un año. La Dirección confirma los diversos defectos señalados por la registradora; resumidamente: 1. «Ausencia de título hábil para provocar una mutación jurídico real inmobiliaria, debiéndose aportar para ello testimonio judicial de las sentencias mencionadas en el acta presentada, con acreditación de su firmeza». 2. «Es preciso que los documentos complementarios del convenio regulador aclaren el cómputo del plazo para la práctica de las inscripciones procedentes [de un derecho de uso de la vivienda familiar atribuido a la madre y a los hijos], para lo que se precisa bien un documento judicial complementario y aclaratorio o bien una escritura otorgada por todos los que fueron partes interesadas en el mismo». 3. «En cuanto a la titularidad real del inmueble, otorgamientos a efectuar y trámites a seguir a que se refiere el acta presentada, por tratarse de operaciones que exceden del contenido propio del convenio regulador en caso de crisis matrimonial, requieren de su formalización en escritura pública». 4. Pero, sobre todo lo anterior, «la finca registral a la que se refiere el acta presentada se encuentra inscrita a nombre de terceras personas distintas de los cónyuges, por lo que se produce falta de tracto sucesivo» (art. 20 LH).

[R. 16.03.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Cartagena-1\).](#)

**II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 31 DE MARZO DE 2023).**

**HERENCIA: INTERPRETACIÓN DE LA INSTITUCIÓN DE HEREDERO EN UN TESTAMENTO**

Se trata de una escritura de herencia otorgada por la heredera según testamento del causante en el que, literalmente, «instituye heredera a su hermana G, con derecho de sustitución vulgar para el solo caso de no sobrevivir a la testadora, a favor de su otra hermana A, a quien igualmente para el caso de no sobrevivir a la testadora la sustituye por su hermano C (sustituido éste a su vez por sus descendientes) y al Seminario X, por mitad e iguales partes». El registrador entiende que son dos los instituidos (hermana G y Seminario) y deben intervenir los dos, mientras la recurrente y el notario interpretan que solo es heredera la hermana G, y que el Seminario solo es sustituto vulgar, por mitad con el hermano C, en sustitución que no ha

tenido lugar. La Dirección estima el recurso avalando la interpretación del Seminario como sustituto.

R. 16.03.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-29).

Es una cuestión más gramatical que jurídica, de interpretación de una cláusula testamentaria que no es modelo de claridad, y con poca importancia fuera del caso concreto: Tenía razón el registrador al señalar que la contracción «al» que precede a «Seminario», no puede referirse a la sustitución (para la que se habría usado «por»), sino que es propia de la institución (instituye «a la» hermana y «al» seminario). Pero también es cierta la alegación de la recurrente, que avala la Dirección, de que para la institución tendría que haberse usado el plural, «instituye herederos», y no «instituye heredera», una sola; además de que en otra cláusula relativa a un legado también se nombraban varios sustitutos con la preposición «a». A todo esto podría añadirse que la ausencia de una coma entre «descendientes» y «y al Seminario» hace que la conjunción copulativa ligue al Seminario con el más próximo «hermano C», sustituto, y no permita saltar toda la sustitución como un inciso, para unirlo con la lejana «hermana G», heredera.

**II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

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

Se pretende inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH. La Dirección estima que el registrador motiva y fundamenta con criterios objetivos y razonados (antecedentes catastrales cartográficos) dudas sobre identidad de la finca con parte de otra finca inscrita; por lo que avala la indicación de que «la operación registral correcta no sería en tal caso una inmatriculación, sino una segregación y transmisión de dominio, documentadas en escritura pública, con la licencia pertinente». Además, la Dirección reitera (ver R. 17.11.2015) que pueda el registrador «utilizar el procedimiento del art. 199 LH para intentar disipar o confirmar la dudas fundadas sobre posible doble inmatriculación, [...] con notificación al titular de la finca inmatriculada y valoración de sus posibles alegaciones».

R. 27.03.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Archidona).

**II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

***DOCUMENTO JUDICIAL: LA DEMANDA DE CANCELACIÓN VA IMPLÍCITA EN LA DE NULIDAD***

***HIPOTECA: HIPOTECA CAMBIARIA: LA CANCELACIÓN EXIGE INUTILIZACIÓN DE LAS LETRAS***

***HIPOTECA: HIPOTECA CAMBIARIA: LA CANCELACIÓN POR SENTENCIA NO EXIGE ESCRITURA PÚBLICA***

## **HIPOTECA: CANCELACIÓN: POSIBLE CANCELACIÓN POR CADUCIDAD CONVENCIONAL DEL ASIENTO**

Se solicita la cancelación de una hipoteca cambiaria que una sentencia ha declarado nula por insuficiencia del poder para constituirla, y por caducidad, porque en la escritura se pactó que podría cancelarse transcurridos tres años desde el último vencimiento de las letras, si en el Registro no constaba su ejecución. La Dirección trata las objeciones puestas por el registrador:

–«Infracción del art. 38.5 LH, al no haberse entablado, previamente a o la vez [que la demanda de nulidad de la hipoteca], demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente». Pero la Dirección sigue la doctrina del Tribunal Supremo (ver por todas la S. 29.10.2013), «que pone de manifiesto que siendo la cancelación en el Registro de la Propiedad consecuencia ineludible de la decisión principal, no existe violación del principio de congruencia, debiendo considerarse su solicitud implícita en la demanda contradictoria del derecho inscrito».

–El registrador considera necesaria «escritura de cancelación de la que resulte que las letras de cambio han sido inutilizadas, de conformidad con el art. 156 LH». Ciertamente, «tratándose de una hipoteca en garantía de letras de cambio y estando constituida a favor de sus tenedores presentes o futuros, que pueden coincidir o no, con el primer tomador de las cambiales, es preciso, a tenor de lo dispuesto en el art. 211 RH, que se haga constar la recogida e inutilización de los títulos de que se trate por testimonio del secretario que intervenga en el procedimiento respectivo (cfr. R. 25.03.1999)»; aunque no es necesario que se otorgue escritura para ello, puesto que la cancelación resulta de una sentencia, pero sí «que se acredite que el procedimiento de nulidad de la hipoteca se ha seguido contra el titular de la hipoteca, lo cual únicamente se producirá cuando la demanda se haya dirigido contra el tenedor de las letras garantizadas con la hipoteca, lo cual no ha quedado acreditado en el presente expediente».

–En cambio la Dirección sí considera procedente la cancelación por la caducidad pactada, puesto que la inscripción de hipoteca caducaba en 2016 y, si bien constaba una nota de expedición de certificación de dominio y cargas para un procedimiento de ejecución, la nota se canceló en 2021.

[R. 27.03.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial – 2\)](#).

### **II.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

#### **PUBLICIDAD REGISTRAL: LA SOLICITUD TELEMÁTICA HA DE HACERSE POR LA SEDE ELECTRÓNICA REGISTRAL**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 23.05.2022, R. 06.02.2023 y R. 13.03.2023.

[R. 27.03.2023 \(Egest Consultores, SL, contra Registro de la Propiedad de](#)

Eivissa-4).

**II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

***HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: NO PUEDE CONSTITUIRSE SOBRE BIENES ADQUIRIDOS BAJO CONDICIÓN SUSPENSIVA***

Se deniega la inscripción de una hipoteca constituida por los adquirentes de unos inmuebles bajo condición suspensiva cuyo cumplimiento no ha sido acreditado; pues, según los arts. 1857 C.c. y 138 LH, «los otorgantes carecen de poder de disposición de derecho alguno susceptible de ser hipotecado, al tratarse de cesionarios bajo condición suspensiva, condición que pospone la adquisición del dominio hasta su cumplimiento, adoptando, los adquirentes, una simple posición jurídico obligatoria»; frente a la alegación por los recurrentes de la supuesta semejanza con la hipoteca en garantía de obligaciones futuras o condicionales de los arts. 142 y 143 LH, añade la Dirección que en esos preceptos «el elemento condicional recae sobre la propia obligación garantizada, y no sobre la titularidad del bien».

R. 28.03.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-12).

**II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y YA NO ES POSIBLE SU PRÓRROGA***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 08.10.2017, R. 20.04.2021, R. 19.07.2010, R. 25.06.2015 y R. 19.07.2022).

R. 28.03.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana - 1).

**II.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

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

***PUBLICIDAD REGISTRAL: LA SOLICITUD TELEMÁTICA HA DE HACERSE POR LA SEDE ELECTRÓNICA REGISTRAL***

***PUBLICIDAD REGISTRAL: LA SOLICITADA DE FORMA TELEMÁTICA DEBE EMITIRSE TAMBIÉN TELEMÁTICAMENTE***

Se solicitaron varias notas simples informativas a través de la sede electrónica <https://sede.registradores.org/site/home>, e indicando que la recogida de la nota simple se realizará por determinada empresa de mensajería.

–En cuanto a la imposibilidad de practicar el asiento de presentación de la solicitud, reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 20.10.2022.

–El recurrente alegaba que «la solicitud se ha efectuado conforme a lo exigido en la R. 23.05.2022, a través de la sede electrónica alojada en <https://sede.registradores.org/site/home>; pero dice la Dirección que en «la portada <https://sede.registradores.org> aparece el acceso tanto a la presentación telemática de documentos privados, administrativos y judiciales, como a los servicios y prestaciones relativos al Registro de la Propiedad, al Registro Mercantil y al de Bienes Muebles y, dentro de cada uno de estos apartados, se relacionan a su vez los trámites disponibles, entre los cuales se encuentran las solicitudes de publicidad registral, tanto de notas simples como de certificaciones electrónicas».

–En cuanto a la emisión telemática de la nota solicitada telemáticamente, reitera en el sentido indicado la doctrina de las dos R. 13.03.2023.

[R. 28.03.2023 \(Egest Consultores, SL, contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife - 3\).](#)

#### **II.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

***HERENCIA: LEGADO: LA REDUCCIÓN DEL LEGADO NO PUEDE SER ACORDADA ÚNICAMENTE POR EL HEREDERO***

***HERENCIA: HEREDERO ÚNICO: NO PUEDE INSCRIBIRSE POR INSTANCIA SI HAY OTROS INTERESADOS***

El causante había legado a su esposa el usufructo universal vitalicio, había instituido herederos a los hijos y había ordenado el legado a estos de una vivienda. Los hijos renunciaron a la herencia, pero no al legado. Ahora la viuda presenta en el Registro una «instancia de heredera única» (art. 14 LH), en la que se adjudica la herencia y manifiesta que el resultado de la herencia es negativo, por lo que se funde el citado legado dentro de la herencia. La Dirección confirma que «si el testador ordenó un legado de cosa inmueble, propia y específica, el heredero no puede inscribirla a su nombre mediante decisión unilateral e inaudita parte, pues pertenece al legatario favorecido» (art. 882 C.c.); la desaparición del legado y que este se funda en la herencia es algo que no puede el heredero acordar por sí. Y, por otra parte, «la instancia presentada excede manifiestamente del ámbito de aplicación del art. 14 LH»; como quiera que la recurrente no es la única interesada en la herencia, la instancia de heredero único no es el documento hábil para practicar la inscripción.

[R. 29.03.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-5\).](#)

#### **II.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

***INMATRICULACIÓN: ENTRE UNO Y OTRO DE LOS DOS TÍTULOS DEBE TRANSCURRIR UN AÑO***

No procede la inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH cuando entre uno y otro título no ha transcurrido un año; aun cuando los adquirentes alegan que no fueron advertidos sobre ese requisito al tiempo de la compra, la ignorancia de la ley (y de ese requisito) no es impedimento para que aplique, de acuerdo con el principio recogido en el art. 6.1 C.c.

R. 29.03.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Piedrahíta).

## **II.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

### **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH**

«Se solicita, conforme al art. 199 LH, la inscripción de una declaración de fin de obra, con rectificación de su descripción». La registradora, tramitado el procedimiento y a la vista de la oposición de un colindante, deniega la inscripción por considerar que la georreferenciación que se pretende inscribir invade la finca del oponente y porque el aumento de obra implica una invasión de la misma finca. La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones como la R. 05.04.2022 o la R. 20.06.2022 sobre calificación registral de la identidad de la finca con la georreferenciación que se pretende. Pero estima el recurso, porque «las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación se ubican íntegramente dentro de la parcela catastral que se corresponde con la identidad de la finca; [...] siendo todas las geometrías catastrales y siendo el informe positivo, no puede darse el solapamiento. [...] Se cumplen también los requisitos necesarios para poder inscribir la georreferenciación, puesto que, conforme al art. 9.b LH, ambos recintos se refieren básicamente a la misma porción del territorio, las diferencias de cabida no exceden del 10 % de la cabida inscrita y no impiden la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes». En cuanto a la apreciación por la registradora de que las fincas «proceden de segregación, por lo que, en el momento de realizarse la misma, ya `se determinó su superficie con exactitud'», dice la Dirección que ese razonamiento no rige para las segregaciones practicadas antes de la L. 13/2015, cuando se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada y las descripciones registrales eran exclusivamente literarias y pueden adolecer de cierta inexactitud. También entendía la registradora que el aumento de obra, al estar delimitada la finca entre paredes medianeras invadiría las fincas colindantes; pero la Dirección replica que «las construcciones no ocupan la totalidad de las parcelas, por lo que el aumento de obra, aunque estén delimitadas las mismas por vallados construidos, no tiene que implicar necesariamente invasión de una finca colindante, pues el aumento de superficie construida puede haberse producido sobre la parte de la finca no construida»; además de que «los recurrentes acreditan la no invasión con la aportación del informe catastral de ubicación de construcciones». En definitiva, «como declaró la R. 30.01.2019, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental».

R. 29.03.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pontevedra-2).

**II.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL 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***

Reitera sobre esta materias la doctrina de la R. 09.01.2023 y confirma la denegación de inscripción de un mandamiento judicial que ordena (en incidente extraordinario de oposición por razón de abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado) la cancelación de los asientos registrales practicados a consecuencia de una ejecución de una hipoteca, denegación basada en el principio de tracto sucesivo, ya que la finca figura inscrita a favor de un tercero distinto del acreedor hipotecario (art. 20 LH).

R. 29.03.2023 (Bankinter, SA, contra Registro de la Propiedad de Dos Hermanas - 2).

**II.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

***HIPOTECA: EL DOMICILIO SEÑALADO PARA NOTIFICACIONES Y REQUERIMIENTOS HA DE ESTAR EN ESPAÑA***

Se trata de una escritura de hipoteca en la que se fija como domicilio del hipotecante para las notificaciones y requerimientos el consignado en la comparecencia, que está en Alemania. «La registradora fundamenta su negativa a la inscripción de dicha escritura en que los pactos de ejecución judicial y extrajudicial requieren para su válida constitución la fijación de un domicilio para requerimientos y notificaciones que ha de situarse en territorio nacional conforme al art. 660.1 LEC, y así se desprende del art. 236-c RH». Y la Dirección confirma que ese domicilio debe estar en territorio nacional; no lo exige expresamente el art. 682.2.2 LEC, pero sí el art. 660.1 LEC, al que se remite.

R. 30.03.2023 (Notario Juan-Antonio Andújar Hurtado contra Registro de la Propiedad de Barcelona-3).

**II.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

***CANCELACIÓN: REQUISITOS PARA LA CANCELACIÓN DE DERECHOS POR PRESCRIPCIÓN***

Se trata de una instancia que solicita la cancelación de la inscripción de un derecho de vuelo sobre determinada finca, porque desde que se reservó tal derecho

el promotor en la escritura de división horizontal han transcurrido cuarenta y dos años sin haberse ejercitado. El registrador deniega esa cancelación porque «el citado derecho de vuelo no está sujeto a plazo alguno y desde la extensión del último asiento relativo a tal derecho tampoco ha transcurrido el plazo de sesenta años a que se refiere el art. 210.8.3 LH». La Dirección confirma la negativa: con cita de las R. 25.04.1989 y R. 06.07.2013, afirma que «la prescripción, como regla general, no puede ser apreciada sino por vía judicial»; de manera que no puede aplicarse «el art. 210 LH, «especialmente la regla número 1», como pide el recurrente, porque este precepto se refiere a cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso; ni tampoco la regla 8 del mismo, referida al transcurso de cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse los derechos que se pretende cancelar, porque «en el derecho cuya cancelación se solicita no se ha señalado un plazo para su ejercicio». Todo esto reconduce al «sistema ordinario de cancelación de asientos en el Registro, que no es otro que el consentimiento del titular registral (...), expresado en escritura pública o resolución judicial firme en procedimiento entablado contra él (cfr. art. 82 LH)». No obstante, añade que «podrá solicitarse el inicio de un expediente de liberación de cargas siguiendo los estrictos trámites previstos en el citado art. 210.1 LH».

R. 30.03.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 2).

## II.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).

### **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA**

Estima justificadas las dudas de la registradora sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH, y la denegación de la inscripción pretendida por el promotor, por posible invasión de una finca registral colindante, cuyo titular formula oposición. La Dirección reitera su doctrina sobre los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas (ver R. 05.04.2022) y sobre los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación (ver R. 04.11.2021); y entiende que las dudas están suficientemente motivadas y expresadas: el registrador no sólo fundamenta sus dudas en el hecho de que se haya formulado oposición, sino además en los indicios de que «la finca del promotor es resultante de una división realizada en el año 1993, con la correspondiente licencia municipal, y ahora se declara que tiene una superficie superior a la que se expresó en el momento de la división»; que «se solicita inscribir un cambio de linderos personales (la finca lindaba con fincas de otros propietarios, designados con sus nombres), a linderos fijos (caminos)»; y que, «vistos los correspondientes historiales registrales `incluso podría subyacer un posible problema de doble inmatriculación total o parcial'». Y desestima la alegación del recurrente sobre la falta de legitimación del oponente porque no formuló oposición ni recurso durante el previo procedimiento de alteración catastral, «pues no hay precepto legal alguno del que tal cosa pudiera deducirse».

R. 30.03.2023 (Intersolares, SA, contra Registro de la Propiedad de Tegui-

se).

**II.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

***HERENCIA: LA ACEPTACIÓN TÁCITA POR ACTUACIONES QUE IMPLICAN LA VOLUNTAD DE ACEPTAR***

Los herederos se adjudicaban la herencia del causante en una primera escritura que no se inscribió por inventariarse como privativa una finca inscrita como ganancial; en escritura posterior complementaria se formaliza la herencia de la esposa del causante, que falleció antes que él dejándolo como único heredero; manifiestan los otorgantes que el causante «aceptó tácitamente en vida» por lo que los bienes gananciales deben considerarse privativos de él, sin que haya lugar al derecho de transmisión. Entiende el registrador que no se acredita aquella aceptación tácita, por lo que, según el art. 1006 C.c., el dominio de las fincas transmitidas por la primera causante pasa directamente a los herederos del transmitente, de manera que estos adquieren la finca ganancial como herederos de ambos cónyuges, y no solo como herederos del marido. Pero dice la Dirección que «ha de entenderse que existe tal aceptación tácita si se da cualquier actuación del heredero que implique la voluntad de aceptar» (cita la R. 19.09.2002 y los arts. 999 y 1000 C.c.); y que «ha quedado probada la aceptación tácita de la herencia por el hecho principal de haber dispuesto de ella el segundo causante en testamento posterior al fallecimiento de la primera; a esto se añaden hechos complementarios, tales como la liquidación del impuesto de la primera causante y la condición de heredero único que tenía el causante respecto de su esposa».

R. 31.03.2023 (Notario Alejandro Toscano Gallego contra Registro de la Propiedad de Archidona).

**II.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

***HIPOTECA: EJECUCIÓN: IMPROCEDENCIA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL DEL PRECIO DE ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 18.07.2022, en aplicación de la S. 866/15.12.2021. La Dirección se allana a la doctrina del Tribunal Supremo: «A pesar de que se pueda considerar razonable y fundada la postura de la registradora, de acuerdo con el criterio de nuestro Tribunal Supremo, la valoración acerca de la correcta interpretación del art. 671 LEC excede del margen que legalmente corresponde a la calificación registral».

R. 31.03.2023 (Cerro Murillo, SA, contra Registro de la Propiedad de Alcañiz).

**II.B.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

## **OBRA NUEVA: LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN POR SILENCIO ADMINISTRATIVO EN BALEARES**

Se trata de una escritura de declaración de obra nueva de vivienda unifamiliar en la que se incorporan ciertos documentos y se dice que se entiende concedida la licencia de primera ocupación por silencio administrativo. «El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, es necesario testimoniar o acompañar la licencia de primera ocupación, ya que no es admisible su obtención por silencio administrativo positivo». La Dirección estima el recurso, porque de los arts. 146.1.m en relación con el 148.2.h, 151 y 158 L. 12/29.12.2017, de urbanismo de las Illes Balears, resulta la admisibilidad del silencio positivo en la concesión de licencia de ocupación; y si bien, según el art. 11.3 RDLeg. 7/2015, no pueden entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística, eso «no impide que una legislación autonómica establezca un régimen de silencio positivo para el otorgamiento de las licencias municipales de primera ocupación»; y es lo que ocurre en este caso, en que se acreditan la solicitud al Ayuntamiento, la falta de respuesta en plazo y la solicitud de certificado de acto presunto (art. 48 RD. 1093/1997).

R. 31.03.2023 (Altos Son, SL, contra Registro de la Propiedad de Eivissa-2).

### **II.B.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2023).**

**DOCUMENTO JUDICIAL: DEBE PRECISAR LAS FINCAS Y ASIENTOS A QUE SE REFIERE**

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO DEBE CONFUNDIRSE CON LA LEGITIMACIÓN PROCESAL PARA SOLICITAR UNA CANCELACIÓN**

**CANCELACIÓN: PUEDE CANCELARSE LA INSCRIPCIÓN DE UN DERECHO SIN CANCELAR LAS CARGAS QUE LO GRAVEN**

Se trata de una sentencia recaída en procedimiento verbal por la que se acordaba la resolución y consiguiente cancelación de un arrendamiento financiero sobre dos fincas, cuyo dominio fue adquirido por el «Banco P», cedidas en arrendamiento financiero a «Inm, R» y luego aportadas a «A, SA». Se examinan los tres defectos señalados en la nota registral:

–La sentencia resuelve la resolución y cancelación respecto a dos fincas, pero se acompaña de un mandamiento en el que se especifica que la cancelación se refiere a una de las dos, por lo que el registrador solicita aclaración. Dice la Dirección: «El registrador podía haber actuado conforme a dicha rogación y despachar el documento en cuanto a la finca a que se refiere el mandamiento por existir una rogación de inscripción parcial del título presentado. No lo ha hecho así y ha preferido solicitar la aclaración del presentante. Así entendida, procede confirmar la calificación sin perjuicio de que la sociedad puede solicitar el despacho de la sentencia en su totalidad».

–Entiende el registrador que, inscrito el dominio en favor de «A, SA», es

esta sociedad la que podría iniciar el procedimiento judicial de resolución, y no el «Banco P», que es quien aparece en la sentencia y ya no es titular registral. Pero la Dirección reitera la doctrina de la R. 08.07.2013 sobre interpretación del art. 100 RH, «conforme a la cual en cuanto al ámbito de la calificación registral de las actuaciones judiciales, se ha de distinguir con nitidez las cuestiones relativas a la personalidad de la parte actora y a la legitimación procesal, de un lado, que corresponde apreciar al juzgador, y de otro lado, el requisito del tracto sucesivo, que debe ser calificado por el registrador».

–«Constando gravado el arrendamiento financiero inscrito con hipoteca a favor de 'Banco P', la sentencia debe indicar si la hipoteca sobre el derecho de arrendamiento financiero debe cancelarse». Pero dice la Dirección que «el juez que conoce del asunto carece de competencia para pronunciarse en relación a cuestiones ajenas al contenido de la demanda [arts. 209, 222 y 309 LEC] [...] el registrador debe cumplir los términos de la sentencia sin perjuicio de la existencia de asientos posteriores que deban de subsistir o para cuya cancelación, en su caso, deban seguirse las reglas generales establecidas al efecto».

R. 31.03.2023 (Aliseda, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Tarra-sa-2).

Puede verse la doctrina de la Dirección sobre el principio de tracto sucesivo en la cancelación, por ejemplo, en R. 31.01.2006 y su comentario, en R. 10.12.2015 y el suyo, o en R. 18.10.2016; ver también R. 30.01.2018.

## **II.B.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 21 DE ABRIL DE 2023).**

### **USUFRUCTO: NO PUEDE CANCELARSE EL USUFRUCTO GANANCIAL POR MUERTE DE UN SOLO CÓNYUGE**

Se solicita la cancelación de un usufructo adquirido por dos cónyuges e inscrito con carácter ganancial, pero solo se acredita el fallecimiento del marido. La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones; y más concretamente dice que «si el usufructo es adquirido conjuntamente por ambos cónyuges en régimen de gananciales, sin ninguna prevención adicional relativa al régimen jurídico del derecho adquirido, fallecido uno de ellos debe estimarse que subsiste el usufructo hasta el fallecimiento del otro cónyuge, pero ingresa en la masa ganancial disuelta y pendiente de liquidación (cfr. R. 31.01.1979 y R. 25.02.1993)».

R. 21.03.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Murcia-4).

***III.***

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

***Pedro Ávila Navarro***

---

**III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2022).****SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: ES NECESARIO ACOMPAÑAR EL FORMULARIO DE IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 07.12.2021, R. 21.11.2022, R. 29.11.2022. y R. 31.01.2023.

R. 01.02.2023 (Windshire Investments, SL, contra Registro Mercantil de Madrid).

**III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2022).****SOCIEDADES PROFESIONALES: NO SE SUJETAN A LA LEY DE 2007 LAS CONSTITUIDAS DESPUÉS COMO NO PROFESIONALES**

Se trata de una escritura en la que se elevan a público determinados acuerdos sociales relativos al traslado de domicilio de la sociedad. El registrador objeta que «una de las actividades integrantes del objeto social es la relativa a `servicios sanitarios`, por lo que, a su juicio, `existen dudas sobre si se trata de una sociedad profesional regida por la Ley de Sociedades Profesionales, lo que determinaría su disolución de pleno derecho, de acuerdo con la disp. trans. 1 L. 2/15.03.2007, de sociedades profesionales, o de una sociedad de intermediación». Pero dice la Dirección que, «una vez que, según los asientos registrales, la sociedad quedó constituida, después de la entrada en vigor de la Ley 2/2007, como sociedad no profesional, ni de la escritura calificada –en la que no se modifica dicho objeto, sino que se formaliza el traslado de domicilio social– ni de los asientos registrales puede apreciar el registrador que las actividades del objeto social cuestionadas se ejerciten en común por los socios».

R. 06.02.2023 (Notario Ildefonso Sánchez Prat contra Registro Mercantil de León).

**III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2022).****SOCIEDAD LIMITADA: REDUCCIÓN DE CAPITAL: NO PUEDE HACERSE COMO RECTIFICACIÓN DE UN AUMENTO INSCRITO**

Se trata de «una escritura de subsanación de otra previa de ampliación de capital, inscrita esta previa en el momento oportuno, mediante la que se dispone la reducción de la cifra aumentada entonces, sin devolución de aportaciones, bajo el argumento de no haberse realizado el desembolso en efectivo declarado en su día». La Dirección confirma que «la sociedad no puede rebajar la cifra de capital social inscrito en perjuicio de terceros sin respetar para ello los requisitos previstos en la Ley para la reducción del capital».

R. 07.02.2023 (Dr. Rubí Cirugía Reconstructiva, SL, contra Registro Mercantil de Palma de Mallorca).

En efecto, tras el aumento de capital, la sociedad tiene un crédito contra el socio que no ha desembolsado su parte, y la condonación de ese crédito equivale a una reducción con devolución de aportaciones, por lo que debe reconocerse la responsabilidad del socio o constituirse la reserva especial por el mismo importe (arts. 331 y 332 LSC).

#### **III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2022).**

##### ***SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SI NO ESTÁN DEPOSITADAS LAS DE EJERCICIOS ANTERIORES***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras anteriores (la última, R. 17.01.2023); concretamente, resuelve que no pueden depositarse las cuentas anuales del ejercicio 2021, cuando están pendientes de depósito las de los ejercicios 2019 y 2020, por haber sido calificadas negativamente.

[R. 08.02.2023 \(Rojodec SL, contra Registro Mercantil de Almería\).](#)

#### **III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2022).**

##### ***SOCIEDAD LIMITADA: UNIPERSONALIDAD: LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE PARTICIPACIONES DEBE PRESENTARSE EN LA OFICINA LIQUIDADORA***

Declara que la escritura de compraventa de participaciones sociales y declaración de unipersonalidad debe presentarse ante la oficina liquidadora competente, pues, aunque el cambio de socio único no tiene por objeto cantidad o cosa valuable (como alega el notario recurrente), los arts. 54 RDLeg. 1/24.09.1993, Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, y 122 y 123 RD. 828/29.05.1995, su Reglamento, establecen la inadmisión por falta de esa presentación del documento que contenga actos o contratos sujetos a este impuesto, es decir, no se refiere solo al acto inscribible, sino al concepto más amplio de documento, en este caso una escritura pública que «contiene una compraventa de participaciones sociales, la cual está sujeta a presentación ante la oficina liquidadora. Pero es más, el registrador ante supuestos dudosos también puede exigir, para salvar su responsabilidad, que el documento sea presentado ante la oficina liquidadora competente, y en este caso concreto es de aplicación la Instrucción 2/2017 de la Dirección de la Agencia Tributaria de Andalucía».

[R. 13.02.2023 \(Notario José Andújar Hurtado contra Registro Mercantil de Málaga\)](#)

La solución es ajustada a la letra de la Ley y del Reglamento, pero no resulta muy lógica: los interesados podrían haber otorgado la escritura de compraventa de participaciones y a continuación, los administradores otra escritura de constancia de la unipersonalidad presentando esta vez al notario solamente una certificación del libro-registro de socios, y sin presentar la primera escritura en el Registro Mercantil

(art. 203 RRM). La propia Dirección contempla esa posibilidad.

**III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2023).**

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRÓRROGA Y CADUCIDAD***

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

Confirma que una anotación de embargo de vehículo no puede cancelarse por caducidad, pues, antes de su caducidad, fue prorrogada por plazo de cuatro años que aún no han transcurrido (art. 86 LH).

«El escrito de recurso afirma que esta prórroga nunca debió practicarse». Pero la Dirección no entra en esa cuestión, pues es reiterada la doctrina de que el asiento practicado está bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 LH) y el objeto del recurso gubernativo es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho, y no la procedencia de una inscripción ya efectuada, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (ver art. 324 LH y S. 22.05.2000).

[R. 14.02.2023 \(Particular contra Registro de Bienes Muebles de A Coruña\)](#)

**III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 15 DE MARZO DE 2022).**

***REGISTRO DE BIENES MUEBLES: LA COMPRAVENTA DE VEHÍCULO REQUIERE LOS DATOS DE INSCRIPCIÓN DE LA COMPRADORA EN EL REGISTRO MERCANTIL***

La Dirección confirma la calificación negativa de un modelo de contrato de compraventa de vehículo en el que el adquirente es una sociedad limitada, porque no resultan del impreso los datos de inscripción de la sociedad compradora en el Registro Mercantil (parece que es una sociedad irregular no inscrita) ni el poder de representación de la persona que actúa como representante (art. 11.2 O. 19.07.1999, Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles).

[R. 20.02.2023 \(Elencomarco, S.L., contra Registro de Bienes Muebles de Madrid\).](#)

**III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2023. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2022).**

***SOCIEDAD LIMITADA: AUMENTO DE CAPITAL: NO PUEDE HACERSE CON CARGO A RESERVAS SI NO LAS HAY DISPONIBLES***

Confirma la negativa a la inscripción de un aumento de capital con cargo a reservas realizado sobre «un balance en que, a causa del resultado provisional negativo del ejercicio en curso, el excedente de la cifra de patrimonio neto sobre la de

capital inscrito no alcanza a dar cobertura al aumento pretendido; [...] la libre disponibilidad de las reservas viene limitada por la función que están llamadas a desempeñar: la cobertura de pérdidas contabilizadas; y si no son plenamente disponibles no reúnen los requisitos legalmente exigidos por el art. 303 LSC para su capitalización».

R. 28.02.2023 (Tyrelastic Ruedas Industriales, SL, contra Registro Mercantil de Sevilla).

**III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2022).**

***SOCIEDAD ANÓNIMA: JUNTA GENERAL: SOLICITADA ACTA NOTARIAL DE LA JUNTA, LOS ACUERDOS NO SON EFICACES SIN ELLA***

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 28.06.2013 y R. 08.02.2022; con la novedad, en este caso, de que al presentarse las cuentas anuales aprobadas se había cancelado por caducidad la anotación preventiva de solicitud de requerimiento de notario para levantar acta de la junta general. La Dirección mantiene la misma doctrina, y añade que «la ineficacia de los acuerdos adoptados en una junta general sin la presencia de notario para levantar acta, cuando ésta haya sido requerida conforme al art. 203 LSC, no depende de la vigencia o no de la anotación preventiva practicada en el Registro Mercantil conforme al art. 104 RRM; sirviendo ésta, aunque se haya cancelado por caducidad, como elemento que puede tener su cuenta el registrador al realizar la calificación, para denegar el depósito de las cuentas solicitado».

R. 01.03.2023 (Algras, SA, contra Registro Mercantil de Barcelona).

**III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE MARZO DE 2023. (BOE DE 18 DE ABRIL DE 2022).**

***SOCIEDAD ANÓNIMA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SIN INFORME DEL AUDITOR VOLUNTARIO INSCRITO***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 05.06.2020, «no otra cosa afirma el art. 279 LSC, que exige la aportación de tal informe siempre que el cargo de auditor conste inscrito en el Registro Mercantil, cualquiera que sea la causa de la que derive la inscripción».

R. 27.03.2023 (V.V. Motors, SAU, contra Registro Mercantil de Almería).

***IV.***

***SEMINARIOS DE  
CATALUÑA***

***María Tenza Llorente***  
***en colaboración con Antonio J. Muñoz Navarro***

---

## IV.1. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 14 DE MARZO DE 2023

### 1. LIQUIDACIÓN DE IMPUESTOS INSTANCIA HEREDERO ÚNICO.

**P.** Se presenta una Instancia de heredero único en octubre 2022, en la que la hija es heredera y la madre legataria del usufructo. En la misma instancia se solicitaba la cancelación del usufructo del padre del causante (abuelo de la actual heredera) aportando certificado de defunción. El documento se despachó en cuanto a la cancelación del usufructo del abuelo, pasando a ser dueño del pleno dominio el causante. Se suspendió la inscripción en cuanto a la herencia. La Instancia Privada se presentó en la ATC en octubre de 2022 (modelos 650 y 600 para la herencia y la cancelación de usufructo). Ahora, el mismo presentante/abogado presenta (de febrero de 2023) una escritura de elevación a público de aquel documento en el que, en base a un poder otorgado por la heredera y la legataria (de fecha anterior a la instancia privada y que el notario juzga suficiente), eleva a público aquella instancia, despachada parcialmente, la cual se incorpora (sin la nota de despacho-calificación). Este documento notarial no está presentado a liquidación de impuesto. ¿Es suficiente la liquidación que presentó de la instancia privada?

**R.** El documento que debe estar presentado y liquidado en su caso, es el documento público que accede al Registro de la Propiedad, aunque el documento privado se liquidara en el año 2022 (artículo 254 de la LH, [RDGSJFP de 5.5.2022](#), FFDD 2º y 3º).

### 2. PRESENTACIÓN TELEMÁTICA DE TITULOS FUERA DE HORAS DE OFICINA.

**P.** Conforme a los artículos 248. 3.2ª de la LH y 112.4 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, presentamos al día siguiente hábil por orden riguroso de presentación según el sellado temporal. En este caso, entre las 17-18 horas se presenta sobre la misma finca, por este orden, mandamiento de embargo de Hacienda, hipoteca y compraventa. ¿Cómo se debe proceder?

**R.** Una postura es sostener que todos se presentan a las 9 horas y de conformidad con el artículo 248.3.4 de la LH Si se presentaran telemáticamente o en papel en el mismo día y hora títulos relativos a una misma finca que resulten contradictorios, se tomará anotación preventiva de cada uno, comprensiva de la imposibilidad de extender el asiento solicitado. Esta anotación preventiva se comunicará a los efectos de que se proceda por los interesados o por los Tribunales a decidir el orden de preferencia. El Registro de Entrada, con indicación de la hora, no tiene repercusiones jurídico- registrales. Otra postura es mantener el orden de la hora que se establece en el Libro de Entrada (artículo 248.2 de la LH), pero podría resultar problemático en estos casos, siendo más prudente el primer criterio.

### 3. EJECUCIÓN ORDINARIA E HIPOTECARIA.

**P.** ¿Se puede practicar la nota marginal de estar ejecutándose por la vía ordinaria una hipoteca cuando ya consta anotado el embargo, existiendo además acreedores intermedios? No existe nota marginal de certificación de dominio y cargas al margen de la hipoteca.

**R.** Se considera que ha de ser simultánea la práctica de la nota con la de la anota-

ción del embargo, como resulta de la interpretación efectuada sobre el artículo 579 de la LEC por el Informe de la Comisión de Consultas Doctrinales 2/2019. En todo caso, no se ven perjudicados los acreedores posteriores.

#### 4. HIPOTECA: DETERMINACIÓN DEL PLAZO.

**P.** ¿Es admisible una cláusula en la hipoteca que determina que no se puede disponer de los fondos ni se empieza a computar el plazo de la hipoteca hasta que se inscriba?

**R.** Se trata de una cláusula que no es demasiado clara, porque podría entenderse que este plazo es indeterminado, en contra del principio de especialidad registral (artículo 12 de la LH) o incluso que se trata de una *conditio iuris*, ya que la inscripción de la hipoteca es constitutiva (artículos 130 y 145 de la LH). También es dudoso si se refiere a la retroacción de efectos al momento de la presentación (artículo 24 de la LH) o a la del acta de inscripción, por lo que no cumpliría con la debida determinación.

### IV.2. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 28 DE MARZO DE 2023

#### 1. DOCUMENTOS JUDICIALES: ENTREGA DE LEGADO.

**P.** Se presenta un mandamiento donde se inserta una sentencia de juzgado de 1ª Instancia apelada ante la Audiencia Provincial, que la confirma, íntegramente, y en las que se condena al heredero a entregar a sus hermanos una serie de fincas legadas por el padre en el testamento (juicio ordinario sobre reclamación de legítima, legados e integración de caudal hereditario). Ambas sentencias son firmes y no declarativas. El abogado pide al juzgado la ejecución de la sentencia conforme al artículo 703 de la LEC, que dispone "Si el título dispusiere la transmisión o entrega de un bien inmueble, una vez dictado el auto autorizando y despachando la ejecución, el secretario judicial responsable de la misma ordenará de inmediato lo que proceda según el contenido de la condena y, en su caso, dispondrá lo necesario para adecuar el Registro al título ejecutivo". ¿Se puede inscribir con arreglo a lo dispuesto por el artículo 81 del RH; la [RDGSJFP 19.7.2022](#) y la [STS 862/2021 de 21 de diciembre](#)?

**R.** Se considera que es preciso acudir a escritura pública para formalizar la condena de hacer impuesta por el Juzgado, de modo análogo a la interpretación que se efectúa del artículo 708 de la LEC. En este caso, se entiende que, en el supuesto de rebeldía del demandado, cabría que el Juzgado autorizara al propio legatario a tomar posesión por sí de la cosa legada, de conformidad con el artículo 81 del RH.

#### 2. PLANTAS FOTOVOLTAICAS: DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE.

**P.** Para inscribir una planta fotovoltaica, ¿es suficiente el contrato privado estándar de arrendamiento de finca rústica entre la Sociedad "macro" y el particular (objeto: la construcción, explotación, etc....de una planta fotovoltaica) y la posterior subrogación por sociedad en esos contratos?

**R.** El documento privado, tanto de arrendamiento de finca rústica, como de subrogación, no se considera título a los efectos de la inscripción registral, por el principio de titulación auténtica consagrado en el artículo 3 de la LH y por no encontrarse en

los supuestos en que excepcionalmente se admite el documento privado.

### 3. HIPOTECA UNILATERAL ENTRE PARTICULARES: MANIFESTACIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR.

**P.** Del historial registral de una finca consta de carácter privativo resulta de una inscripción de hipoteca que es vivienda familiar, pues consentía la esposa. Ahora se presenta una escritura de constitución de hipoteca en la que la administradora única de la sociedad es hermana del titular registral, ahora divorciado. La esposa no interviene. ¿Se ha de pedir su intervención a los efectos del artículo 569-31 del Libro V?

**R.** Se considera que no es preciso, dada la interpretación que en la actualidad se realiza de los artículos que exigen el asentimiento del cónyuge, como dos RRDGCAT de 27.7.2022 ([RESOLUCIÓN JUS/2450/2022](#) y [2451/2022](#)). Incluso se comenta la interpretación del artículo 1320 del CC por parte de la [RDGSJFP de 2.3.2023](#), FFDD 4º y 5º). La posible existencia de fraude y perjuicio para el cónyuge en este negocio jurídico no es calificable, por lo que resulta inscribible si reúne los demás requisitos (en este caso, se acompañan certificado de tasación y el justificante de las transferencias realizadas al deudor).

### 4. SEGURO DECENAL.

**P.** El seguro decenal se exige dentro de los 10 años siguientes a la fecha de la recepción de la obra con la excepción del autopromotor. Como el seguro decenal cubre daños estructurales, los interesados plantean que tienen un edificio de 40 viviendas en la que la estructura terminó hace más de 10 años (con certificado técnico de ese momento que lo acredita), pero se ha acabado recientemente por lo que el acta de recepción de la obra es de 2022. El alto coste de contratar seguro decenal, teniendo en cuenta que si hay algún problema el seguro no respondería porque la estructura tiene más de 10 años. Todas las resoluciones (y la propia DA de la LOE) exigen seguro durante 10 años desde la recepción de la obra con la excepción de autopromotor, pero es cierto que es un caso que está en un punto intermedio. ¿Se os ha planteado?

**R.** Pese a que el acta de recepción es del año 2022 y la taxatividad con la que se pronuncian los artículos 19 y 20 de la LOE y la doctrina de la DGSJFP, se consideró que, si el técnico certificaba que la estructura databa de más de diez años, se podría entender que no es exigible el seguro. Se invoca para defender esta posición la [RDGSJFP de 11.4.2022](#); FFDD 6º y 7º).

### 5. NOTA MARGINAL DE LICENCIA Y USOS PROVISIONALES.

**P.** El supuesto de hecho consiste en la práctica de una nota marginal de obras y usos provisionales a un colegio que es arrendatario de la finca. Según el RD de 4 de julio del 97 se practica a instancia del titular registral o del ayuntamiento con audiencia del titular registral. Se solicita la nota un representante del colegio (arrendatario). Desde el ayuntamiento indican que no han dado audiencia al titular registral para conceder la licencia. Siguiendo el RD entonces sólo podría ser el titular registral.

**R.** Se considera ineludible la intervención del titular registral, dado el tenor literal del artículo 76 del RD 1093/1997, de 4 de julio, que dispone que se practiquen a

solicitud del titular registral, o con su audiencia a requerimiento de la Administración actuante. En defecto de audiencia previa, se propone que se efectúe una notificación a posteriori y se certifique por la Administración actuante que se ha dado traslado de la misma al titular registral (artículo 20 de la LH).

## 6. CONDICIÓN RESOLUTORIA. NORMAS APLICABLES.

**P.** Se trata de un supuesto de condición resolutoria en garantía del precio aplazado. La Resolución de 29 agosto de 2019 de la DGRN admitió que se estableciera de acuerdo con la regulación de derecho civil común. Se trataba de sociedades con domicilio social fuera del territorio de Cataluña e inmuebles que radicaban en distintos territorios (BOE núm.261, de 30.10.2019, BOE-A-2019-15554). El caso que plantean es una venta con condición resolutoria, el inmueble se sitúa en Manresa y la vendedora es de vecindad de Derecho común. Ésta es la única conexión, simplemente manifiestan que la venta se sujeta al artículo 1504 del CC, omitiendo toda referencia al derecho civil catalán. ¿Es suficiente?

**R.** Frente a la RESOLUCIÓN JUS/2185/2019, de 25 de julio, dictada, la RDGRN citada admitió la posibilidad de someter el negocio jurídico al CC. Se debatió entre las dos posturas:

a) quienes por el principio de libertad civil del artículo 111-6 del Libro I del CCCat entendió que era posible someter la obligación a otro régimen jurídico, en línea a lo apuntado en la RDGRN de 29.8.2019 (FD 7º), pues no resulta del artículo 621-54 que éste sea imperativo. Por otra parte, la RDGCAT fue anulada y confirmada la anulación por la SAP Barcelona, Sección 11, de 30.3.2022.

b) quienes consideran que debe regir el locus rei sitae, dada la especial eficacia real que reviste la condición resolutoria, apoyado en el artículo 10.1 CC y en el artículo 111-3 del Libro II del CCCat. Además, por no resultar clara la no imperatividad del artículo 621-54 del Libro VI del CCAT.

### IV.3. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 18 DE ABRIL DE 2023

#### 1. MEDIOS DE PAGO EN EJERCICIO DE OPCIÓN DE COMPRA.

**P.** En una compraventa en ejercicio de opción de compra en un arrendamiento financiero, ¿cabe exigir los medios de pago del importe que se ha ido pagando como cuotas de arrendamiento o sólo del valor residual en la venta?

**R.** De la interpretación efectuada con relación a los artículos 254.3 de la LH y 177 del RN, resulta que sólo se han de identificar los medios de pago actuales, no los anteriores ni los futuros y el cierre registral sólo se produce en caso de negativa. Así lo interpreta, entre las Resoluciones más recientes, la RDGSJFP de 14.9.2022, FD 3º y 4º. Pero en este caso se trata de un ejercicio anticipado de opción, donde no se especifica si se pagaron o no las cuotas anteriores, por lo que se podría calificar la falta de causa del ejercicio de la opción y, en su caso, se puede comunicar a blanqueo.

#### 2. MODIFICACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

**P.** Se presenta una escritura de transformación de un elemento de una propiedad horizontal (local) en siete departamentos (4 viviendas y 3 plazas de aparcamiento). Establecen la siguiente norma estatutaria: "NORMA ESPECÍFICA: el pasillo de acceso a los departamentos UNO-A, UNO B, UNO C y UNO-D tendrá el carácter de comunitario para todos ellos. Si con posterioridad al presente otorgamiento se agrupan los departamentos UNO-B y UNO-C, dichos dos departamentos quedarán expresamente autorizados para inutilizar, por ineficaz, la zona de dicho pasillo comunitario que actualmente da frente a ambos (zona que, por tanto, dejará de ser común) sin necesidad para ello del consentimiento de los dos restantes departamentos UNO-A y UNO d. La presente norma habrá de constar de forma expresa en todos los documentos que se autoricen con posterioridad a la fecha de hoy y que tengan por objeto la enajenación de cualquier de los cuatro departamentos." La advertencia de que esa norma tiene que aparecer en todos los documentos que se autoricen con posterioridad no se sabe si incluye el reflejo registral. Además, en el acuerdo de la comunidad de propietarios se acuerda la transformación del local en los siete departamentos, pero no se incluye esta cláusula, ese pasillo no consta descrito y se desconoce su superficie (es elemento común). ¿Es inscribible?

**R.** En primer lugar, deberían describir el pasillo conforme a las exigencias del principio de especialidad y determinar en qué zona se encuentra (artículos 7 y 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. En segundo término, debería estar clara la voluntad de las partes de modificar los estatutos en este sentido, más allá de la mera constancia en las escrituras públicas de transmisión de los bienes (artículo 4 de la Ley Hipotecaria, principio de rogación registral), que sólo tendría eficacia obligacional. Además, debe requerirse el acuerdo de la junta de propietarios. Por último, en cuanto a la posible licitud de la cláusula, no resulta claramente que los otros dos elementos queden aún con acceso a un elemento común o a la vía pública (artículo 553-33 del Libro V). De la cláusula parece inferirse que quieren configurarlo como elemento común de uso privativo de estos dos elementos sólo y en el caso de que se agrupen, permitido por el artículo 553-43 del Libro V, salvo que se refiera a la posibilidad de que se convierta en privativo, para lo cual sería necesaria la desafectación primero o un acuerdo expreso en que se autorizara esta desafectación futura.

### 3. SUELOS CONTAMINADOS: FINAL DE OBRA.

**P.** Consta inscrita una obra en construcción con manifestación de que no se han realizado actividades contaminantes. Al declarar el final de obra, ¿se exige de nuevo la manifestación de que no se han realizado actividades contaminantes o al haberlo manifestado en la declaración de obra en construcción ya sería suficiente?

**R.** En relación con el artículo 98. 3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en materia de declaración de obras nuevas se pronunció al [RDGSJFP de 12.8.2022](#) en el sentido de ser exigible tal declaración de no realizar actividades potencialmente contaminantes y en ella se indica que opera para obras nuevas en construcción y terminadas. Así que se considera necesario, con el argumento adicional de que cabe la posibilidad de que en el proceso constructivo se produzcan actividades contaminantes.

## IV.1. QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI DE 14 DE MARÇ DE 2023

### 1. LIQUIDACIÓ D'IMPOSTOS INSTÀNCIA HEREU ÚNIC.

**P.** Es presenta una Instància d'hereu únic a l'octubre 2022, en què la filla és hereva i la mare legatària de l'usdefruit. A la mateixa instància se sol·licitava la cancel·lació de l'usdefruit del pare del causant (avi de l'actual hereva) aportant certificat de defunció. El document es va despatxar quant a la cancel·lació de l'usdefruit de l'avi, passant a ser amo del ple domini el causant. Es va suspendre la inscripció quant a l'herència. La Instància Privada es va presentar a l'ATC a l'octubre del 2022 (models 650 i 600 per a l'herència i la cancel·lació d'usdefruit). Ara, el mateix presentant/advocat presenta (de febrer de 2023) una escriptura d'elevació a públic d'aquell document en què, sobre la base d'un poder atorgat per l'hereva i la legatària (de data anterior a la instància privada i que el notari jutja suficient), eleva a públic aquella instància, despatxada parcialment, la qual s'incorpora (sense la nota de despatx-qualificació). Aquest document notarial no es presenta a liquidació d'impost. És suficient la liquidació que va presentar de la instància privada?

**R.** El document que ha d'estar presentat i liquidat si és el cas, és el document públic que accedeix al Registre de la Propietat, encara que el document privat es liquida l'any 2022 (article 254 de la LH, [RDGSJFP de 5.5.2022](#), FFDD 2n i 3r).

### 2. PRESENTACIÓ TELEMÀTICA DE TÍTOLS FORA D'HORES D'OFICINA.

**P.** Conforme als articles 248. 3.2a de la LH i 112.4 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, presentem l'endemà hàbil per ordre rigorós de presentació segons el segellat temporal. En aquest cas, entre les 17.18 hores es presenta sobre la mateixa finca, per aquest ordre, manament d'embargament d'Hisenda, hipoteca i compravenda. Com cal procedir?

**R.** Una postura és sostenir que tots es presenten a les 9 hores i de conformitat amb l'article 248.3.4 de la LH Si es presentessin telemàticament o en paper el mateix dia i hora títols relatius a una mateixa finca que resultin contradictoris, s'ha de prendre anotació preventiva de cadascun, comprensiva de la impossibilitat d'estendre l'assentament sol·licitat. Aquesta anotació preventiva s'ha de comunicar a l'efecte que els interessats o els tribunals procedeixin a decidir l'ordre de preferència. El Registre d'Entrada, amb indicació de l'hora, no té repercussions juridicoregistrals. Una altra postura és mantenir l'ordre de l'hora que s'estableix al Llibre d'Entrada (article 248.2 de la LH), però podria resultar problemàtic en aquests casos, sent més prudent el primer criteri.

### 3. EXECUCIÓ ORDINÀRIA I HIPOTECÀRIA.

**P.** Es pot practicar la nota marginal d'estar executant-se per la via ordinària una hipoteca quan ja consta anotat l'embargament, i a més hi ha creditors intermedis? No hi ha nota marginal de certificació de domini i càrregues al marge de la hipoteca.

**R.** Es considera que ha de ser simultània la pràctica de la nota amb la de l'anotació de l'embargament, com a resultat de la interpretació efectuada sobre l'article 579 de la LEC per l'Informe de la Comissió de Consultes Doctrinals 2/2019. En tot cas, no es

veuen perjudicats els creditors posteriors.

#### 4. HIPOTECA: DETERMINACIÓ DEL TERMINI.

**P.** És admissible una clàusula a la hipoteca que determina que no es pot disposar dels fons ni es comença a computar el termini de la hipoteca fins que s'inscriu?

**R.** Es tracta d'una clàusula que no és gaire clara, perquè es podria entendre que aquest termini és indeterminat, en contra del principi d'especialitat registral (article 12 de la LH) o fins i tot que es tracta d'una conditio iuris, ja que la inscripció de la hipoteca és constitutiva (articles 130 i 145 de la LH). També és dubtós si fa referència a la retroacció d'efectes al moment de la presentació (article 24 de la LH) o a la de l'acta d'inscripció, per la qual cosa no compliria la deguda determinació.

### IV.2. QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI DE 28 DE MARÇ DE 2023

#### 1. DOCUMENTS JUDICIALS: LLIURAMENT DE LLEGAT.

**P.** Es presenta un manament on s'insereix una sentència de jutjat de 1a Instància apel·lada davant l'Audiència Provincial, que la confirma, íntegrament, i en què es condemna l'hereu a lliurar als seus germans una sèrie de finques llegades pel pare al testament (judici ordinari sobre reclamació de llegítima, llegats i integració de cabal hereditari). Les dues sentències són fermes i no declaratives. L'advocat demana al jutjat l'execució de la sentència conforme a l'article 703 de la LEC, que disposa "Si el títol disposés la transmissió o lliurament d'un bé immoble, una vegada dictada la interlocutòria autoritzant i despatxant l'execució, el secretari judicial responsable de aquesta ordenarà immediatament el que sigui procedent segons el contingut de la condemna i, si escau, disposarà allò necessari per adequar el Registre al títol executiu". Es pot inscriure d'acord amb el que disposa l'article 81 del RH; la [RDGSJFP 19.7.2022](#) i la [STS 862/2021 de 21 de desembre](#)?

**R.** Es considera que cal acudir a escriptura pública per formalitzar la condemna de fer imposada pel Jutjat, de manera anàloga a la interpretació que s'efectua de l'article 708 de la LEC. En aquest cas, s'entén que, en el supòsit de rebel·lia del demandat, caldria que el Jutjat autoritzés el legatari a prendre possessió per si de la cosa llegada, de conformitat amb l'article 81 del RH.

#### 2. PLANTES FOTOVOLTAIQUES: DOCUMENTACIÓ EXIGIBLE.

**P.** Per inscriure una planta fotovoltaica, és suficient el contracte privat estàndard d'arrendament de finca rústica entre la Societat macro i el particular (objecte: la construcció, explotació, etc. d'una planta fotovoltaica) i la subrogació posterior per societat en aquests contractes?

**R.** El document privat, tant d'arrendament de finca rústica, com de subrogació, no es considera títol a l'efecte de la inscripció registral, pel principi de titulació autèntica consagrat a l'article 3 de la LH i per no trobar-se en els supòsits en què excepcionalment s'admet el document privat.

#### 3. HIPOTECA UNILATERAL ENTRE PARTICULARS: MANIFESTACIÓ

## D'HABITATGE FAMILIAR.

**P.** De l'història registral d'una finca consta de caràcter privatiu resulta d'una inscripció d'hipoteca que és habitatge familiar, perquè consentia l'esposa. Ara es presenta una escriptura de constitució d'hipoteca on l'administradora única de la societat és germana del titular registral, ara divorciat. L'esposa no hi intervé. S'ha de demanar la seva intervenció a l'efecte de l'article 569-31 del llibre V?

**R.** Es considera que no cal, atesa la interpretació que actualment es fa dels articles que exigeixen l'assentiment del cònjuge, com dos RRDGCAT de 27.7.2022 ([RESOLUCIÓ JUS/2450/2022](#) i [2451/2022](#)). Fins i tot es comenta la interpretació de l'article 1320 del CC per part de la [RDGSJFP de 2.3.2023](#), FFDD 4t i 5è). La possible existència de frau i perjudici per al cònjuge en aquest negoci jurídic no és qualificable, perquè resulta inscripció si reuneix els altres requisits (en aquest cas, s'acompanyen certificat de taxació i el justificant de les transferències realitzades al deutor).

## 4. ASSEGURANÇA DECENAL.

**P.** L'assegurança decenal s'exigeix dins dels 10 anys següents a la data de la recepció de l'obra amb l'excepció de l'autopromotor. Com que l'assegurança decenal cobreix danys estructurals, els interessats plantegen que tenen un edifici de 40 habitatges on l'estructura va acabar fa més de 10 anys (amb certificat tècnic d'aquell moment que ho acredita), però s'ha acabat recentment pel que l'acta de recepció de l'obra és del 2022. L'alt cost de contractar l'assegurança decenal, tenint en compte que si hi ha algun problema l'assegurança no respondria perquè l'estructura té més de 10 anys. Totes les resolucions (i la pròpia DA de la LOE) exigeixen assegurança durant 10 anys des de la recepció de l'obra amb l'excepció d'autopromotor, però és cert que és un cas que està en un punt intermedi. Se us ha plantejat?

**R.** Tot i que l'acta de recepció és de l'any 2022 i la taxativitat amb què es pronuncien els articles 19 i 20 de la LOE i la doctrina de la DGSJFP, es va considerar que si el tècnic certificava que l'estructura datava de més de deu anys, es podria entendre que l'assegurança no és exigible. S'invoca per defensar aquesta posició la [RDGSJFP d'11.4.2022](#); FFDD 6è i 7è.

## 5. NOTA MARGINAL DE LLICÈNCIA I USOS PROVISIONALS.

**P.** El supòsit de fet consisteix en la pràctica d'una nota marginal d'obres i usos provisionals a un col·legi que és arrendatari de la finca. Segons el RD de 4 de juliol del 97, es practica a instància del titular registral o de l'ajuntament amb audiència del titular registral. Se sol·licita la nota un representant del col·legi (arrendatari). Des de l'ajuntament indiquen que no han donat audiència al titular registral per concedir la llicència. Seguint el RD, llavors només podria ser el titular registral.

**R.** Es considera ineludible la intervenció del titular registral, atès el tenor literal de l'article 76 del RD 1093/1997, de 4 de juliol, que disposa que es practiquin a sol·licitud del titular registral, o amb la seva audiència a requeriment de l'Administració actuant. Si no hi ha audiència prèvia, es proposa que s'efectuï una notificació a posteriori i la certifiqui l'Administració actuant que se n'ha traslladat al titular registral (article 20

de la LH).

## 6. CONDICIÓN RESOLUTÒRIA. NORMES APLICABLES.

**P.** Es tracta d'un supòsit de condició resolutòria en garantia del preu ajornat. La [Resolució de 29 d'agost del 2019 de la DGRN](#) va admetre que s'establiria d'acord amb la regulació de dret civil comú. Es tractava de societats amb domicili social fora del territori de Catalunya i immobles que radicaven a diferents territoris (BOE núm.261, de 30.10.2019, BOE-A-2019-15554). El cas que plantegen és una venda amb condició resolutòria, l'immoble se situa a Manresa i la venedora és de veïnatge de dret comú. Aquesta és l'única connexió, simplement manifesten que la venda se subjecta a l'article 1504 del CC, ometent tota referència al dret civil català. És suficient?

**R.** Davant la [RESOLUCIÓ JUS/2185/2019](#), de 25 de juliol, dictada, la RDGRN citada va admetre la possibilitat de sotmetre el negoci jurídic al CC. Es va debatre entre les dues postures:

a) els qui pel principi de llibertat civil de l'article 111-6 del Llibre I del CCCat va entendre que era possible sotmetre l'obligació a un altre règim jurídic, en línia al que apunta la RDGRN de 29.8.2019 (FD 7è), ja que no resulta de l'article 621-54 que aquest sigui imperatiu. D'altra banda, la RDGCAT va ser anul·lada i confirmada l'anul·lació per la [SAP Barcelona, secció 11, de 30.3.2022](#).

b) els qui consideren que ha de regir el locus rei sitae, atesa l'eficàcia real especial que revesteix la condició resolutòria, recolzat en l'article 10.1 CC i en l'article 111-3 del Llibre II del CCCat. A més, perquè no és clara la no imperativitat de l'article 621-54 del Llibre VI del CCAT.

## IV.3. QÜESTIONS PLANTEJADES EN EL SEMINARI DE 18 D'ABRIL DE 2023

### 1. MITJANS DE PAGAMENT EN EXERCICI D'OPCIÓ DE COMPRA.

**P.** En una compravenda en exercici d'opció de compra en un arrendament financer, cal exigir els mitjans de pagament de l'import que s'ha anat pagant com a quotes d'arrendament o només del valor residual en la venda?

**R.** De la interpretació efectuada en relació als articles 254.3 de la LH i 177 del RN, resulta que només s'han d'identificar els mitjans de pagament actuals, no els anteriors ni els futurs i el tancament registral només es produeix en cas de negativa. Així ho interpreta, entre les Resolucions més recents, la [RDGSJFP de 14.9.2022](#), FD 3r i 4t. Però en aquest cas es tracta d'un exercici anticipat d'opció, on no s'especifica si es van pagar o no les quotes anteriors, per la qual cosa es podria qualificar la falta de causa de l'exercici de l'opció i, en el seu cas, es pot comunicar a blanqueig.

### 2. MODIFICACIÓ DE PROPIETAT HORIZONTAL: CLÀUSULA ESTATUTÀRIA.

**P.** Es presenta una escriptura de transformació d'un element d'una propietat horitzontal (local) en set departaments (4 habitatges i 3 places d'aparcament). Estableixen la següent norma estatutària: "NORMA ESPECÍFICA: el passadís d'accés als departaments UN-A, UN B, UN C i UN-D tindrà el caràcter de comunitari per a tots

ells. Si amb posterioritat al present atorgament s'agrupen els departaments UN-B i UN-C, aquests dos departaments quedaran expressament autoritzats per a inutilitzar, per ineficàç, la zona d'aquest passadís comunitari que actualment dona enfront de tots dos (zona que, per tant, deixarà de ser comuna) sense necessitat per a això del consentiment dels dos restants departaments UN-A i UN d. La present norma haurà de constar de manera expressa en tots els documents que s'autoritzi amb posterioritat a la data d'avui i que tinguin per objecte l'alienació de qualsevol dels quatre departaments." L'advertiment que aquesta norma ha d'aparèixer en tots els documents que s'autoritzi amb posterioritat no se sap si inclou el reflex registral. A més, en l'acord de la comunitat de propietaris s'acorda la transformació del local en els set departaments, però no s'inclou aquesta clàusula, aquest passadís no consta descrit i es desconeix la seva superfície (és element comú). És inscriptible?

**R.** En primer lloc, haurien de descriure el passadís conforme a les exigències del principi d'especialitat i determinar en quina zona es troba (articles 7 i 9 de la Llei hipotecària i 51 del seu Reglament. En segon terme, hauria de ser clara la voluntat de les parts de modificar els estatuts en aquest sentit, més enllà de la mera constància en les escriptures públiques de transmissió dels béns (article 4 de la Llei hipotecària, principi de rogació registral), que només tindria eficàcia obligacional. A més, ha de requerir-se l'acord de la junta de propietaris. Finalment, quant a la possible licitud de la clàusula, no resulta clarament que els altres dos elements quedin encara amb accés a un element comú o a la via pública (article 553-33 del Llibre V). De la clàusula sembla inferir-se que volen configurar-ho com a element comú d'ús privatiu d'aquests dos elements només i en el cas que s'agrupin, permès per l'article 553-43 del Llibre V, tret que es refereixi a la possibilitat que es converteixi en privatiu, per a això seria necessària la desafectació primer o un acord exprés en què s'autoritzi aquesta desafectació futura.

### 3. SÒLS CONTAMINATS: FINAL D'OBRA.

**P.** Consta inscrita una obra en construcció amb manifestació que no s'han realitzat activitats contaminants. En declarar el final d'obra, s'exigeix de nou la manifestació que no s'han realitzat activitats contaminants o en haver-lo manifestat en la declaració d'obra en construcció ja seria suficient?

**R.** En relació amb l'article 98. 3 de la Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, en matèria de declaració d'obres noves es va pronunciar al [RDGSJFP de 12.8.2022](#) en el sentit de ser exigible tal declaració de no realitzar activitats potencialment contaminants i en ella s'indica que opera per a obres noves en construcció i acabades. Així que es considera necessari, amb l'argument addicional que hi ha la possibilitat que en el procés constructiu es produeixin activitats contaminants.

**V.**

***ACTUALIDAD  
PARLAMENTARIA***

***María Isabel de la Iglesia Monje***

## 1. Proyecto de Ley Orgánica del Derecho de Defensa. (121/000152)

Presentado el 05/04/2023 , calificado el 11/04/2023

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Justicia Enmiendas

Tipo de tramitación: Normal

Comisión competente: Comisión de Justicia

Plazos: Hasta: 04/05/2023 (18:00) De enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Justicia Enmiendas desde 14/04/2023

Boletines: BOCG. Congreso de los Diputados Núm. A-152-1 de 14/04/2023 Pág.: 1

### Exposición de motivos

#### I

El derecho a la defensa está íntimamente relacionado con el Estado de Derecho. Junto con la tutela judicial efectiva, constituye uno de los derechos básicos de protección de la ciudadanía.

Este derecho cobra una relevancia especial en el orden penal, particularmente para la persona que es investigada como sospechosa de haber cometido un delito; sobre todo cuando esta persona está privada de libertad. Desde luego, esto no significa que el derecho de defensa se limite a estas únicas situaciones; su protección abarca toda situación de controversia jurídica en la que pueda verse una persona y sea cual sea su posición.

El artículo 24 de la Constitución Española consagra el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, vinculándolo indisolublemente al también fundamental derecho a la no indefensión o, en términos positivos, al derecho de defensa; vinculación tan íntima y sustancial que permite enunciar como ecuación axiomática que sin tutela judicial efectiva no es posible una defensa real y sin una defensa efectiva es inviable el ejercicio de una real tutela judicial efectiva. Se configuran por tanto ambos derechos como dos caras de la misma moneda y como corolario inherente al funcionamiento de un Estado de Derecho. El apartado segundo de dicho artículo, además de reconocer expresamente el derecho a la defensa y a la asistencia de letrado, consagra algunas de las manifestaciones de este derecho fundamental, entre las que se encuentran el derecho a ser informado de la acusación formulada contra uno; a un proceso público sin dilaciones indebidas y con todas las garantías; a utilizar los medios de prueba pertinentes para la defensa, a no declarar contra uno mismo, a no confesarse culpable y a la presunción de inocencia.

La jurisprudencia ha ido reconociendo las distintas manifestaciones de este derecho y contenidos en conformidad con la previsión del artículo 10.2 de la Constitución Española; es decir, en consonancia con los preceptos establecidos en los tratados internacionales ratificados por España en materia de derechos humanos, así como en las pautas interpretativas del Tribunal Europeo de Derechos Humanos (en adelante, TEDH). Asimismo, la Constitución Española en su artículo 119 consagra el derecho a la asistencia jurídica gratuita cuando así lo disponga la ley y, en todo caso, respecto

de quienes acrediten insuficiencia de recursos para litigar.

Así, el artículo 6.3.c) del Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales (en adelante, CEDH), de 4 de noviembre de 1950, reconoce el derecho del acusado a defenderse por sí mismo o a ser asistido por un defensor de su elección, y, si no tiene los medios para remunerarlo, poder ser asistido gratuitamente por un abogado de oficio cuando los intereses de la justicia lo exijan.

En este mismo sentido, el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, de 19 de diciembre de 1966, en su artículo 14.3.d) declara el derecho de todo acusado a hallarse presente en el proceso y a defenderse personalmente o ser asistido por un defensor de su elección; a ser informado, si no tuviera defensor, del derecho que le asiste a tenerlo y, siempre que el interés de la justicia lo exija, a que se le nombre defensor de oficio gratuitamente, si careciere de medios suficientes para pagarlo. Sin embargo, también debe garantizarse la defensa fuera de los ámbitos jurisdiccionales. De ahí que en esta ley se extienda expresamente el derecho de defensa y de asistencia letrada a los procedimientos extrajudiciales y a los mecanismos de solución adecuada de controversias reconocidos legalmente.

## II

Tanto del texto constitucional como de los textos internacionales y europeos se infiere la conexión intrínseca entre el derecho a la defensa y la defensa letrada. Por tanto, la conexión esencial entre el derecho de defensa y los profesionales de la abogacía. De igual modo que los sujetos esenciales que implementan el otorgamiento de tutela judicial efectiva son los jueces y las juezas y los magistrados y magistradas, encargados del deber de juzgar y aplicar la ley, los profesionales de la abogacía están estrechamente unidos a la garantía del derecho de defensa.

La defensa letrada se halla expresamente mencionada en el precepto constitucional del artículo 24.2 y es que, si bien la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, al interpretar el artículo 6.3.c) del CEDH, consagra la posibilidad de la defensa personal, la defensa técnica realizada por profesional se entiende como un mecanismo más garantista. De ahí que, en esta ley orgánica, la defensa privada o personal se configure como un mecanismo excepcional y se establezca que las personas pueden defenderse por sí mismas en aquellos casos en los que no sea preceptiva la asistencia de profesional, cuando legalmente se prevea su renuncia, o cuando exista una habilitación legal expresa.

A su vez, el Derecho europeo contiene provisiones en esta materia, entre otras, la Directiva 2016/343 del Parlamento Europeo y del Consejo de 9 de marzo de 2016, por la que se refuerzan en el proceso penal determinados aspectos de la presunción de inocencia y el derecho a estar presente en el juicio; la Directiva 2012/13/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 22 de mayo de 2012, relativa al derecho a la información en los procesos penales, la Directiva 2013/48/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 22 de octubre de 2013, sobre el derecho a la asistencia de letrado en los procesos penales y en los procedimientos relativos a la orden de de-

tención europea, y sobre el derecho a que se informe a un tercero en el momento de la privación de libertad y a comunicarse con terceros y con autoridades consulares durante la privación de libertad, y la Directiva (UE) 2016/800 del Parlamento Europeo y del Consejo de 11 de mayo de 2016 relativa a las garantías procesales de los menores sospechosos o acusados en los procesos penales.

La regulación del derecho de defensa debe ir acompañada del establecimiento de determinadas normas, tanto reguladoras de la profesión de la abogacía como de las garantías que permitan que su ejercicio profesional suponga una efectiva caución de la defensa de las personas.

La defensa letrada debe constituir asimismo un mecanismo de protección igualitaria. De hecho, se ha ido reconociendo la obligación de los Estados de proporcionar, llegado el caso, una asistencia jurídica gratuita. Interpretando el mencionado artículo 6.3.c CEDH, en sentencias como la de 13 de mayo de 1980, el TEDH declara que 'el apartado c (...) consagra el derecho a una defensa adecuada, sea personalmente o a través de un Abogado, derecho reforzado por la obligación, que incumbe al Estado, de suministrar en ciertos casos una asistencia letrada gratuita'.

La jurisprudencia española, haciendo suya la doctrina europea, tal y como requiere el artículo 10.2 de la Constitución Española, confirmó que, dentro del derecho a la defensa, se garantizan tres derechos al acusado: a defenderse por sí mismo, a defenderse mediante asistencia letrada de su elección y, en determinadas circunstancias, a obtener asistencia letrada gratuita (STC 181/1994 de 20 de junio y 29/1995, de 6 de febrero).

La fórmula de justicia gratuita instaurada por nuestro sistema representa un modelo de justicia garantista, sólido e inclusivo y, no solo reconoce el derecho a recibir los beneficios del reconocimiento de esta asistencia por razones económicas, sino que, cada vez más, se concede teniendo en cuenta la especial vulnerabilidad en la que pueden encontrarse las personas y que hace necesario que el Estado garantice una asistencia letrada. Este es el espíritu que subyace en esta ley cuando establece que no solo las personas que acrediten insuficiencia de recursos tendrán derecho a la asistencia jurídica gratuita, sino que extiende esa garantía a personas en situaciones de especial vulnerabilidad cuando así se considere a través de un reconocimiento legal.

### III

Desde la aprobación de la Constitución Española, la jurisprudencia y la práctica judicial han ido consolidando los estándares de protección del derecho a la defensa en los diversos órdenes jurisdiccionales, procedimientos y actuaciones.

Pero ha llegado el momento en que la realidad histórica y social de este país hace necesario que este principio básico estructural del Estado de Derecho se consagre en una ley orgánica, que, sin agotar sus diversas facetas, desarrolle algunos de los aspectos esenciales de este derecho, y muestre el reflejo de un consenso social y político sobre una materia de especial importancia. Debe servir para que las perso-

nas conozcan el alcance de este derecho en su máximo reconocimiento y garantía, así como para dejar constituida una guía de ruta para todos los operadores jurídicos.

Igualmente, esta ley atiende a la evolución de este derecho de defensa en los países de nuestro entorno y en especial a los tratados y acuerdos internacionales sobre derechos humanos. La defensa en general de los derechos humanos, y, en particular, del derecho de defensa, es el reto permanente a que se enfrentan diariamente los profesionales de la abogacía de este país.

No es objetivo primordial de esta ley la recopilación de normas procesales que ya gozan de un reconocimiento expreso y manifiesto en otras normas, ni la reiteración de principios consagrados, o la determinación de la regulación de la profesión de la abogacía. Esta ley va más allá: centra su razón de existir en la necesidad de que las personas físicas y jurídicas conozcan el especial reconocimiento y las garantías que les corresponden como titulares de su derecho de defensa, y determina tanto las garantías y deberes de los profesionales de la abogacía como, en especial, el juego de la organización colegial, como salvaguarda y garantía de su ejecución y cumplimiento.

#### IV

El capítulo I recoge los aspectos esenciales del objeto de esta ley orgánica y desarrolla las disposiciones generales de la norma, describiendo el objeto su ámbito de aplicación, y el contenido del derecho de defensa.

El capítulo II desarrolla la regulación del derecho de defensa de las personas. En particular, regula el derecho a la asistencia jurídica, el derecho a la elección, renuncia y sustitución en la asistencia jurídica, la protección jurisdiccional del derecho de defensa, el derecho de información, el derecho a ser oídos, y los derechos ante los Tribunales y en sus relaciones con la Administración de Justicia.

El capítulo III desarrolla el régimen de garantías y de deberes de asistencia jurídica en el derecho de defensa, estructurándose a su vez en dos secciones. Por una parte, la Sección 1.<sup>a</sup> se refiere a las garantías de la abogacía en el marco derecho de defensa, desarrollando la garantía de la prestación del servicio por los profesionales de la abogacía, las garantías del profesional de la abogacía, las garantías del encargo profesional, la garantía de confidencialidad de las comunicaciones y del secreto profesional, las garantías de la libertad de expresión del profesional de la abogacía, y las garantías del profesional de la abogacía con discapacidad. Por otra parte, la Sección 2.<sup>a</sup> se refiere a los deberes de la abogacía en el marco derecho de defensa, desarrollando los deberes de actuación de los profesionales de la abogacía, y los deberes deontológicos de los profesionales de la abogacía.

El capítulo IV determina el régimen de garantías institucionales para el ejercicio de la abogacía, regulando las garantías de la institución colegial, las garantías de protección de los titulares de derechos en su condición de clientes de servicios jurídicos, las garantías de las circulares deontológicas, y las garantías de procedimiento en casos especiales. Igualmente, se establece la obligatoriedad de la formación legal continua de los profesionales de la abogacía, para lo cual se desarrollará un sistema de acredi-

tación basado en la actualización periódica en aras de garantizar a los consumidores y usuarios unos servicios jurídicos adecuados a sus necesidades.

En cuanto a la parte final de la norma, cabe destacar las disposiciones adicionales primera a segunda relativas, respectivamente, a garantizar la transparencia e información sobre la actividad deontológica por parte del Consejo General de la Abogacía Española y el Consejo Autonómico competente, si su normativa lo prevé, mediante información estadística que será de acceso público en los portales de las instituciones colegiales; así como la finalidad de que los servicios de orientación jurídica organizados por los Colegios Profesionales de la Abogacía facilitarán toda la información relativa a la prestación de la asistencia jurídica, y en particular a los requisitos para el acceso al sistema de asistencia jurídica gratuita. Estos servicios se apoyarán por los poderes públicos en especial para atender a colectivos con mayor vulnerabilidad.

Finalmente, la presente ley orgánica tiene carácter mixto, pues recoge materias propias de ley orgánica y otras de ley ordinaria. Se entiende que la regulación conjunta del derecho de defensa y de la profesión que lo garantiza viene demandada por la naturaleza inescindible de ambas cuestiones, sin que, en este caso, se estime adecuado deslindar su tratamiento jurídico en dos normas legales diferentes. De ahí que convivan en el texto preceptos propios de una ley orgánica con otros de ley ordinaria.

En definitiva, esta ley orgánica se ha configurado como norma garantista con uno de los derechos más básicos y antiguos de la ciudadanía: el derecho de defensa. Es una norma centrada en las personas como titulares del derecho, que se presenta con una visión integral y que incluye aspectos que se han ido consolidando como parte inherente de este derecho y al tener en cuenta los relacionados con las tecnologías y su impacto en el derecho de defensa, con visión de futuro.

## V

La ley orgánica respeta los principios de necesidad, eficacia, eficiencia, transparencia, seguridad jurídica y proporcionalidad recogidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, toda vez que se parte de la necesidad de un marco normativo que regule el derecho de defensa, que hasta este momento no había tenido desarrollo en nuestro ordenamiento jurídico y que con su regulación, viene a completar las posibles deficiencias que el sistema actual contenga sobre el derecho de defensa y su ejercicio.

Asimismo, el anteproyecto es coherente con el ordenamiento jurídico nacional e internacional, cumpliendo con lo establecido en el artículo 24.2 de la Constitución Española, con el artículo 6 del CEDH y con el artículo 48 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea, aspirando a establecer las reglas generales de interpretación e integración en el ordenamiento jurídico de otras disposiciones específicas de cada jurisdicción, en particular la penal.

Por otra parte, la ley orgánica contiene la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos señalados, para fijar las garantías del derecho de defensa de las personas así como las garantías de la prestación de asistencia letrada adecuada

y la defensa institucional de los profesionales que la ejercen, redundando en consecuencia en un beneficio para los particulares a los que prestan servicio, no existiendo otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a los destinatarios, lo cual ha hecho necesaria la regulación del contenido del artículo 24 de la Constitución Española. En este mismo sentido, en relación con principio de eficiencia, cabe señalar que, el anteproyecto no impone nuevas cargas administrativas a los ciudadanos.

Esta ley orgánica se ampara en el artículo 149.1. 1.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup>, 6.<sup>a</sup> y 18.<sup>a</sup> de la Constitución Española, que reserva al Estado la competencia exclusiva para la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, y en materia de Administración de Justicia, de la legislación procesal y del procedimiento administrativo común respectivamente.

## **2. Proyecto de Ley de Familias. (121/000151)**

Presentado el 30/03/2023 , calificado el 11/04/2023

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión Derechos Sociales y Políticas Integrales de la Discapacidad Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión Derechos Sociales y Políticas Integrales de la Discapacidad

Plazos: Hasta: 26/04/2023 (18:00) Ampliación de enmiendas al articulado

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión Derechos Sociales y Políticas Integrales de la Discapacidad Enmiendas desde 14/04/2023

### **Exposición de motivos**

#### **I**

La familia es una institución esencial dentro de nuestra sociedad y una de las principales protagonistas de los cambios que ha vivido la ciudadanía a lo largo de las últimas décadas. La presente ley busca extender el apoyo, avanzando en el cumplimiento del artículo 39 de la Constitución Española, que insta a los poderes públicos a asegurar la protección social, económica y jurídica de las familias.

Esta ley se alinea, además, con el deber de protección de las familias recogido en numerosos tratados internacionales y europeos.

La Declaración Universal de los Derechos Humanos establece en su artículo 16.3 el derecho de la familia a 'la protección de la sociedad y del Estado'.

De la misma forma, la Carta Social Europea establece en su artículo 16 que 'la familia, como célula fundamental de la sociedad, tiene derecho a una adecuada protección social, jurídica y económica, para lograr su pleno desarrollo'.

En el mismo sentido, la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea señala también la garantía de 'la protección de la familia en los planos jurídico, económico y social', recogida en su artículo 33.1.

En este mismo sentido, la presente ley también da cumplimiento a las reiteradas recomendaciones que la Comisión Europea y el Consejo de la Unión Europea ha hecho a España sobre la protección del conjunto de familias de nuestro país. Así ha sido, por ejemplo, en las recomendaciones a nuestro país realizadas en los semestres europeos de 2019 y 2020, donde se señaló la necesidad de mejorar el apoyo a las familias en España. Además, es uno de los compromisos adquiridos como parte del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, donde nuestro país se comprometió a aprobar una nueva ley de protección de las familias y de reconocimiento de su diversidad.

Concretamente, con la entrada en vigor de esta ley se cumple con el hito CID #316, que se enmarca dentro del Componente 22 'Plan de choque para la economía de los cuidados y refuerzo de las políticas de inclusión', en la Reforma 3 recogido en el Anexo revisado de la Propuesta de Decisión de Ejecución del Consejo relativa a la aprobación de la evaluación del Plan de Recuperación y Resiliencia de España de julio de 2021, que persigue los siguientes objetivos: a) el reconocimiento jurídico de los diversos tipos de estructuras familiares existentes; b) la determinación de las prestaciones y los servicios a los que tienen derecho según sus características y niveles de ingresos; y c) la reducción de la pobreza infantil teniendo en cuenta los resultados de una evaluación del impacto redistributivo.

## II

Esta ley adecua nuestro ordenamiento jurídico a nuestras obligaciones internacionales como país, pero también a las transformaciones demográficas y sociales que se han producido en las últimas décadas, en las que las familias españolas han experimentado muchos cambios en su tamaño y en su composición. El avance del feminismo, de los derechos LGTBI o la creciente demanda de cuidados por el progresivo envejecimiento de la población constituyen cambios significativos que ponen de manifiesto nuevas demandas a las que el legislador debe dar respuesta.

Esta diversidad en las realidades familiares explica que existan necesidades particulares asociadas a los diferentes modelos. Cabe recordar que el artículo 9.2 de la Constitución Española establece el principio de igualdad material, algo que mandata al legislador a impulsar las medidas oportunas para corregir las desigualdades y garantizar que los miembros de todas las familias queden en una situación de igualdad en el acceso a derechos sociales, económicos o de cualquier otra índole.

Tal y como ha interpretado el propio Tribunal Constitucional, el concepto de familia no queda limitado a las familias de origen matrimonial. La interpretación que el Tribunal Europeo de Derechos Humanos ha hecho del artículo 8 del Convenio Europeo también apunta a un concepto más amplio de familia, algo a lo que los poderes públicos deben dar una respuesta que asegure la igualdad de derechos de los distintos tipos

de familia y la protección de la diversidad familiar.

En este sentido, esta ley garantizará el pleno reconocimiento jurídico de los distintos tipos de familias y su protección, ya sea legal, económica, en términos de crianza y cuidado, de apoyo a través de servicios sociales, de salud y bienestar, de educación, cultura y ocio o con respecto a las tecnologías de la información.

Esta diversidad ha generado una enorme riqueza para nuestro país, y el deber de las Administraciones Públicas es también evolucionar y garantizar su protección. Ya no existe la familia, sino las familias, en plural. Hoy es habitual ver familias formadas por parejas de hecho, familias formadas por una sola persona progenitora, familias formadas por personas pertenecientes a los colectivos LGTBI, familias en las que uno o ambos miembros de la pareja tienen hijas o hijos de uniones anteriores, familias adoptivas o acogedoras, familias procedentes de otro Estado o territorio, o en que alguno o algunos de sus integrantes residen fuera del territorio nacional, o familias entre personas que proceden de entornos culturales o étnicos diferentes. Las políticas públicas deben garantizar que todas las familias son iguales en derechos y que cada una de ellas recibe el apoyo y la protección social que necesita.

La creciente diversidad familiar no solo es un avance y un valor a proteger, sino que además hay que asegurar que las niñas, niños y adolescentes se encuentran igualmente protegidos con independencia del tipo de familia en el que crezcan. Dicha protección se ajusta, además, a lo establecido en la Convención sobre los Derechos del Niño, que reconoce a la familia como el grupo fundamental de la sociedad y medio natural para el crecimiento y su bienestar.

Por eso, del mismo modo que esta ley reconoce su igualdad en la diversidad, se fomentan medidas de apoyo a situaciones familiares específicas, ya sean relativas a situaciones de vulnerabilidad económica, la constitución de familias con mayores necesidades de apoyo a la crianza, como las familias numerosas, las formadas por una sola persona progenitora, familias donde haya personas con discapacidad o en situación de dependencia, familias formadas por personas pertenecientes a los colectivos LGTBI, familias en las que se producen nacimientos, adopciones o acogimientos múltiples, adoptivas o acogedoras, familias en las que uno o ambos miembros de la pareja tienen hijas o hijos de uniones anteriores, familias residentes en el medio rural, familias procedentes de otro Estado o territorio, o en que alguno o algunos de sus integrantes residen fuera del territorio nacional, familias entre personas que proceden de entornos culturales o étnicos diferentes u otras situaciones que requieran medidas específicas.

### III

En términos económicos, nuestro país ha sufrido una infrafinanciación histórica en políticas específicas para las familias, hecho que ha influido decisivamente en su situación y en cómo se ha configurado nuestro Estado del bienestar. Actualmente, de acuerdo con los datos de Eurostat sobre protección social, España invierte cuatro puntos porcentuales menos de PIB en gasto social total respecto a la media de los países de la Unión Europea, y un punto menos específicamente en protección a la fa-

milia y la infancia. Por tanto, esta legislación acerca a nuestro país a un nivel de protección de nuestras familias homologable al del resto de países de la Unión Europea.

Pero no es solo una cuestión de inversión, sino también de diseño. Hasta este momento, han predominado las prestaciones de carácter contributivo y los beneficios fiscales, lo que ha desembocado en la limitación de la capacidad del Estado del bienestar de reducir la desigualdad. La ausencia de un sistema de prestaciones universales dirigidas a familias con niños, niñas y adolescentes similar al de otros Estados de la Unión Europea hace que en España las prestaciones monetarias tengan un efecto insuficiente en la reducción en la intensidad de la pobreza infantil y la promoción de la igualdad de oportunidades. De hecho, la protección que reciben es menor que la del resto de población.

Esta falta de protección que viene a paliar este texto legislativo ha tenido efectos en el bienestar social de la infancia. La alta incidencia de riesgo de pobreza infantil es anómala con respecto al nivel de renta de nuestro país. La OCDE en su informe 'Evolving family models in Spain. A new national framework for improved support and protection for families' (2022), en su condición de Libro Blanco para la reforma de la protección a las familias en nuestro país, alerta de que la pobreza infantil es muy alta en España en comparación con la mayoría de los demás países de la OCDE, con casi uno de cada cinco niños (19,3%) viviendo en pobreza relativa de ingresos en comparación con un promedio de la OCDE de 12,9%.

Por ello, esta ley también establece medidas de protección económica a las familias, entre las que destaca la renta crianza, una prestación con el objetivo de garantizar un nivel de vida adecuado a los niños y niñas de nuestro país. Dicha prestación se extenderá a las familias con niños y niñas menores de tres años.

#### IV

Por razones de sistematicidad, la presente norma, asimismo, tiene la finalidad de transponer al ordenamiento español la Directiva (UE) 2019/1158 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, relativa a la conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores, y por la que se deroga la Directiva 2010/18/UE del Consejo.

La Directiva (UE) 2019/1158 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, se asienta y es expresión de los principios de igualdad de género y de equilibrio entre vida familiar y vida profesional que se reafirman en los principios 2 y 9 del pilar europeo de derechos sociales. Es, asimismo, fruto de la evolución de la propia Unión Europea en el contenido y alcance de los derechos de conciliación, siendo la tercera de las directivas sobre esta materia: su antecedente remoto fue la Directiva 96/34/CE del Consejo, de 3 de junio de 1996, relativa al Acuerdo marco sobre el permiso parental celebrado por la UNICE, el CEEP y la CES, una directiva sobre permisos parentales que se basaba tan solo en la configuración de derechos de ausencia de las personas con responsabilidades de cuidado y que ni reflejaba las consecuencias de género de las cuestiones de cuidado ni, en consecuencia, preveía medios efectivos para promover la corresponsabilidad. Este camino sería iniciado con

la siguiente directiva sobre la materia, la Directiva 2010/18/UE del Consejo, de 8 de marzo de 2010, por la que se aplica el Acuerdo marco revisado sobre el permiso parental, celebrado por BUSINESS EUROPE, la UEAPME, el CEEP y la CES, y se deroga la Directiva 96/34/CE.

Sin embargo, es con la aprobación de la Directiva (UE) 2019/1158 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, con la que la conciliación de responsabilidades pasa a un lugar central. El propio título ya ilustra el nuevo contenido, que va más allá del establecimiento de permisos y otorga una relevancia especial a la adaptación de condiciones de trabajo, introduciendo con rotundidad la dimensión de la corresponsabilidad, como se advierte en numerosos aspectos, tanto en los considerandos como en el articulado. Esta directiva establece un nuevo marco que requiere seguridad en el conocimiento y en el ejercicio de los derechos sobre el tiempo de trabajo relacionados con los derechos de cuidado de menores de edad y dependientes, por lo que enlaza con la Directiva 2003/88/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de noviembre de 2003, relativa a determinados aspectos de la ordenación del tiempo de trabajo, y con la Directiva (UE) 2019/1152 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, relativa a unas condiciones laborales transparentes y previsibles en la Unión Europea.

La Directiva (UE) 2019/1158 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, tiene, por tanto, como objetivo dar respuesta a una realidad social concreta: eliminar cualquier desventaja o merma en términos de mejora y progreso que pueda afectar a las carreras profesionales de las personas que se ocupan de manera informal de las tareas de cuidado de familiares o dependientes.

La directiva da respuesta adecuada a la situación de doble atención a las responsabilidades familiares y a las de trabajo en el marco y conforme a unas exigencias concretas como son relaciones laborales más igualitarias y la aplicación efectiva del principio de no discriminación por razón de sexo. Dispone que los puestos de trabajo deben adaptarse a las distintas vicisitudes derivadas de la crianza de menores de edad y cuidado de dependientes y mayores, y establece unas condiciones efectivas para que haya un reparto real de tareas y un ejercicio corresponsable.

En definitiva, la transposición de la directiva enriquece las mejoras y aportaciones del Real Decreto-ley 6/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes para garantía de la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres en el empleo y la ocupación, y va más allá de las cuestiones de la doble jornada femenina o los largos permisos, en pro de las fórmulas de trabajo flexible y acotamiento de las ausencias laborales lo que permite avanzar en la igualdad real en el ámbito laboral, a través del verdadero reconocimiento del derecho de conciliación como parte del elenco de derechos de toda persona trabajadora.

Finalmente, esta norma establece también un marco estatal de apoyo a 'los primeros 1.000 días', que se concretará en una estrategia impulsada por las distintas administraciones competentes, que se orientará a garantizar que todos los niños, niñas y adolescentes tengan condiciones mínimas de bienestar durante su primera etapa de vida. Se incluyen, a este respecto, disposiciones relativas a la garantía de un entorno

saludable, seguro y accesible, el acceso a un sistema sanitario y educativo universal, de calidad e inclusivo, el acceso a una alimentación saludable y sostenible, el apoyo para el desarrollo de habilidades y competencias parentales y garantía del equilibrio de la vida profesional y privada para las personas adultas responsables de la crianza.

## V

Por todo lo expuesto, esta ley sirve de marco de referencia para las políticas familiares en todo el Estado, en favor de una mayor coordinación y coherencia normativa, pero también del establecimiento de una protección mínima en todo el territorio español. Por tanto, se otorgan criterios comunes a la red de políticas y programas estatales, regionales y locales en todas las áreas de políticas que inciden en las familias, todo ello con pleno respeto a las competencias de las comunidades autónomas y las entidades locales, y velando en todo momento por la coordinación y el trabajo conjunto de todas las Administraciones Públicas.

Para ello, se clarifican las definiciones y características básicas de los distintos tipos de familias y situaciones familiares. Este texto legislativo ofrece, por tanto, apoyo continuo a las familias, tanto a los hijos e hijas para los que se reservan medidas desde el nacimiento a la edad adulta como a las personas adultas responsables de la crianza.

## VI

La ley se estructura en cuatro títulos, diecinueve capítulos, sesenta y siete artículos, ocho disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, y diecinueve disposiciones finales.

El título preliminar incluye las disposiciones generales, en el que los artículos plantean las definiciones y valores fundamentales. Así, se establece como objeto del texto el reconocimiento jurídico de la diversidad de familias de nuestra sociedad, así como el marco para una política integral de apoyo a las familias, orientada a mejorar su bienestar y su calidad de vida. También se concreta el ámbito de aplicación del texto y se precisan las definiciones y criterios básicos empleados en la normativa a los efectos de la protección dispensada por esta ley.

Este título también explicita los valores fundamentales y principios rectores que deben guiar las políticas públicas, como son la perspectiva de género, la universalidad, la promoción, prevención y protección de los derechos humanos o la accesibilidad universal.

El título I está dedicado a medidas generales de apoyo a todas las familias. De esta manera, las Administraciones Públicas deberán asegurar la protección social y económica de las familias, atendiendo a sus circunstancias particulares, en especial en situaciones de vulnerabilidad.

En materia de protección jurídica, se establecen medidas como la regulación y reconocimiento de relaciones familiares no basadas en el matrimonio, de acuerdo con lo

que se establezca en desarrollo de lo previsto en la disposición final decimocuarta.

En el caso de la protección económica se reconoce la adaptación del sistema de Seguridad Social a la diversidad familiar, y se establece que las familias con niñas y niños menores de tres años, en los términos previstos en esta ley, tienen derecho a una prestación económica de apoyo a la crianza, ya sea en forma de deducción fiscal con posibilidad de cobro anticipado ya sea en forma de prestación complementaria específica en el ingreso mínimo vital.

También se establecen medidas de apoyo en la crianza y el cuidado, instando al Gobierno, en colaboración con el resto de las administraciones públicas competentes, a desarrollar un marco estatal de apoyo a 'los primeros 1.000 días' para garantizar un buen comienzo en la vida de todos los niños y niñas de nuestro país.

Así mismo, se contemplan medidas sobre servicios sociales de apoyo a las familias, a su salud y bienestar, a su derecho a la atención temprana y la promoción de la salud mental, a la vivienda, la educación, cultura y ocio o el uso de las TIC en el ámbito familiar, en este último caso, inspirados en las previsiones de la Carta de Derechos Digitales adoptada por el Gobierno en 2021 como un marco de referencia de las políticas públicas en los entornos digitales.

El título II recoge medidas específicas de protección a algunos tipos de situaciones familiares. Así, las familias en situación de vulnerabilidad con personas menores de edad a cargo dispondrán de una protección especial. También se promoverá su derecho a la vivienda y se tomarán medidas en el ámbito educativo como, por ejemplo, facilitar la elección del centro que mejor haga posible la conciliación o estableciendo exenciones y bonificaciones de las tasas o precios públicos.

Se reconoce el derecho a protección específica de las familias numerosas y otros supuestos equiparados, que se concreta en la reforma de la actual Ley 40/2003, de protección a las familias numerosas, que pasa a denominarse de protección a las familias con mayores necesidades de apoyo a la crianza, teniendo en cuenta los costes y dificultades asociados a la atención, cuidado y educación de tres o más hijas o hijos o atendiendo a la concurrencia de circunstancias específicas como la existencia de una única persona progenitora con al menos dos hijas o hijos o la discapacidad de ascendientes o descendientes en unidades familiares con al menos dos hijos.

Además, se contemplan medidas específicas para aquellas situaciones familiares en que exista una sola persona progenitora, con sus hijos e hijas, que se encuentran en más de un 80% formado por madres solas con sus hijos e hijas. Para dicho colectivo la ley asegura que sus integrantes no queden en situación de desventaja, reconociendo su derecho a contar con un título acreditativo de validez estatal, denominado título de familia monoparental, cuyo régimen jurídico se desarrolla en esta norma, y una acción protectora específica, incluyendo además la equiparación de las que cuentan con dos hijas o hijos como familia con mayores necesidades de apoyo a la crianza, en la reforma de la Ley de protección a las familias numerosas que se lleva a cabo en la disposición final novena, entre otras medidas.

Para las situaciones familiares en que existan personas con discapacidad o en situación de dependencia, las Administraciones Públicas pondrán en marcha medidas oportunas para promover la igualdad de trato y de oportunidades en el acceso a los apoyos, los bienes y servicios públicos que necesiten.

También se garantizará la igualdad de trato y oportunidades de las personas integrantes de aquellas situaciones familiares con personas pertenecientes a colectivos LGTBI en el acceso y disfrute de todo tipo de prestaciones públicas, beneficios sociales y servicios, y se adoptarán medidas dirigidas a prevenir la discriminación en los distintos contextos de estas familias por razón del sexo, orientación sexual, identidad o expresión de género y características sexuales de quienes las integren.

Las situaciones familiares en las que se producen nacimientos, adopciones o acogimientos múltiples serán consideradas como colectivo de especial protección por las dificultades que pueden presentarse al tener varias hijas o hijos a la vez o de adoptar o acoger (por más de un año) dos o más niñas o niños o personas menores de edad de forma simultánea.

Se reconoce, entre otros, el derecho a asesoramiento y apoyo a las familias adoptivas y acogedoras y se contemplan medidas específicas en los ámbitos sanitario y social.

También se reconocen las situaciones familiares en que existen hijos o hijas de uniones anteriores, a las que se les otorga protección social, teniendo en cuenta siempre el interés superior de los niños, niñas y adolescentes.

Esta ley también mandata a las Administraciones Públicas el deber de garantizar a las familias residentes en el medio rural su derecho a acceder a los recursos y servicios de atención a sus necesidades, así como a promover medidas para fomentar la corresponsabilidad en el reparto de los cuidados y en el acceso de las mujeres al mercado laboral, reforzando así la cohesión social y territorial.

Igualmente, se contemplan especificidades para las situaciones familiares con miembros procedentes de otro Estado o territorio, como el apoyo para atender las dificultades que se deriven de la separación o precisando que las políticas migratorias deben tener en cuenta los lazos familiares. Igualmente contiene previsiones en relación a las situaciones familiares de emigrantes retornados en las que alguno de sus miembros ostente la ciudadanía española.

Finalmente, se contemplan medidas para otros colectivos con necesidades singulares, como la población institucionalizada.

El título III está dedicado a la coordinación, cooperación y participación social en las políticas familiares. La ley insta a las Administraciones Públicas a integrar la perspectiva familiar en sus decisiones y actuaciones sectoriales. Además, establece la coordinación y cooperación en políticas familiares a través de diferentes órganos, como la Comisión Interministerial de Familias, o el Consejo Territorial de Servicios Sociales y del Sistema de Autonomía y Atención a la Dependencia, sin perjuicio de las competencias de otras conferencias sectoriales u órganos colegiados de cooperación en

las materias reguladas en esta ley; por su parte, el Consejo Estatal de Familias y el ya existente Consejo estatal de Participación de la Infancia y la Adolescencia serán órganos de participación social en las políticas que les afectan. Se prevé finalmente la creación por vía reglamentaria del Observatorio Estatal de Familias como órgano asesor y de apoyo en el análisis, investigación, estudio, evaluación de las actuaciones en materia de familias.

La parte final de la norma está compuesta por ocho disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias y diecinueve disposiciones finales.

La disposición adicional primera prevé que el desarrollo de las medidas, derechos, garantías, servicios y apoyos que se contemplan en la presente ley queda supeditado a las disponibilidades presupuestarias de las Administraciones Públicas competentes.

La disposición adicional segunda indica que las referencias que el ordenamiento jurídico haga a las familias numerosas se entenderán realizadas a las familias con mayores necesidades de apoyo a la crianza, cuya denominación modifica esta ley.

La disposición adicional tercera contiene la previsión de analizar, en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de esta ley, la extensión hasta los 26 años de edad en la fecha del fallecimiento del causante la posibilidad de ser beneficiario de la pensión o prestación de orfandad del sistema de Seguridad Social.

La disposición adicional cuarta prevé la elaboración, en un plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta ley, de un instrumento de valoración que sirva de referencia para unificar criterios diagnósticos en el ámbito de los Servicios Sociales.

La disposición adicional quinta establece que lo previsto en el artículo 29 en sus numerales 1.º y 2.º en relación con la consideración de familia en situación de vulnerabilidad se entenderá sin perjuicio de los umbrales de renta y patrimonio y demás requisitos económicos exigidos en la normativa básica estatal reguladora del sistema general de becas y ayudas al estudio, que serán los aplicables en este ámbito.

La disposición adicional sexta se refiere a la asistencia a las familias del personal funcionario del Servicio Exterior del Estado a fin de ofrecerles, mientras se mantengan trasladados por razón de servicio, la asistencia y apoyo para la conservación del arraigo, así como evitar el menoscabo de sus derechos en relación con las prestaciones de Seguridad Social.

La disposición adicional séptima recoge que para el desarrollo por parte de las comunidades autónomas de las obligaciones derivadas de las previsiones de esta Ley dispondrán de un plazo máximo de 24 meses.

La disposición adicional octava se refiere a la concreción de lo previsto en el artículo 12 en relación al marco estatal de referencia para el acompañamiento y apoyo a los primeros 1.000 días a través de una Estrategia impulsada por todas las administraciones competentes.

La disposición transitoria primera establece el mantenimiento de la vigencia de aquellas adaptaciones de jornada que estuvieran aplicándose en la fecha de entrada en vigor de esta ley. En este último caso se explicita que será de aplicación lo dispuesto en la nueva redacción del artículo 34.8 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre.

La disposición transitoria segunda prevé la posibilidad de continuar con los permisos de los que se estuviese haciendo uso, sin que ello afecte en ningún caso al disfrute íntegro del permiso parental.

La disposición transitoria tercera se refiere al mantenimiento de la vigencia de los actuales títulos de familia numerosa hasta la fecha en que les correspondiera su renovación o extinción, siempre que por efecto de las modificaciones introducidas en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, no les correspondiese quedar clasificadas en una categoría diferente, en cuyo caso se deberá expedir un nuevo título de familias con mayores necesidades de apoyo a la crianza en la nueva categoría donde se clasifiquen. Asimismo, y, en consecuencia, en esta disposición se regula también el régimen aplicable a las familias numerosas que hasta este momento tuvieran reconocida la categoría general pero que quedan clasificadas como de categoría especial según lo previsto en la nueva redacción dada en la disposición final novena.

La disposición transitoria cuarta prevé que se mantenga la garantía de gratuidad del primer ciclo de educación infantil para los hijos o hijas de unidades familiares con una sola persona progenitora durante 16 semanas en los primeros 24 meses de vida mientras no se alcance la gratuidad total de este ciclo.

En las disposiciones finales de la norma se modifican varios textos legales con el objeto de adaptar su contenido a las previsiones contenidas en esta ley.

Así, en la disposición final primera se incluyen las modificaciones al texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, con el objeto de incorporar las modificaciones necesarias para introducir la figura de la pareja de hecho en diversas previsiones de este texto legal, como por ejemplo a efectos de lo dispuesto en el artículo 7.1, de modo que no tengan la consideración de trabajadores por cuenta ajena, entre otras modificaciones. Por otra parte, se introducen mejoras en algunas prestaciones, como por ejemplo la extensión del subsidio no contributivo de maternidad a supuestos hasta ahora excluidos, como el acogimiento, la guarda con fines de adopción y la adopción.

La disposición final segunda prevé la modificación de los artículos 108.2 y 122.2 de la Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la jurisdicción social, para garantizar su coherencia con las modificaciones planteadas, respectivamente, en los artículos 53.4 y 55.5 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre.

En la disposición final tercera se incluyen todas las modificaciones necesarias en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real De-

creto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, para dar cumplimiento al mandato de transposición de la Directiva (UE) 2019/1158 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019.

Debe tenerse en cuenta que el conjunto de derechos reconocidos por la directiva se superpone a unos sistemas normativos internos que han ido construyendo reglas al servicio de la conciliación entre la vida laboral y familiar, de carácter diverso y complejo por razón de su disfrute, de su duración o de su propia naturaleza jurídica. Interesa por tanto señalar que, en el cumplimiento del mandato de transposición a nuestro ordenamiento interno, se han adoptado aquellos cambios considerados imprescindibles y se ha atendido, cuando ha sido necesario y en la medida adecuada, a la denominada 'cláusula pasarela'. Tal y como se señala en los considerandos de la directiva, esta permite que los Estados miembros puedan tener en cuenta cualquier período de ausencia del trabajo relacionado con la familia a que pueda acogerse la persona trabajadora en el ámbito nacional y que supere los estándares mínimos previstos en la citada directiva, siempre que se respeten los requisitos mínimos para los permisos que recoge y que no se reduzca el nivel general de protección garantizado a los trabajadores.

De manera que, en cada caso, las modificaciones introducidas en el Estatuto de los Trabajadores responden a un doble propósito: de un lado se evita penalizar o duplicar los sistemas de protección frente a las situaciones descritas -crianza de los hijos e hijas, cuidado de mayores y dependientes- y de otro, con el límite necesario, introducir los requisitos mínimos de cada permiso y las mejoras que no resultan absorbibles.

Así, la disposición final tercera modifica el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, en lo relativo a los siguientes extremos:

Se modifica el artículo 4.2, referente a los derechos de las personas trabajadoras en la relación laboral, especificando que el trato desfavorable dispensado a mujeres u hombres por el ejercicio de sus derechos de conciliación o corresponsabilidad de la vida familiar y laboral será constitutivo de discriminación por razón de sexo. De este modo se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 11 de la Directiva (UE) 2019/1158, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, que establece la obligación de que los Estados miembros configuren mecanismos para que no sufran perjuicio alguno ni trato discriminatorio las personas que ejerzan sus derechos de conciliación. Esta formulación es consecuente con la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (STJUE de 8 de mayo de 2019, C-486/18, asunto Praxair) y del Tribunal Constitucional (STC 79/2020, de 2 de julio de 2020) en las que se ha establecido que, sobre la base de una mayor afectación femenina, la discriminación por ejercicio de derechos de conciliación puede ser constitutiva de discriminación indirecta por razón de sexo.

También se opera una modificación en el artículo 34.8 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores. Este precepto ya se modificó por el Real Decreto-ley 6/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes para garantía de la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres en el empleo y la ocupación, a efectos de incrementar el ámbito del derecho a la adaptación de la jornada de las personas

con dependientes a cargo, pero requiere de ajustes puntuales a efectos de que se acomode totalmente a las previsiones del artículo 9 de la Directiva (UE) 2019/1158, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, sobre fórmulas de trabajo flexible.

Se modifica el artículo 37.3 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, en su letra a), para recoger otras formas de convivencia de manera similar a como se amplía el ámbito subjetivo de la directiva y la relación de familiares recogida en el artículo 3.1.e), así como en su letra b), a efectos de transponer al ordenamiento español el permiso de cuidadores previsto en el artículo 6 de la Directiva (UE) 2019/1158, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019. Así, se amplía el número de días y también el ámbito subjetivo de este permiso, incorporando a las personas convivientes sobre las que se llevará a efecto el cuidado efectivo, esto es, atendiendo a las necesidades de asistencia y cuidados importantes dando cumplimiento de este modo a lo establecido en el artículo 3.1.c) de la Directiva (UE) 2019/1158, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, acerca del abanico de las posibles personas beneficiarias trascendiendo el ámbito de las unidades familiares de convivencia. Por lo demás, el precepto se completa para incluir en la cobertura a la pareja de hecho.

Se introduce, por su parte, una nueva letra b bis) para separar del anterior el permiso por fallecimiento del cónyuge, pareja de hecho o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad, cuya causa es diversa, lo que aconseja esta nueva distribución sistemática.

Se introduce un nuevo artículo 37.9 en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, para transponer al ordenamiento español el artículo 7 de la Directiva 2019/1158, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, que da respuesta a aquellas situaciones, distintas de las de los permisos de cuidadores y parentales, que permiten a las personas trabajadoras ausentarse por razones justificadas de urgencia familiar y que requieren la presencia inmediata de aquéllas. Tal y como se recoge en el considerando 28 de la Directiva, se refiere a 'motivos familiares urgentes o inesperados', esto es, a la necesidad de atender sucesos esporádicos, previéndose como retribuidas las horas equivalentes a cuatro días al año, sin perjuicio de lo que al respecto pudieran establecer los convenios colectivos.

La Directiva (UE) 2019/1158, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, establece en su artículo 5.5 que debe motivarse el aplazamiento del disfrute de los permisos parentales cuando el disfrute del permiso parental en el período solicitado altere seriamente el buen funcionamiento de la empresa, debiendo justificarlo por escrito. Es por ello que se modifican los artículos 37.4 y 6, y 46.3 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores para que, en caso de coincidencia en la misma empresa del disfrute de ambas personas progenitoras de los permisos de lactancia, reducción de jornada o excedencia -todos ellos permisos o periodos de ausencia relacionados con la familia- la empresa deba aportar un plan de disfrute alternativo si concurren razones fundadas y objetivas de funcionamiento de la misma, dando así cumplimiento a las exigencias del citado precepto.

También se modifican los artículos 37.6 y 46.3 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, para matizar los permisos vinculados al cuidado de dependientes por tal de incluir de manera expresa a los familiares por consanguinidad de las parejas de hecho.

Se introduce una modificación en el artículo 48.4 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, de manera que el otro progenitor pueda anticipar en diez días el comienzo del disfrute del permiso, flexibilidad que resulta coherente con el objeto de cuidado de la madre biológica durante este periodo.

Por otra parte, se regula, a través de la introducción de un nuevo artículo 48 bis en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, un permiso parental específico que se ocupa del cuidado de los hijos e hijas, o de los niñas y niños acogidos por más de un año, y hasta la edad de ocho años, intransferible y con posibilidad de disfrute con carácter parcial, con el fin de la corresponsabilidad.

Se modifican los artículos 53.4 y 55.5 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, para asegurar el pleno ajuste de nuestro ordenamiento jurídico al artículo 12 de la Directiva (UE) 2019/1158, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, en lo relativo a la protección contra el despido derivada del disfrute de permisos de conciliación, recogiendo el disfrute de todos los derechos de conciliación, incluyendo los nuevos, entre las causas de nulidad.

En la disposición final cuarta se reforma el Estatuto Básico del Empleado Público, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, de forma que para los funcionarios públicos se amplía la duración de los permisos vinculados al nacimiento, adopción, acogimiento de personas menores de edad en paralelo a lo previsto en el Estatuto de los Trabajadores, entre otros aspectos.

En la disposición final quinta se modifica la Ley 39/2007, de 19 de noviembre, de la carrera militar, a fin de ampliar, incluyendo tanto al cónyuge como a las parejas de hecho registradas, los supuestos en que es posible beneficiarse del derecho a la excedencia por agrupación familiar y por cuidados familiares, en términos que no contempla la actual normativa militar.

La disposición final sexta modifica el Reglamento General de la Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, aprobado por Real Decreto 1726/2007, de 21 de diciembre, de forma acorde con las modificaciones llevadas a cabo en esta ley en el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, a fin de reconocer determinados supuestos de prestación por parto, adopción o acogimiento familiar permanente o temporal o guarda con fines de adopción múltiples, haciendo extensibles dichos supuestos al ámbito de la Seguridad Social de las Fuerzas Armadas.

La disposición final séptima modifica el texto refundido de la Ley de Clases Pasivas del Estado, aprobado por el Real Decreto Legislativo 670/1987, de 30 de abril, con el objetivo de igualar los derechos y deberes de la pareja de hecho con los de los cónyuges.

La disposición final octava modifica diversos aspectos de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, a fin de actualizar la terminología de las figuras de protección de menores que se incluyen en la nueva regulación a las deducciones por maternidad, que ha ampliado sus beneficiarias potenciales, a fin de mejorar la protección económica a la crianza.

Por otro lado, la disposición final novena modifica la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas, cumpliendo así el mandato legal contenido en la disposición final quinta de la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del Sistema de Protección a la Infancia y Adolescencia. Como novedades, la ley pasa a denominarse 'Ley de Protección a las Familias con mayores necesidades de apoyo a la crianza' y, de esta manera, se extiende la protección al incluir un nuevo concepto legal de familia con especial necesidad de apoyo: se añade a las personas tutoras, acogedoras o guardadoras; en los supuestos equiparados se fija el grado de discapacidad en el treinta y tres por ciento en lugar del vigente sesenta y cinco por ciento y se incluye a las situaciones familiares en que exista una sola persona progenitora con dos hijas o hijos. Se regulan también los supuestos de custodia compartida, para que puedan coexistir dos títulos en casos de ruptura de la convivencia y se pueda figurar en dos unidades familiares, y se equiparan las parejas de hecho a las matrimoniales en el trato legal, de forma que podrán figurar conjuntamente en el título.

En general, se incorpora una nueva regulación más beneficiosa de las categorías en que se clasifican las familias, con ampliación de supuestos y modificación de umbrales: así, en la categoría especial, para familias con mayores necesidades de apoyo a la crianza, se reduce el número de hijos/as exigidos para acceder de cinco a cuatro hijas/os, y de cuatro a tres en caso de parto múltiple; se añade a las situaciones familiares en que exista una sola persona progenitora con dos o más hijas/hijos, así como cuando la persona progenitora tenga reconocida una discapacidad o incapacidad para trabajar o sea persona en situación de dependencia. Además, en coherencia con la reducción en el número de hijos/as, las unidades familiares con tres hijos pueden acceder a la categoría especial por la vía de ingresos reducidos (no superación en cómputo anual del ciento cincuenta por ciento del IPREM vigente, como nuevo umbral, incluidas las pagas extraordinarias). En la categoría general se englobarían el resto de las unidades familiares.

La disposición final décima modifica el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, a fin de posibilitar la extensión de las bonificaciones en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que se prevean para familias con mayores necesidades de apoyo a la crianza a otros casos equiparados.

En la disposición final undécima se modifica la Ley 42/2006, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2007 para que, con cargo al Fondo que actualmente garantiza el pago de alimentos a los hijos e hijas menores de edad, se incluyan también otros supuestos protegidos, como son los hijos mayores de edad con discapacidad o en situación de dependencia.

En el mismo sentido, la disposición final duodécima modifica el Real Decreto 1618/2007 sobre organización y funcionamiento del Fondo de Garantía del Pago de Alimentos, con el objetivo de adecuar el texto a lo establecido en la presente ley, además de flexibilizar las condiciones de acceso para potenciar el carácter protector del Fondo.

La disposición final decimotercera contiene previsiones en relación con la protección de datos personales del Fondo de Garantía de Pago de Alimentos, a fin de adecuarlo a la normativa vigente en la materia.

En la disposición final decimocuarta se establecen los plazos específicos para determinadas modificaciones normativas. Así, se prevé que en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la ley el Gobierno deberá remitir a las Cortes un proyecto de ley para dar cumplimiento a lo previsto en los artículos 6 y 55 de esta ley en relación con las parejas de hecho y las situaciones familiares en que existan hijos o hijas de uniones anteriores respectivamente.

Por último, las disposiciones finales decimoquinta, decimosexta, decimoséptima, decimoctava y decimonovena contienen el mantenimiento a futuro del rango reglamentario de los preceptos de los reales decretos modificados en esta ley, los títulos competenciales, la referencia a la incorporación de derecho de la Unión Europea, el desarrollo reglamentario y las previsiones sobre la entrada en vigor de la norma.

## VII

En la elaboración de esta ley se han observado los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, exigidos por 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, la norma proyectada es fundamental para poder articular un marco general y coherente de protección social y económica de las familias en su diversidad, que supere la actual fragmentación y falta de equidad del conjunto de normas estatales en la materia. Así, existen diferentes normativas sectoriales con distinto alcance en cuanto a su ámbito subjetivo, con diferencias en cuanto a la propia definición de unidad familiar o de tipología de familias, o los requisitos que deben acreditar para acceder a determinados beneficios (a efectos de becas educativas, ayudas a la vivienda, rentas mínimas, bonos sociales de energía, prestaciones por desempleo, etc.).

Por otra parte, como se ha mencionado anteriormente, nuestro país presenta una clara insuficiencia en el nivel de protección social y económica a las familias, especialmente a las que tienen personas menores de edad a cargo, que tiene su reflejo en la gran diferencia existente entre el gasto destinado a familia e infancia en términos de PIB en España (1,3% en 2019) frente a la media de la Unión Europea (2,3% en 2019). El hecho de que buena parte de la protección económica a las familias se vehicule a través de beneficios fiscales en el IRPF (mínimos familiares exentos, tributación conjunta, deducciones por razones familiares) limita su ámbito subjetivo a

las unidades familiares que tributan, es decir, a las que cuentan con renta suficiente para poder tributar y aplicarse esos beneficios, dejando fuera a las familias con rentas inferiores al mínimo establecido, que precisamente son las que se encuentran en mayor situación de vulnerabilidad desde el punto de vista económico.

Hay que señalar, nuevamente, que de manera reiterada la Comisión Europea ha venido instando a España a mejorar el apoyo a las familias en sus Recomendaciones-País cada año y que, sobre esa base, se está desarrollando un proyecto de apoyo a las reformas estructurales financiado por la Comisión Europea para promover un nuevo marco nacional de apoyo y protección a las familias en España, que ha contado con la asistencia técnica de la OCDE. Así, en el informe final, se recoge un diagnóstico sobre la protección familiar en nuestro país, una serie de buenas prácticas comparadas de otros países de la UE y la OCDE y, finalmente, un conjunto de recomendaciones para orientar la reforma, que en buena medida han contribuido a fundamentar y apoyar el enfoque y contenido de este proyecto normativo.

En cuanto al principio de proporcionalidad, esta ley contiene la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos señalados, no existiendo otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios. Cumple igualmente esta ley con los principios de seguridad jurídica y eficiencia, ya que es coherente con el ordenamiento jurídico nacional e internacional, cumpliendo con los mandatos que señalan la obligación de los Estados de proteger a las familias, a través de un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, facilitando la actuación y toma de decisiones de los poderes públicos intervinientes en la materia, regulando de forma unificada y conjunta la protección a las familias. Por su parte, en relación con el principio de eficiencia, la ley no establece nuevas cargas administrativas y únicamente mantiene aquellas que resultan estrictamente necesarias.

Cumple también con el principio de transparencia, ya que identifica claramente su propósito y se ofrece una explicación completa de su contenido en las diferentes fases de su tramitación, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno. Por otra parte, el contenido ha sido objeto de consulta pública, además en lo que afecta a la transposición de la Directiva (UE) 2019/1158, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, se sometió al trámite de audiencia, mediante consulta a las organizaciones sindicales y patronales más representativas, e información pública. Además, esta ley ha sido sometida a un nuevo trámite de información pública mediante la publicación de esta en la página Web del Ministerio que ejerce la iniciativa, en el que han podido presentar sus aportaciones cuantas entidades públicas, asociaciones y personas lo han deseado. Durante la tramitación de la norma se ha recabado, asimismo, el dictamen del Consejo Económico y Social, así como el Consejo Nacional de la Discapacidad, el Consejo Estatal de Organizaciones No Gubernamentales de Acción Social y la Comisión para el Diálogo Civil con la Plataforma del Tercer Sector. De igual manera, es coherente con el resto del ordenamiento jurídico nacional y con el europeo habiéndose recabado el correspondiente dictamen del Consejo de Estado.

Se ha contado igualmente con la participación de las comunidades autónomas y entidades locales que han presentado sus aportaciones y observaciones al texto a través

del Consejo Territorial de Servicios Sociales y Sistema de Autonomía y Atención a la Dependencia.

### **3. Proyecto de Ley de la Función Pública de la Administración del Estado. (121/000149)**

Presentado el 17/03/2023, calificado el 22/03/2023

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Hacienda y Función Pública Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión de Hacienda y Función Pública

Plazos: Hasta: 26/04/2023 (18:00) Ampliación de enmiendas al articulado

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Hacienda y Función Pública Enmiendas desde 24/03/2023.

## **Exposición de motivos**

### **I**

La Administración Pública ostenta un papel determinante en la vertebración de las sociedades avanzadas, al representar la garantía de cumplimiento del Estado social y democrático de derecho.

Por un lado, la actuación de la Administración Pública garantiza la igualdad de oportunidades entre las personas, evitando potenciales desigualdades sociales. Por otro lado, contribuye al cumplimiento de los intereses generales, puesto que la actuación de la Administración se basa en los principios de objetividad, imparcialidad y en la rendición de cuentas a la ciudadanía.

Además, en el momento actual la Administración debe cumplir con la creciente diversidad de las demandas y necesidades ciudadanas, de forma que su rol tradicional ha evolucionado hacia una Administración más proactiva, cercana, que ponga énfasis en la consecución de los objetivos sociales; que establezca procesos inclusivos y democráticos; que sea capaz de producir innovación, cambio y transformación social y que, además, preste servicios en términos de calidad y de eficacia, con responsabilidad en su actuación y con una visión prospectiva estratégica para adelantarse a los retos y demandas del futuro.

Para lograr el cumplimiento de sus fines, la Administración Pública debe contar, indudablemente, con su capital humano, pero también con unas adecuadas fórmulas de gestión de personal. Ambos componentes son los elementos esenciales de todo sistema de empleo público cuyo adecuado funcionamiento repercute directamente en los procesos democráticos y tienen incidencia en el bienestar de la ciudadanía.

De esta forma, el capital humano es el elemento estratégico indispensable que aporta valor a la Administración y es una garantía del funcionamiento eficaz de la acción pública. Las personas son el motor de toda organización y las que llevan a cabo sus avances y logros. La exigencia de equidad y neutralidad del personal empleado público es imprescindible en los procesos de provisión de los servicios públicos y también

son una pieza clave para lograr la innovación y la transformación.

Por eso, el personal al servicio de la Administración ha de ser altamente cualificado, motivado y comprometido con el servicio público.

De forma correlativa, las políticas de gestión de personal constituyen un auténtico nexo de unión entre la estrategia de la Administración y las personas, de forma que toda la arquitectura organizativa que sirve de soporte para su gestión debe ser eficaz, pero al mismo tiempo flexible, para asegurar la continua adaptación de la organización a las necesidades de la ciudadanía, actuales y futuras.

No hay Administración de calidad sin un buen sistema de empleo público. Por esta razón, cualquier propósito transformador de las organizaciones públicas debe asumir esta premisa, pues solo si se dispone de una estrategia de recursos humanos que aborde de forma integral y coherente el ciclo de planificación, gestión y evaluación de esta política pública podrán abordarse con éxito los retos de las Administraciones en el siglo XXI.

## II

La necesidad de abordar en nuestro país una reforma de la Administración y del empleo público constituye un compromiso contemplado en el componente 11 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, que tiene como objetivos la implantación de un modelo de recursos humanos basado en competencias, la articulación de una carrera profesional que asegure la igualdad entre mujeres y hombres y el desarrollo de una dirección pública profesional que evite una excesiva rotación y asegure una gestión pública orientada a resultados.

Igualmente, es preciso desarrollar políticas de reclutamiento y selección que aseguren el relevo intergeneracional, orientadas a la captación de talento diverso y a la inclusión de grupos infrarrepresentados.

Además de cumplir las previsiones del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, esta ley viene a desarrollar las disposiciones contempladas en el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, en lo que a la Administración del Estado se refiere.

El Estatuto Básico del Empleado Público supuso un salto cualitativo en la concepción del empleo público en nuestro país y esbozó las líneas del nuevo modelo, aunque por su carácter de norma básica, quedaba supeditado al ulterior desarrollo a través de leyes de función pública de la Administración General del Estado y de las distintas Administraciones de las Comunidades Autónomas que cerrasen el modelo regulatorio.

El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, concretamente en su hito 148, prevé la aprobación de la ley de función pública con el objetivo de desarrollar todo el potencial innovador del texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, poniendo especial énfasis en cuatro grandes ejes relativos a la revitalización de los instrumentos de planificación, ordenación y gestión de los recursos huma-

nos, la transparencia y agilidad de los procesos selectivos con plena garantía de la efectividad de los principios de igualdad, mérito y capacidad en el acceso al empleo público, la regulación de las garantías básicas del desarrollo profesional del personal de la Administración del Estado a través de la carrera profesional vertical y horizontal y de la formación, en el marco del diálogo social y negociación colectiva, así como el desarrollo de la figura del personal directivo público profesional, como elemento clave en la concepción de una Administración Pública moderna.

### III

La transformación pretendida por esta ley presenta una doble dimensión al dirigirse tanto a la propia función pública, esto es, al capital humano de la Administración, como a los procesos y procedimientos internos encargados de su gestión.

La ley parte de la base de que nuestro país precisa en los próximos años una función pública con un alto nivel de profesionalidad, competente y eficaz, para garantizar la confianza de la ciudadanía en las Administraciones Públicas. Además, considerando al personal empleado público como la punta de lanza de cualquier avance en la Administración contemporánea, la función pública ha de ser proactiva e innovadora, implicada en cualquier proceso de cambio y en continuo aprendizaje. Al mismo tiempo, la función pública ha de ser inclusiva y plural, reflejo la diversidad de la sociedad a la que sirve y representa.

Por otro lado, la ley se fundamenta en que para modernizar la Administración Pública no basta con dotarla de inversiones, sino que es preciso reconvertir y redefinir los procesos y procedimientos internos para lograr una mejor gestión.

En este sentido, la transformación del empleo público que diseña esta ley presenta una serie de elementos característicos que constituyen su seña de identidad. De un lado, se trata de una transformación coherente y racional, puesto que mantiene y evoluciona aquellos elementos que hasta ahora han posibilitado un adecuado funcionamiento del sistema. De otro, es una transformación reordenadora, ya que se fundamenta en el firme propósito de reorientar aquellos factores que en la práctica han generado disfuncionalidades y, por último, es una transformación innovadora, puesto que introduce elementos novedosos y disruptivos con los que se pretende adaptar en marco organizativo al marco conceptual y organizativo propio del siglo XXI.

En primer lugar, la ley mejora aquellos elementos que la práctica ha demostrado que cuentan con un adecuado funcionamiento, como puede ser el mantenimiento de la relación funcionarial como predominante; la generalización de la vinculación laboral de carácter indefinido de forma que solo es posible acudir a la temporal en casos excepcionales o la estructuración de la función pública por cuerpos y escalas, que ha introducido especialidad y profesionalización en el sistema.

En segundo lugar, la ley proporciona soluciones para regularizar los elementos disfuncionales de los que adolece el modelo actual.

Algunas de estas disfuncionalidades son la existencia de una carrera profesional vin-

culada al desempeño sucesivo de los puestos de trabajo. En este sentido, un buen diseño de carrera permite mejorar el rendimiento y la productividad del personal y la eficacia de la Administración. Además, los sistemas de selección continúan basándose en muchos casos en reproducir conocimientos de forma abstracta, lo que provoca dificultades para atraer talento al no estar en sintonía con los modelos de aprendizaje imperantes en nuestro país en todas las etapas del sistema educativo. Otro de los factores es la gran dispersión de órganos encargados de la gestión de recursos humanos que hace especialmente difícil establecer unos mínimos criterios comunes para la gestión de las personas, sin olvidar la escasa flexibilidad en la gestión interna de los procedimientos que imposibilita ofrecer respuestas adaptables a las circunstancias cambiantes de la Administración.

A todos estos elementos, se añade la conveniencia de avanzar hacia un modelo de gestión basado en competencias para garantizar que las habilidades requeridas en los puestos de trabajo se adapten a las demandas de la sociedad y una regulación de la dirección pública profesional, necesaria para fortalecer la capacidad de liderazgo en la función pública.

Por ello, esta ley lleva a cabo una reforma innovadora del empleo público en línea con los procesos transformadores y de modernización de los países de nuestro entorno, introduciendo un nuevo planteamiento estratégico en la función pública basado en un triple enfoque.

Por un lado, la ley asume por primera vez que la política de recursos humanos es una auténtica política pública que, además, está alineada con las políticas estratégicas de la Administración, de forma que las necesidades de personal, tanto desde el punto de vista cuantitativo como cualitativo, vendrán determinadas por el propio despliegue de sus políticas públicas.

En segundo lugar, la ley pone el acento en la evaluación de los resultados, introduciendo una cultura de la responsabilidad en la gestión, que debe servir para que el personal empleado público desarrolle sus funciones con un claro compromiso de servicio público, que ejerza de estímulo para que el personal cumpla sus funciones con eficacia y eficiencia y, en definitiva, que suponga un reconocimiento del buen hacer del personal.

En tercer lugar, la ley adopta un enfoque basado en la gestión por competencias en línea con la Recomendación del Consejo sobre Liderazgo y Capacidad en la Función Pública de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), que se completa con el concepto de áreas funcionales. La gestión por competencias centra su atención en la forma en que se desarrolla el puesto de trabajo que se concreta en un 'saber', 'saber hacer', 'querer ser', 'querer hacer', además de en los valores y objetivos de la organización. De forma correlativa a la gestión de competencias, las áreas funcionales buscan perfeccionar la heterogénea realidad de las relaciones de puestos de trabajo y, en última instancia, lleva a determinar cómo debe contribuir el puesto de trabajo a la consecución de los objetivos de la organización.

#### IV

Entre las principales soluciones innovadoras de la ley, destaca la apuesta por la planificación estratégica de los recursos humanos con el objetivo de contribuir a la consecución de la eficacia en la prestación de los servicios y dotar de transparencia, publicidad y previsibilidad a las ofertas de empleo público y a todos los procesos de selección de los recursos humanos con especial atención a los sectores prioritarios.

Integrada en el marco de la planificación estratégica se regula la evaluación del desempeño, que constituye uno de los instrumentos claves para mejorar la productividad de las diferentes unidades y la calidad de los servicios públicos, alineando los objetivos de la organización con el trabajo del personal.

Otro elemento clave en la concepción de una Administración moderna orientada a la planificación, evaluación y control de las políticas públicas, consiste en la regulación de la figura del personal directivo público profesional con la que se pretende garantizar la profesionalidad y reforzar la idoneidad, capacidad y orientación a resultados de las personas que asumen los puestos directivos.

La selección de personas constituye en la ley otro de los elementos nucleares ya que se necesitan profesionales competentes y con una profunda vocación de servicio público para poder prestar a la sociedad unos servicios públicos de calidad.

Para ello, la ley apuesta por un modelo de selección al empleo público garantista, fundamentado en los principios constitucionales de igualdad, mérito y capacidad. Asimismo, el modelo ha de ser flexible y adaptable a la diversidad de funciones desarrolladas, mixto, es decir, basado tanto en los conocimientos como en la evaluación de competencias y habilidades. El modelo se completa con su dimensión social, para garantizar la diversidad social y territorial en el acceso al empleo público.

De especial importancia por su carácter novedoso es la regulación de la carrera profesional horizontal que consiste en el reconocimiento del desarrollo profesional del personal mediante su progresión a través de un sistema de tramos sin necesidad de cambiar de puesto de trabajo.

Así mismo, la ley consagra el fomento de la promoción interna desde el convencimiento de que incentivar el talento interno y garantizar la carrera profesional de las empleadas y empleados públicos constituye uno de los pilares básicos sobre los que sustentar una auténtica política de recursos humanos. Con tal objeto, se reserva un porcentaje no inferior al treinta por ciento de las plazas en las ofertas de empleo público.

Novedosos son también los principios inspiradores de carácter transversal apreciables en todo el articulado de la ley, entre los que destaca, en primer lugar, la igualdad de género como eje central de la política de personal. Se trata de garantizar de manera real y efectiva este derecho fundamental en la vida profesional de las mujeres y hombres, poniendo especial énfasis en la corresponsabilidad y conciliación, en la eliminación de cualquier tipo de discriminación, así como en la tolerancia cero a la violencia de género en la Administración, todo ello en el marco del diálogo social.

Otro de los principios inspiradores de la ley consiste en la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad tanto en el acceso al empleo público, como en el desarrollo profesional y en la formación, conforme a los mandatos del artículo 27 de la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.

Por otra parte, la ley reconoce expresamente la garantía del diálogo social para la determinación de las condiciones de trabajo de las empleadas y empleados públicos, poniendo en valor el papel de las organizaciones sociales en la negociación colectiva y por tanto en la necesidad de buscar el consenso en los avances en materia de empleo público.

Por último, como principio inspirador de la ley se contempla la formación continua y la actualización permanente de las competencias y cualificaciones profesionales del personal que constituyen un derecho y un deber de las empleadas y empleados públicos, apostando de manera decidida por los itinerarios formativos como instrumento continuo para proporcionar al personal las competencias y conocimientos necesarios y actualizados para el desempeño del puesto de trabajo actual y facilitar el desarrollo de la carrera profesional al capacitar para los puestos que puedan ocuparse en el futuro.

## V

La ley se estructura en 144 artículos, divididos en trece títulos y quince capítulos, nueve disposiciones adicionales, seis disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y cinco disposiciones finales.

El título preliminar se refiere al objeto de la ley, los principios de actuación en materia de empleo público y al ámbito de aplicación para cuya delimitación se ha seguido la noción de Administración Pública determinada en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y conformada en torno al concepto de Administración del Estado.

Este ámbito comprende la propia Administración General del Estado, organismos autónomos, entidades gestoras y servicios comunes de la Seguridad Social, entidades públicas empresariales, agencias estatales y demás entes de derecho público. Así mismo, se incluye aquellas entidades cuyo régimen de ordenación y gestión de recursos humanos pueda entenderse análogo, como el supuesto de las autoridades administrativas independientes y de las universidades públicas no transferidas.

El ámbito de aplicación se completa con el personal con legislación específica: órganos constitucionales o de relevancia constitucional, jueces magistrados y demás personal de la Administración de Justicia, el personal militar de las Fuerzas Armadas o el personal de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, entre otros. Igualmente recoge las particularidades en la aplicación al personal estatutario y al docente, sea este universitario o no universitario, que preste servicios en el ámbito de esta ley.

El título I se refiere al personal al servicio de la Administración del Estado y la estruc-

turación del empleo público.

El capítulo I de la ley delimita las funciones entre el personal funcionario de carrera y el personal laboral, partiendo del criterio fijado por la sentencia 99/1987, de 11 de junio, del Tribunal Constitucional y el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público que reserva al personal funcionario el desempeño de los puestos de trabajo que implican la participación directa o indirecta en el ejercicio de las potestades públicas o en la salvaguardia de los intereses generales del Estado.

En cuanto al personal interino y eventual, se concretan aspectos de su régimen jurídico y se introducen nuevos elementos para una más adecuada delimitación de la naturaleza y finalidad de estas clases de personal.

El personal interino se nombra por razones expresamente justificadas de necesidad y urgencia de acuerdo con los supuestos previstos por el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público. Su selección se realizará mediante procedimientos ágiles preferentemente a través de bolsas de personas candidatas creadas a tal efecto. En su regulación se incorpora el contenido de la Ley 20/2021, de 28 de diciembre, de medidas urgentes para la reducción de la temporalidad en el empleo público.

Por su parte, el personal eventual es el que realiza funciones expresamente calificadas como de confianza o asesoramiento especial. Su nombramiento será libre entre personas idóneas, considerando como tales quienes tienen las adecuadas competencias en función del puesto que se va a desempeñar. Deberán estar en posesión de la misma titulación exigida al personal funcionario a cuyo grupo o subgrupo se asimile a efectos retributivos.

El capítulo II aborda la estructuración del empleo público en la Administración del Estado.

El modelo diseñado por la ley apuesta por ordenar al personal funcionario en cuerpos y escalas, al tiempo que renueva y vincula el sistema de puestos que se estructuran en las relaciones de puestos de trabajo como herramienta de organización.

En la regulación de los grupos de clasificación profesional se recoge como novedad el grupo B, exigiéndose para el acceso a dicho grupo estar en posesión del título de formación profesional de grado superior.

La opción por la creación del grupo B obedece a la existencia de necesidades susceptibles de ser desempeñadas por cuerpos de personal funcionario de carrera, de acuerdo con el artículo 9 del texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, cuyas funciones se corresponden con titulaciones de técnico de grado superior de formación profesional.

Si bien la incidencia práctica de cuerpos del grupo B, al venir referido a actividades y funciones propias de la formación profesional es mayor en ámbitos más específicos, no puede desconocerse que en la Administración del Estado también existen actua-

ciones sectoriales relacionadas con titulaciones de formación profesional de grado superior, que son distintas de aquellas de los cuerpos y escalas del subgrupo C1 y aquellas del subgrupo C2. Por ello, sin que el grupo B pueda suponer una reclasificación de todos los cuerpos y escalas actualmente adscritos al subgrupo C1, corresponde que esta ley sirva para la creación de aquellos cuerpos concretos que son necesarios para la estructuración del empleo público de la Administración del Estado cuyas funciones se corresponden enteramente con concretos títulos de formación profesional de grado superior.

El capítulo III contempla la figura del personal directivo público profesional que se define como aquel que desempeña funciones directivas para el desarrollo de políticas y programas públicos, con autonomía funcional de acuerdo con los criterios e instrucciones directas de sus superiores, responsabilidad en su gestión y control del cumplimiento de los objetivos propuestos en desarrollo de los planes de actuación de la organización en la que desempeñen sus funciones.

El personal directivo público profesional se corresponde con las personas titulares de las subdirecciones generales y puestos asimilados, teniendo la consideración de puestos predirectivos los puestos correspondientes a subdirecciones generales adjuntas y aquellos que se asimilen expresamente a los anteriores.

En el sector público institucional, los puestos de personal directivo serán los previstos con tal carácter en sus estatutos y se regirán por el régimen jurídico que corresponda, pudiendo ser este administrativo o laboral.

Se establece como novedad la creación de un Repertorio de Puestos con el perfil de puestos referenciado a competencias y cualificaciones profesionales, así como la experiencia profesional y la debida formación. Por otra parte, se prevé la creación de un Directorio del directivo público profesional para facilitar la gestión del talento interno cuya inscripción tiene carácter voluntario.

El título II se refiere a la planificación estratégica de los recursos humanos, que se vincula estrechamente con la planificación plurianual de la Administración del Estado, tanto presupuestaria como funcional.

Esta planificación se llevará a cabo, previa negociación colectiva, a través de los planes de recursos humanos de ámbito general, los planes específicos de recursos humanos, los planes de reestructuración en sectores concretos y las unidades flexibles.

Los planes estratégicos de ámbito general serán adoptados por la Secretaría de Estado de Función Pública e incluirán los mecanismos que aseguren una gestión integrada de los recursos humanos y los planes específicos serán elaborados por los departamentos ministeriales, vinculando las necesidades de personal con la planificación general de su actividad.

Además, la ley contempla otros instrumentos de planificación para que, en aquellos casos en los que se considere que la situación de un sector de actividad pueda afectar al cumplimiento de las actuaciones encomendadas, puedan aprobarse planes de

reestructuración en sectores concretos para adaptar la ordenación de los recursos humanos a las nuevas realidades.

El título III recoge la garantía de la igualdad entre mujeres y hombres en la Administración del Estado.

Así, la actuación de la Administración del Estado se guiará por los criterios previstos en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, así como por el resto de las normas y disposiciones vigentes en la materia que le sean de aplicación, garantizando el derecho a la igualdad de trato y no discriminación de conformidad con la Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación y con la Ley 4/2023, de 28 de febrero, para la igualdad real y efectiva de las personas trans y para la garantía de los derechos de las personas LGTBI.

Se establece que se aprobarán, previa negociación colectiva, planes de igualdad de género que contengan las necesarias medidas de acción positiva para el fomento de la igualdad entre mujeres y hombres.

Igualmente se reconocen las medidas de prevención frente al acoso sexual y al acoso por razón de sexo y, en concreto, el protocolo que debe configurar la posición de la tolerancia cero frente al acoso sexual y por razón de sexo en el entorno laboral, el cual proveerá los medios para prevenir, evitar y, en su caso, detectar y eliminar cualquier situación de acoso sexual o de acoso por razón de sexo y deberá servir para apoyar a la víctima, facilitando en su caso el acceso a servicios psicosociales.

Finalmente, la ley regula las unidades de igualdad que se crean, inicialmente en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, constituyendo el instrumento fundamental para la implantación y desarrollo de la igualdad en la Administración del Estado para el fomento del conocimiento del principio de igualdad, para lo cual deberá contar con medios personales y materiales suficientes y adecuados.

Su coordinación corresponde a la Dirección General de la Función Pública en cuanto a la política de personal y al Instituto de la Mujeres, en lo demás. Ese trabajo conjunto deberá revertir especialmente en el fomento del enfoque de género en relación con la elaboración normativa, el tratamiento de la información, la inclusión de contenidos de igualdad en los temarios de acceso al empleo público, la transferencia del conocimiento y la formación.

El título IV contiene las previsiones relacionadas con el acceso al empleo público, la provisión de puestos de trabajo y situaciones administrativas.

En el capítulo I se regula el acceso, la adquisición y pérdida de la relación de servicio. Como novedades en el ámbito de la selección, la ley incorpora entre sus principios rectores, la agilidad y eficiencia en los procesos selectivos y la accesibilidad, con el fin de garantizar la igualdad de oportunidades.

Se prevé que los procesos selectivos garanticen la conexión del tipo de pruebas objetivas a superar con las competencias requeridas para el desempeño de las funciones, incluyendo distintos tipos de pruebas.

Además, los procesos de selección se desarrollarán de manera que la realización de pruebas se lleve a cabo de forma territorializada y se garantiza la profesionalización de los órganos de selección mediante su participación en cursos de formación dirigidos a la obtención o actualización de conocimientos y competencias en técnicas de selección.

El capítulo II se refiere a la provisión de puestos de trabajo y movilidad del personal al servicio de la Administración.

La movilidad se concibe en la ley como un derecho del personal para la consecución de su carrera profesional, pero también como una herramienta de planificación y ordenación de recursos humanos, pudiendo establecerse reglas para la ordenación cuando se consideren que existen sectores prioritarios de la actividad pública con necesidades específicas de efectivos, regulándose igualmente la movilidad entre distintas Administraciones Públicas.

La movilidad puede ser voluntaria o, en casos específicamente motivados, forzosa.

Por lo que se refiere a la provisión de puestos, se vinculan los sistemas de concurso y de libre designación a la evaluación del desempeño y a la formación como garantía de la profesionalidad de sus titulares.

En el caso del concurso, se introduce como novedad que la Secretaría de Estado de Función Pública podrá convocar concursos unitarios con carácter abierto y permanente, en los que se podrán incluir puestos vacantes adscritos a departamentos ministeriales y organismos públicos con la finalidad de fomentar una mayor ocupación de las plazas y favorecer una movilidad dirigida y coordinada.

Entre las novedades destaca una nueva figura, la provisión temporal de puestos, que sustituye a la actual comisión de servicios, que tendrá una duración de un año, en el que deberá proveerse con carácter definitivo.

Se prevé igualmente que las referencias realizadas a la antigua comisión de servicios se realicen, según proceda, a la atribución temporal de funciones y a la provisión temporal, cuyas reglas actualmente vigentes serán de aplicación en todo lo que no se opongan a lo dispuesto en esta ley, en tanto se llevan a cabo los desarrollos reglamentarios oportunos.

La enumeración exhaustiva de mecanismos de provisión y movilidad implica la supresión de la reasignación de efectivos y la redistribución de efectivos, por entenderse superadas en el modelo de función pública que esta ley dibuja.

El capítulo III regula las situaciones administrativas, recogiendo las ya contenidas en el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, a las que se

han añadido otras situaciones introducidas en la legislación actualmente vigente y en la regulación estatal de carácter reglamentario, identificando con claridad qué situaciones administrativas son predicables del personal funcionario interino.

Por la misma razón que en la provisión y movilidad, esta ley supone, en el caso de las situaciones administrativas, la supresión de las figuras de la excedencia forzosa, de la excedencia voluntaria incentivada, así como de la expectativa de destino.

En la regulación de la excedencia por violencia de género y de la excedencia por violencia terrorista se reconoce, una vez finalizado el derecho de reserva del puesto, el derecho a reingresar con carácter provisional en un puesto vacante de concurso en la localidad del ámbito nacional que voluntariamente se solicite.

El título V recoge el desarrollo de la regulación de la evaluación del desempeño que está ligada a la planificación estratégica. Consiste en un procedimiento en el que se lleva a cabo la valoración de la conducta profesional y en la medición del cumplimiento de objetivos colectivos e individuales con la finalidad de mejorar la productividad de las diferentes unidades y la calidad de los servicios públicos.

La ley sienta las bases y criterios rectores para la implementación generalizada de la evaluación del desempeño en la Administración del Estado, fundamentado en objetivos de cumplimiento de carácter colectivo e individual y sobre la base de la planificación estratégica y los resultados de cada unidad o centro directivo como marco de valoración objetiva y objetivable. Esta evaluación se incardinará en la planificación estratégica y tendrá en cuenta los resultados de cada unidad o centro directivo para analizar el cumplimiento de objetivos de carácter colectivo e individual.

Se prevé la participación del personal empleado público a través de la negociación colectiva de las normas en materia de evaluación del desempeño y su seguimiento a través de su participación en comisiones de seguimiento.

La ley no reconoce un modelo unívoco de evaluación del desempeño que sirva para todos los departamentos ministeriales y organismos públicos, pero sí determina unos principios y criterios orientadores que deben presidir todo modelo de evaluación, tanto los que ya se encuentran en funcionamiento en la actualidad como aquellos que se quieran desarrollar en el futuro.

Entre los principios orientadores de la evaluación del desempeño destacan la mejora continua y la revisión y seguimiento periódico de los objetivos de este modelo a través de un órgano colegiado creado al efecto que es la Comisión de Coordinación de la Evaluación del Desempeño.

La evaluación del desempeño se configura como un instrumento clave para el incentivo y extensión de las mejores prácticas, tanto a nivel organizativo como individual, por tanto, es obligatoria para todo el personal y tiene efectos directos en la progresión en la carrera profesional, en la acreditación de méritos para la provisión de puestos de trabajo, en la continuidad en el puesto de trabajo, en la percepción de retribuciones complementarias de carácter variable, en los términos previstos en

esta ley o en el convenio colectivo de aplicación y en la valoración de las necesidades formativas, incentivando además la participación en acciones formativas voluntarias. Todo ello sin perjuicio de las actuaciones que se puedan llevar a cabo en cada ámbito para asegurar el buen clima laboral mediante encuestas y otras herramientas que ofrezcan información relevante.

El título VI relativo a los derechos y deberes, establece los derechos individualmente reconocidos a las empleadas y empleados públicos, así como aquellos ejercidos colectivamente. Igualmente se recogen los deberes del personal al servicio de la Administración del Estado entre los que destaca la inclusión del deber de participación en las actividades formativas y la aprobación de códigos de conducta específicos que desarrollen principios de actuación y obligaciones para colectivos de personal empleado público. Se incorpora, además, una previsión sobre las distintas modalidades de responsabilidad de las empleadas y empleados públicos.

El título VII regula la carrera administrativa, la promoción profesional y las retribuciones.

La carrera horizontal constituye uno de los aspectos más novedosos de la ley, diseñado como un modelo complementario a la estructura por niveles de los puestos de trabajo, basado en la progresión en un itinerario de tramos sin necesidad de que se produzca un cambio de puesto de trabajo.

Los ascensos de tramo deberán tener en cuenta la trayectoria profesional y el resultado de la evaluación del desempeño, así como el cumplimiento de un itinerario de formación especializada y en su caso la participación en actividades de gestión del conocimiento, docencia o investigación.

La progresión en el sistema de carrera tiene su reflejo retributivo en el nuevo complemento de carrera que retribuye la progresión alcanzada en el sistema de carrera que diseña la ley.

En relación con la carrera vertical, esta se articula a través del grado personal en el marco de la pertenencia a un cuerpo o escala determinado. Se establecen los elementos esenciales del grado personal, sin perjuicio de la concreción reglamentaria de la figura, actualmente regulada de manera pormenorizada en el artículo 70 del Real Decreto 364/1995, de 10 de marzo.

En cuanto a la promoción interna vertical, se recogen las líneas generales de su régimen, recogiendo igualmente los elementos de fomento de la misma hasta ahora recogidos en la Ley 30/1984, de 2 de agosto, especialmente en su artículo 22 y disposición adicional vigesimosegunda.

El capítulo II regula las retribuciones, que responden al principio de no discriminación por razón de género, garantizándose así, desde el punto de vista normativo, la igualdad salarial entre mujeres y hombres.

En este ámbito, la novedad más destacable consiste en la previsión del complemento

de carrera, que retribuye la progresión alcanzada en el sistema de carrera profesional recogido en la ley y la conversión del actual complemento de productividad en el nuevo complemento de desempeño. De esta forma, las retribuciones complementarias quedan conformadas por el complemento de destino, el complemento específico, el complemento de desempeño, el complemento de carrera y el complemento por servicios extraordinarios, antes conocido como gratificación por servicios extraordinarios.

El título VIII de la ley se dedica al aprendizaje, la formación continua y la actualización permanente de las competencias y cualificaciones profesionales.

La ley subraya la obligatoriedad que tienen las empleadas y empleados públicos de participar en procesos formativos para el perfeccionamiento de sus competencias o la adquisición de otras nuevas. Además, la formación y la actualización permanente de las competencias se vinculan a lo largo de toda la trayectoria profesional con efectos directos en materia de provisión de puestos de trabajo, promoción y carrera profesional y evaluación del desempeño.

En esta materia, se regulan los centros de aprendizaje con funciones de análisis, diseño e implementación de catálogo de competencias, procesos de formación y aprendizaje y sistemas de acreditación de carácter interdepartamental. El Instituto Nacional de Administración Pública será el Centro General de Aprendizaje que establecerá pautas y criterios comunes para la planificación estratégica de la política de formación y aprendizaje en la Administración del Estado y para el diseño de procesos formativos y otras experiencias de aprendizaje, incluyendo la realización de estudios de necesidades y análisis de prospectiva y el desarrollo de marcos y catálogos de competencias. Existirán otros Centros Especializados de Aprendizaje de ámbito específico.

El título IX se refiere a las modalidades de prestación de servicios, jornada, permisos y vacaciones.

Con respecto a la regulación de las modalidades de prestación de servicios, se incluye la regulación del teletrabajo, modalidad de prestación de servicios a distancia recogida en el artículo 47 bis del texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público. La ley regula su ámbito de aplicación, condiciones y garantías de la prestación del servicio en esta modalidad.

En la norma se recogen los permisos incluidos en el artículo 48 del texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, cuya enumeración y duración forman parte de la normativa básica en la materia. A ellos se han añadido otros permisos que ya venían recogidos tanto en el propio texto refundido como otros que figuraban hasta ahora en normas legales que quedan derogadas con la aprobación de esta ley, como la antigua licencia por asuntos propios o el permiso para realizar estudios relacionados con la función pública, o cursos selectivos.

El título X, relativo al diálogo social, seguridad y salud en el trabajo, tiene por objeto reunir en un único texto disposiciones actualmente recogidas de manera dispersa en la legislación vigente.

La ley reconoce expresamente la garantía del diálogo social para la determinación de las condiciones de trabajo de las empleadas y empleados públicos. Además, mediante acuerdo con las organizaciones sindicales, se podrá dotar a éstas de recursos para que puedan desarrollar el ejercicio de sus funciones de representación y negociación, permitiendo, al mismo tiempo, a la Administración del Estado ordenar y estructurar el ejercicio de dichas funciones.

En cuanto a la estructura de la negociación, además de la Mesa General en la que se negocian las condiciones de trabajo de las empleadas y empleados públicos de la Administración General del Estado, existirá la correspondiente al personal funcionario.

Asimismo, la ley contiene una regulación específica del derecho a la protección eficaz en materia de seguridad y salud en el trabajo, imponiendo a la Administración del Estado, en el marco de su deber de velar por la protección de la salud del personal empleado público a su servicio.

El título XI regula la exigencia de responsabilidad disciplinaria en la Administración del Estado. En esta materia, la ley unifica en un único texto todas las previsiones en materia disciplinaria para mayor seguridad jurídica, con una redacción actualizada.

Con la redacción de esta ley, existe un pleno alineamiento entre el régimen disciplinario y el Código Ético y de Conducta del texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, de forma que, sin perjuicio de la vinculación de los principios éticos y de conducta a la hora de evaluar el desempeño, los incumplimientos más graves de aquellos principios tienen reflejo en infracciones y sus correspondientes sanciones, de acuerdo con lo previsto en esta ley.

El título XII recoge los órganos competentes en materia de función pública.

La ley se cierra con nueve disposiciones adicionales, seis disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y cinco disposiciones finales.

La primera disposición adicional se refiere a las concretas circunstancias en la aplicación de la norma a las ciudades de Ceuta y Melilla.

La segunda disposición adicional establece las particularidades en la aplicación para los entes de derecho público del sector público estatal con legislación propia y especial autonomía en materia organizativa, así como lo relativo a las entidades públicas empresariales y otros entes del sector público.

Hay que destacar, asimismo, la creación en cada uno de los departamentos ministeriales de una unidad de inclusión del personal con discapacidad, a las que corresponde prestar el apoyo administrativo especializado en materia de inclusión de este personal, así como velar por su plena incorporación y desarrollo profesional en su ámbito laboral.

Por otra parte, la disposición adicional novena contempla la constitución del Instituto

Nacional de Administración Pública como agencia. Se autoriza su transformación en una agencia estatal que tendrá competencias en materia de selección y formación del personal empleado público.

Con esta medida se persigue configurar el Instituto Nacional de Administración Pública como un organismo capaz de liderar una política de selección cuya ejecución sea más ágil y eficiente, y coordinar esta política en el marco de los distintos centros, institutos o escuelas que realizan tareas de selección, formación y perfeccionamiento del personal empleado público.

Además, desde esta agencia se pretende impulsar la innovación pública en los distintos ámbitos de actuación y de promover la realización de estudios, publicaciones e investigaciones relacionadas con la Administración Pública, configurándola, así como un organismo referente y un foro permanente de encuentro, análisis, debate, investigación, experimentación y colaboración transversal en el ámbito de las políticas y de los servicios públicos.

En materia de estructuración del empleo público, se prevé la racionalización de cuerpos y escalas en la Administración del Estado.

En cuanto a las nuevas figuras introducidas por la norma, se establecen varias disposiciones transitorias para fijar el régimen aplicable hasta su completa aplicación. Especialmente la determinación de la garantía de derechos retributivos, la validez de los sistemas de evaluación del desempeño que ya estén implantados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley.

Igualmente, se establecen los intervalos de niveles en cada grupo y subgrupo de clasificación con carácter transitorio en tanto se lleva a cabo el desarrollo reglamentario de la ley, incluyendo por primera vez el intervalo de niveles correspondiente al grupo B.

La ley aborda, en definitiva, una reforma estructural del sistema de empleo público dirigida a promover las transformaciones necesarias en la cultura, ordenación y gestión de los recursos humanos de la Administración del Estado, de forma que puedan abordarse con éxito los desafíos actuales y futuros gracias a la contribución de sus profesionales a la garantía del derecho a una buena Administración.

## VI

En la elaboración y tramitación de esta norma se han observado los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, exigidos por el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El principio de necesidad se deriva de la regulación sobre el régimen de función pública que requiere el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público pendiente aún de desarrollo en lo que a la Administración del Estado se refiere, configurándose como un instrumento indispensable en la conformación de un sistema de

función pública coherente y completo.

Se ajusta al principio de eficacia y proporcionalidad, en la medida en que contiene las medidas idóneas y necesarias para llevar a cabo las transformaciones que requiere el sistema de función pública para adecuarse a las demandas actuales.

Igualmente cumple el principio de seguridad jurídica, dado que su contenido es coherente con el resto del ordenamiento jurídico nacional, el de la Unión Europea y el internacional y además ofrece un marco normativo ordenado y claro sobre el régimen de la función pública estatal.

En relación con el principio de eficiencia, ya que la norma actúa sobre el conjunto de personas que prestan sus servicios profesionales retribuidos en la Administración del Estado con el fin de lograr una función pública profesional capaz de prestar unos servicios públicos de calidad que la sociedad demanda y no supone cargas adicionales para la ciudadanía.

Por último, en aras al principio de transparencia, en la elaboración de la norma se han seguido todos los trámites de participación pública que establece la normativa aplicable. En concreto, se ha efectuado la consulta pública previa, el trámite de audiencia a las entidades y organizaciones afectadas y la información pública.

Esta ley forma parte del componente 11 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y se corresponde con la medida C11.R1 denominada 'Refuerzo de las capacidades del empleo público, con el que se persigue implantar un modelo de recursos humanos basado en competencia, que favorezca a la atracción y retención del talento mediante la articulación de una carrera profesional que asegure la igualdad entre mujeres y hombres, junto a una dirección pública profesional que evite una excesiva rotación y asegure una gestión pública orientada a resultados y su entrada en vigor da cumplimiento al hito CID 148.

En cumplimiento con lo dispuesto en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, y en su normativa de desarrollo, en particular, la Comunicación de la Comisión (2021/C58/01) Guía Técnica 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 y Resiliencia de España (CID), todas las actuaciones que se lleven a cabo en el marco del PRTR en cumplimiento de la presente ley deberán respetar el principio de no causar un perjuicio significativo al medioambiente.

***VI.***

***NOVEDADES  
LEGISLATIVAS***

**COMUNIDAD AUTONOMA DE CATALUNYA**

- VI.1** **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. (BOE 06/03/2023) y (DOGC 17/02/2023 -Publicada al Boletín del SERC nº 220)
- VI.2** **RESOLUCIÓN JUS/776/2023**, de 6 de marzo, por la que se resuelve el concurso para la provisión de registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles núm. 315 convocado por la Resolución JUS/346/2023, de 6 de febrero. (DOGC 13/03/2023)
- VI.2** **RESOLUCIÓ JUS/776/2023**, de 6 de març, per la qual es resol el concurs per a la provisió de registres de la propietat, mercantils i de béns mobles núm. 315 convocat per la Resolució JUS/346/2023, de 6 de febrer. (DOGC 13/03/2023)
- VI.3** **LEY 2/2023, de 16 de marzo**, de presupuestos de la Generalitat de Catalunya para 2023. (DOGC 17/03/2023)
- VI.3** **LLEI 2/2023, del 16 de març**, de pressupostos de la Generalitat de Catalunya per al 2023.(DOGC 17/03/2023)
- VI.4** **LEY 3/2023, de 16 de marzo**, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público para el 2023. (DOGC 17/03/2023)
- VI.4** **LLEI 3/2023, del 16 de març**, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023. (DOGC 17/03/2023)
- VI.5** **RESOLUCIÓN JUS/974/2023, de 21 de marzo**, de nombramiento de registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles. (DOGC 28/03/2023)
- VI.5** **RESOLUCIÓ JUS/974/2023, de 21 de març**, de nomenament de registradors de la propietat, mercantils i de béns mobles.(DOGC 28/03/2023)

***VII.***

***ACTIVIDAD DEL  
DECANATO***

## NEWSLETTER

ENERO-MARZO 2023. -EDICIÓN 5-



### LOS REGISTRADORES Y LA AGENCIA TRIBUTARIA DE CATALUÑA FIRMAN UN CONVENIO DE COLABORACIÓN

15 DE MARZO DEL 2023

Tras una intensa negociación llevada a cabo durante meses por el vicedecano del Decanato, **Oscar Zorrilla**, el pasado 15 de marzo se materializó la firma de un convenio de colaboración entre los Registradores y la Agencia Tributaria de Cataluña (ATC), que regulará la presentación telemática de documentos y agilizará el acceso telemático de la ATC a los servicios que ofrecen los Registros de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles; e impulsará la comunicación entre la Administración catalana y nuestro Colectivo. Al acto institucional, en el que se materializó el acuerdo, asistieron el decano, **Vicente García-Hinojal**, y la presidenta de la ATC, **Marta Espasa**, así como su director, **Eduard Vilà**.

### EL DECANATO Y LA NUEVA CONSELLERA DE JUSTICIA CELEBRAN SU PRIMER ENCUENTRO DE TRABAJO

12 DE ENERO DEL 2023

El pasado 12 de enero el decano de los Registradores de Cataluña, **Vicente García-Hinojal**, la directora de Responsabilidad Social Corporativa, **Marta Gómez**, y el secretario de la Junta Autonómica, **Antonio Cumella**, mantuvieron una reunión con la nueva Consellera de Justícia, Drets i Memòria, **Gemma Ubasart**, tras su reciente nombramiento el pasado 11 de octubre. El encuentro de trabajo se celebró en la sede de la Conselleria con el objetivo de sentar las bases de la colaboración conjunta entre la nueva consellera y el Decanato de los Registradores de Cataluña.

### DÍA EUROPEO DE LA MEDIACIÓN



19 DE ENERO DEL 2023



Con motivo de la conmemoración del Día Europeo de la Mediación, la vocal mediación, **María García-Valdecasas**, directora del Servicio de Mediación y Conciliación, formó parte de la primera mesa, donde se expusieron los beneficios de la mediación en situaciones de vulnerabilidad, explicando también la función registral en este sentido.





## LOS REGISTRADORES Y LOS MOSSOS SE ALÍAN EN LA LUCHA CONTRA EL BLANQUEO DE CAPITAL Y LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO

7 DE FEBRERO DEL 2023



El decano, **Vicente García-Hinojal**, y el consejero de Interior de la Generalitat, **Joan Ignasi Elena**, firmaron un acuerdo por el cual los **Mossos d'Esquadra** podrán acceder a la información registral a través de la web de los Registradores, incluyendo el Registro de Titularidades Reales, que almacena los datos sobre los titulares de las sociedades mercantiles.

El decano de Cataluña puso de relieve que el Registro de Titularidades Reales es el registro central y único de los titulares de las sociedades mercantiles y que los Cuerpos y Fuerzas de Seguridad del Estado deben tener acceso gratuito y sin restricción a él conforme a la Directiva (UE) 2018/843.

Con el acuerdo con la Administración catalana se alcanza el objetivo de mejorar la agilidad para acceder a esta información a través de los servicios interactivos del Colegio de Registradores.

## VISITA DE LA DELEGADA DEL GOBIERNO Y DE LA DIRECTORA GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA

17 DE FEBRERO DEL 2023

El pasado 17 de febrero, la delegada del Gobierno en Cataluña, **Eugenia Gay**, y la directora general de Seguridad Jurídica y Fe Pública, **Sofía Puente**, mantuvieron un encuentro institucional con los miembros de la Junta Autonómica en el Decanato. Tras la reunión, Puente visitó los Registros de la Propiedad y Mercantiles de Barcelona.



10 DE FEBRERO DEL 2023

El secretario de la Junta Autonómica, **Antonio Cumella**, asistió a la Sesión Solemne organizada por el Colegio de Abogados de Barcelona, para conmemorar la Festividad Patronal de Sant Raimon de Penyafort.





## ENCUENTROS EN CLAVE REGISTRAL: EL RETO DE IMPULSAR CIUDADES SOSTENIBLES

MARZO DEL 2023



El Decanato de los Registradores de Cataluña reunió, durante el mes de marzo en el **Círculo Ecuestre**, a los partidos políticos catalanes para su participación en el ciclo de conferencias "**Encuentros en clave registral: el reto de impulsar ciudades sostenibles**", con el objetivo de que expusieran sus propuestas en esta materia. Respondiendo a su vocación de servicio público, el Decanato ha querido contribuir a la reflexión y el intercambio de ideas dirigidas a la mejora de la sociedad catalana, para analizar el concepto de ciudad sostenible desde diferentes perspectivas: como urbes inteligentes y tecnificadas que facilitan la vida al ciudadano; diversas, por su capacidad de acogimiento; prósperas, por su potencial para facilitar el progreso económico; y sostenibles, porque necesitamos combinar lo económico, lo social y lo medioambiental de forma equilibrada y perdurable en el tiempo.



El primer partido que presentó sus ideas en esta materia fue **Esquerra Republicana de Catalunya**. Sus representantes, Ana Balsera y Eugeni Villalbí, expusieron sus propuestas el pasado 1 de marzo, en torno al desarrollo sostenible de las urbes. El 15 de marzo, y con motivo de la celebración del segundo ciclo de conferencias, la dirigente de **En Comú Podem**, Susana Segovia, explicó sus ideas sobre la materia.

El diputado del **PSC** en el Parlament, Jordi Terrades, participó, el 21 de marzo, en la tercera jornada del ciclo a la que asistió la directora general de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación de la Generalitat de Cataluña, Inmaculada Barral.



Por último, la candidata de **Valents** a la Alcaldía de Barcelona, Eva Parera, y la también concejal de la formación en el Ayuntamiento, Marilén Barceló, participaron en la cuarta jornada celebrada el 27 de marzo, exponiendo su proyecto de ciudad.

Durante las próximas semanas está previsto que participen en el foro organizado por el Decanato formaciones como **Junts**, **Ciudadanos**, el **Partido Popular** y **VOX**.



## LANZAMIENTO DE LA NUEVA WEB DEL DECANATO

18 DE ENERO DEL 2023



El pasado 18 de enero, se puso en funcionamiento una versión renovada de la web del Decanato, cuyo proyecto se ha llevado a cabo por la vocal de Bases Gráficas y Sistemas de Información, **Clàudia Manchini**. Esta nueva página introduce cambios destacables en cuanto a la accesibilidad de la información, con un aspecto moderno e intuitivo, poniendo especial relevancia a la información propia del Decanato y, en especial, a la sección de actualidad donde se detallan tanto los cursos que se ofrecen, las jornadas y los actos que tienen lugar, así como noticias y propuestas de interés.

Te invitamos a descubrir más en [www.registradors.cat](http://www.registradors.cat)



### MASTERCLASS: EXPERIENCIA PRÁCTICA Y FUNCIONES DE LOS RESPECTIVOS DECANOS, ORGANIZADA POR ISDE

18 DE ENERO DEL 2023

El decano, **Vicente J. García-Hinojal**, participó en la Masterclass: "Experiencia práctica y funciones de los respectivos Decanos", organizada por el Instituto Superior de Derecho y Economía ISDE, en su sede de Barcelona, junto con otros decanos de colegios profesionales.

### CÀTEDRA DEL BOSCH

16 DE ENERO DEL 2023

El Decanato de los Registradores mantuvo una reunión con la Càtedra del Bosch, proyecto impulsado por la Universitat de Girona, para poner en común diferentes propuestas y valorar conjuntamente las vías de colaboración. Al encuentro asistieron la directora de Responsabilidad Social Corporativa y Relaciones Institucionales del Decanato, **Marta Gómez**, y la vocal de Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, **Esther Sais**.



### PARTICIPACIÓN EN EL ACTO ORGANIZADO POR EL GOVERN DE LA GENERALITAT DEL DIA DE LA JUSTÍCIA

23 DE ENERO DEL 2023

El decano, **Vicente J. García-Hinojal**, participó en el "Acte del Dia de la Justícia a Catalunya" que se celebró en el Palau de la Generalitat, invitado por el presidente, **Pere Aragonés**.





## ENTREGA DE DESPACHOS DE LA CARRERA JUDICIAL PRESIDIDO POR SU MAJESTAD EL REY

31 DE ENERO DEL 2023



El pasado 31 de enero, en el Auditorio Fórum de Barcelona, se celebró el acto de entrega de despachos a la 71.ª promoción de la Carrera Judicial y la XXII del cuarto turno, organizada por la Escuela Judicial y el Consejo General del Poder Judicial, bajo la presidencia de su Majestad el Rey, **Felipe VI**. Al evento, asistió nuestro decano en representación de la Junta Autónoma y **María Emilia Adán** y **José María Ramírez Cárdenas**, en representación de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.



### TAULA DE LA CONSTRUCCIÓ DE LA DEMARCACIÓ DE GIRONA

El pasado 23 de enero, la vocal del Servicio Registral de Atención a los Consumidores y Usuarios y directora del Servicio de Atención al Colegiado, **Emilia F. Peñafiel**, participó en la reunión de la "Taula de la Construcció de la Demarcació de Girona" formada por el COAC, el CAATEG i el GIPCE. Asimismo, invitaron al presidente del COEGTC, Mateu Vilardell, y a la delegada de la provincia de Girona del COEGTC, Margarita Moll Pons. En el trascurso de la reunión se iniciaron nuevas vías de colaboración para mejorar las casuísticas comunes de los cinco sectores profesionales participantes.

### DÍA MUNDIAL DE LA ACCIÓN FRENTE AL CALENTAMIENTO TERRESTRE



28 DE ENERO DEL 2023

El pasado 28 de enero, la vocalía de Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, con motivo del Día Mundial de la Acción frente al Calentamiento Terrestre, se sumó a la celebración, a través de los perfiles institucionales en RRSS.



“ No cal oblidar que l'escalfament global planteja afrontar la problemàtica de les finques afectades per les limitacions de la propietat legalment establertes per raó de la protecció del domini públic marítimo-terrestre. ”

### REALIZACIÓN DE UN CURSO ORGANIZADO POR EL DEPARTAMENT D'ACCIÓ CLIMÀTICA

29 DE MARZO DEL 2023

**Ángel García Molina** y **Pablo García-Rueda**, Registradores de Tortosa 1 y Falset, respectivamente, en el marco de la Vocalía de Territorio, Medio Ambiente y Vivienda y a petición del Departament d'Acció Climàtica, realizaron un curso de formación sobre "El Registre de la Propietat en finques forestals" destinado a técnicos.



## CONCIERTO BENÉFICO POR UCRANIA EN EL PALAU DE LA MÚSICA CATALANA

30 DE ENERO DEL 2023



El Decanato de los Registradores de Cataluña, conjuntamente con el Colegio de Notarios de Cataluña, el Colegio de la Abogacía de Barcelona, el Colegio de Procuradores de Barcelona y otras Instituciones, se unieron para impulsar la celebración de un concierto benéfico por Ucrania en el Palau de la Música Catalana. Durante el evento se interpretó la sinfonía 'Aurora Europa', compuesta por el notario y compositor catalán, Josep M<sup>a</sup> Valls, así como la '9ª Sinfonía' de Ludwig van Beethoven, y el himno nacional de Ucrania como pieza de apertura.

## RECIBIMOS A LOS ALUMNOS DE LA 73.<sup>a</sup> PROMOCIÓN DE LA ESCUELA JUDICIAL

3 Y 13 DE MARZO DEL 2023

El Decanato de los Registradores de Cataluña, recibió los días 3 y 13 de marzo, a los alumnos de la 73.<sup>a</sup> Promoción de la Escuela Judicial para explicarles el funcionamiento de los Registros. El censor y director adjunto al SERC, **Antonio J. Muñoz**, fue el encargado de impartir una clase sobre "Los principios básicos en los que se construye el procedimiento registral y la eficacia de la inscripción; la calificación del documento judicial; la relación entre el proceso civil y el registro". Al finalizar la sesión, visitaron los registros de la propiedad de Barcelona.



9 DE MARZO DEL 2023

## REUNIÓN DE TRABAJO CON EL ORGT DE LA DIPUTACIÓN DE BARCELONA

El vicedecano, **Óscar Zorrilla**, y el presidente del Organismo de Recaudación y Gestión Tributaria de la Diputación de Barcelona (ORGT), **Carles Ruiz**, celebraron el pasado 9 de marzo una reunión de seguimiento del convenio firmado el 3 de noviembre, para el acceso a través de Internet a la información de los Registros.



## OTRAS NOTÍCIAS DE INTERÉS

ENERO-MARZO 2023

**17 de enero.** El decano asiste al "Acte de lliurament del Premi IEA 2022" presidido por el presidente de la Generalitat de Catalunya, **Pere Aragonès**.

**24 de enero.** El decanato incrementa su presencia en las Universidades con la participación del censor y director adjunto al SERC, **Antonio J. Muñoz**, impartiendo clases como profesor asociado de Derechos Reales en la UAB.

**27 de enero.** La delegada provincial de Lleida, **Carmen Rosich**, asistió al acto institucional y solemne con motivo de la celebración de la Festa Col·legial de Sant Raimon de Penyafort que organizó la Junta de Gobierno del Col·legi de l'Advocacia de Lleida. En el transcurso del acto tomó posesión la nueva decana, Antònia Martí Teruel.

**31 de enero.** El vicedecano, **Oscar Zorrilla**, asiste a la "Jornada de celebració del 15è Aniversari de l'Agència Tributària de Catalunya".

**17 de febrero.** La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, **Sofía Puente**, y el decano, **Vicente J. García Hinojal**, asisten al almuerzo organizado por el Colegio de Notarios de Cataluña, con motivo de la entrega de Despachos a los nuevos notarios.

**2 de marzo.** La directora de Responsabilidad Social Corporativa y Relaciones Institucionales del Decanato, **Marta Gómez**, explicó a los alumnos de la Facultad de Derecho de la Universitat de Lleida, la función del registrador y la preparación de las oposiciones al Cuerpo de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

**2 de marzo.** El director de la Academia de opositores, **Jaime Pereda**, dió una clase presencial para los opositores, donde explicó unas sencillas y esenciales notas para elaborar unas fichas para el dictamen.

**3 de marzo.** El SERC ha impulsado la firma del convenio de colaboración con la **Universidad de Girona**, con el objetivo de organizar e impulsar actividades para potenciar la formación.

**20 de marzo.** La directora de RSC y RRH, **Marta Gómez**, asiste a la celebración del 25 aniversario de **COCARMI** organizado junto a la Universitat de Lleida.

**21 de marzo.** Con motivo del **Día Internacional de los Bosques**, la vocalía de Territorio, Medio Ambiente y Vivienda se unió a la celebración en RRSS destacando el "PROJECTE RECBOSC".

**23 de marzo.** Después del Encuentro en Clave Registral con **ERC**, Vicente J. García-Hinojal, Marta Gómez y Esther Sais se reunieron con Ana Balsera, Eugeni Villalbí y Pau Morales, diputados de ERC en el Parlament, con el objetivo de presentar futuros proyectos.

**30 de marzo.** **Antonio J. Muñoz Navarro** impartió una clase online para los alumnos de la Universidad de Cádiz, donde les explicó la función de los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles, así, como el estudio de la oposición.

### Día Internacional de los Bosques

21 DE MARZO





## REVISTA DE PRENSA

ENERO-MARZO 2023

---



**7 de febrero.** "Los Mossos accederán al Registro de Titulares de Entidades para investigar".



**15 de marzo.** "La ATC tendrá acceso telemático a la información de los registradores".



**15 de marzo.** "La ATC tendrá acceso telemático a la información de los registradores".



**9 de febrero.** "Los Mossos tendrán acceso a los registros de los titulares de las sociedades mercantiles".



quisición), resultará de hecho  
seguridad de un terreno, el  
los reales, en tanto se agra  
quidos o transacciones, en  
en el Registro, quedando  
ter), cuando no se de

inscripción, outersiente  
del terreno  
alguno  
manera



del  
cantidad  
cantidad que  
jurisdicción en  
el registro

*Francisco  
García*