

## **BOLETÍN INTERNO DE INFORMACIÓN REGISTRAL**

# Nº 254

Uno de mayo de 2013

### **I. DISPOSICIONES GENERALES . . . . . Pág. 11**

#### **1. Boletín Oficial del Estado**

Jefatura del Estado  
Cortes Generales  
Tribunal Constitucional  
Ministerio de Justicia  
Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas  
Ministerio de Fomento  
Ministerio de Educación, Cultura y Deporte  
Ministerio de Empleo y Seguridad Social  
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio  
Ministerio de la Presidencia  
Ministerio de Economía y Competitividad  
Tribunal Supremo  
Banco de España  
Comunidad Autónoma de Cataluña

#### **2. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía**

AVDA. DE LA BUHAIRA, 15 - 41018 SEVILLA / TELF.: 954.539.625 - FAX 954.540.618

CORREO ELECTRÓNICO: [decanato.andaluciaoccidental@registradores.org](mailto:decanato.andaluciaoccidental@registradores.org)

Parlamento de Andalucía  
Consejería de la Presidencia e Igualdad  
Consejería de Administración Local y Relaciones Institucionales  
Consejería de Justicia e Interior  
Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo  
Consejería de Hacienda y Administración Pública  
Consejería de Fomento y Vivienda  
Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente  
Consejería de Salud y Bienestar Social  
Consejería de Cultura y Deporte

**II. RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL . . . . . Pág. 143**

1. Registro de la Propiedad
2. Registro Mercantil
3. Registro de Bienes Muebles

**III. BIBLIOTECA . . . . . Pág. 291**

1. Libros
2. Revistas

**IV. VARIOS . . . . . Pág. 297**

# ÍNDICE

## I. DISPOSICIONES GENERALES ..... [Pág. 11](#)

### 1. Boletín Oficial del Estado

#### **Jefatura del Estado:**

- Corrección de errores y erratas del Real Decreto-ley 5/2013, de 15 de marzo, de medidas para favorecer la continuidad de la vida laboral de los trabajadores de mayor edad y promover el envejecimiento activo. (BOE núm. 81, de 4-4-2013) ..... [Pág. 13](#)
- Corrección de errores del Real Decreto-ley 6/2013, de 22 de marzo, de protección a los titulares de determinados productos de ahorro e inversión y otras medidas de carácter financiero. (BOE núm. 81, de 4-4-2013)..... [Pág. 14](#)
- Ley Orgánica 1/2013, de 11 de abril, sobre el proceso de renovación del Consejo General del Poder Judicial, por la que se suspende la vigencia del artículo 112 y parcialmente del 114 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial. (BOE núm. 88, de 12-4-2013)..... [Pág. 14](#)
- Ley Orgánica 2/2013, de 19 de abril, por la que se autoriza la ratificación por España del Protocolo sobre las preocupaciones del pueblo irlandés con respecto al Tratado de Lisboa, hecho en Bruselas el 13 de junio de 2012. (BOE núm. 95, de 20-4-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

#### **Cortes Generales:**

- Resolución de 11 de abril de 2013, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 5/2013, de 15 de marzo, de medidas para favorecer la continuidad de la vida laboral de los trabajadores de mayor edad y promover el envejecimiento activo. (BOE núm. 92, de 17-4-2013)..... [Pág. 15](#)
- Resolución de 11 de abril de 2013, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 6/2013, de 22 de marzo, de protección a los titulares de determinados productos de ahorro e inversión y otras medidas de carácter financiero. (BOE núm. 92, de 17-4-2013)..... [Pág.16](#)

#### **Tribunal Constitucional:**

- Cuestión de inconstitucionalidad n.º 9020-2007, en relación con la regla 2ª del apartado 1 de la disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, por posible vulneración de los artículos 1, 9.3, 14 y 41 de la Constitución. (BOE núm. 90, de 15-4-2013)..... [Pág. 16](#)
- Recurso de inconstitucionalidad n.º 6777-2012, contra los artículos 59, 64.4 y apartado séptimo de la disposición adicional sexta de la Ley de Cataluña 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de Urbanismo, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto. (BOE núm. 94, de 19-4-2013)..... [Pág. 16](#)
- Recurso de inconstitucionalidad n.º 1743-2013, contra las disposiciones adicionales cuadragésima y septuagésima primera y disposición final octava de la Ley 2/2012, de 29 de junio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2012. (BOE núm. 94, de 19-4-2013)..... [Pág. 17](#)

- Recurso de inconstitucionalidad n.º 1744-2013, contra las disposiciones adicionales octogésima primera y octogésima cuarta de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013. (BOE núm. 94, de 19-4-2013) ..... [Pág. 17](#)
- Cuestión de inconstitucionalidad n.º 763-2007, en relación con la disposición adicional séptima, segunda, del Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, en la redacción dada por el Real Decreto Legislativo 15/1998, de 27 de noviembre, por posible vulneración de los artículos 1.1, 13, 14 y 41 CE. (BOE núm. 94, de 19-4-2013) ..... [Pág. 17](#)
- Cuestión de inconstitucionalidad n.º 5642-2012, en relación con el apartado c) de la disposición adicional tercera de la Ley 40/2007, de 4 de diciembre de 2007, de medidas en materia de Seguridad Social, por posible vulneración de los artículos 10.1 y 14 de la Constitución. (BOE núm. 94, de 19-4-2013)..... [Pág. 17](#)
- Conflicto en defensa de la autonomía local n.º 570-2011, contra los artículos 32, 33, 78, 82.2, 91, 92, 93, 94, 95 y 96 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía. (BOE núm. 94, de 19-4-2013) ..... [Pág. 17](#)
- Cuestión de inconstitucionalidad n.º 9157-2006, en relación con el inciso inicial de la letra a), de la regla 2ª, del apartado 1 de la disposición adicional séptima del Texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, por posible vulneración del artículo 14 de la CE. (BOE núm. 97, de 23-4-2013) ..... [Pág. 18](#)

#### **Ministerio de Justicia:**

- Resolución de 11 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila a don Jesús Muro Molina, registrador de la propiedad de Chiclana de la Frontera n.º 2. (BOE núm. 78, de 1-4-2013) ..... [Pág. 18](#)
- Resolución de 20 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se resuelve el concurso ordinario n.º 287 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles vacantes, convocado por Resolución de 6 de febrero de 2013 y se dispone su comunicación a las comunidades autónomas para que se proceda a los nombramientos. (BOE núm. 82, de 5-4-2013) ..... [Pág.18](#)
- Resolución de 9 de abril de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba la utilización del modelo de contrato de arrendamiento financiero de bienes muebles, con letras de identificación "L-S001", y sus anexos, para ser utilizado por Banco Espirito Santo, SA, sucursal en España. (BOE núm. 96, de 22-4-2013) ..... [Pág. 20](#)

#### **Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas:**

- Real Decreto 188/2013, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Estatuto del Museo Nacional Centro de Arte Reina Sofía. (BOE núm. 83, de 6-4-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Real Decreto 231/2013, de 5 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 903/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el estatuto del Organismo Autónomo Programas Educativos Europeos. (BOE núm. 83, de 6-4-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Orden HAP/547/2013, de 2 de abril, por la que se crea y se regula el Registro Electrónico del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. (BOE núm. 84, de 8-4-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Orden HAP/548/2013, de 2 de abril, por la que se crean y regulan sedes electrónicas en el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. (BOE núm. 84, de 8-4-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

- Orden HAP/566/2013, de 8 de abril, por la que se regula el Registro Electrónico Común. (BOE núm. 88, de 12-4-2013)..... [Pág. 20](#)
- Orden HAP/636/2013, de 15 de abril, por la que se aprueba el modelo 108, “Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012 para contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Autoliquidación”, se aprueba el modelo 208, “Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012 para sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente. Autoliquidación”, y por la que se modifica la Orden HAP/2055/2012, de 28 de septiembre, por la que se aprueba el modelo 202 y se modifica el modelo 222 para efectuar los pagos fraccionados a cuenta del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español y por la que se modifican otras disposiciones relativas al ámbito de la gestión recaudatoria de determinadas autoliquidaciones. (BOE núm. 94, de 19-4-2013) ..... [Pág. 27](#)
- Resolución de 5 de abril de 2013, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de los números de identificación fiscal que figuran en el anexo. (BOE núm. 95, de 20-4-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Orden HAP/660/2013, de 22 de abril, por la que se reducen para el período impositivo 2012 los índices de rendimiento neto y el índice corrector por piensos adquiridos a terceros aplicables en el método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para las actividades agrícolas y ganaderas afectadas por diversas circunstancias excepcionales. (BOE núm. 97, de 23-4-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Orden HAP/689/2013, de 19 de abril, por la que se regula el fichero de datos de carácter personal de cooperación con las administraciones territoriales. (BOE núm. 101, de 27-4-2013)..... [Pág. 33](#)
- Orden HAP/703/2013, de 29 de abril, por la que se aprueba el modelo 583 "Impuesto sobre el valor de la producción de la energía eléctrica. Autoliquidación y Pagos Fraccionados", y se establece la forma y procedimiento para su presentación. (BOE núm. 103, de 30-4-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

#### **Ministerio de Fomento:**

- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. (BOE núm. 86, de 10-4-2013)..... [Pág. 35](#)
- Resolución de 8 de abril de 2013, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 22 de marzo de 2013, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco de los programas 1993 y 1995 (Plan de Vivienda 1992-1995), el programa 1998 (Plan de Vivienda 1996-1999), Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008. (BOE núm. 103, de 30-4-2013) ..... [Pág. 62](#)

#### **Ministerio de Educación, Cultura y Deporte:**

- Resolución de 2 de abril de 2013, de la Secretaría General de Universidades, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 8 de marzo de 2013, por el que se establece el carácter oficial de determinados títulos de Grado y su inscripción

en el Registro de Universidades, Centros y Títulos. (BOE núm. 98, de 24-4-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

- Corrección de errores del Real Decreto 1657/2012, de 7 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de pago de la compensación equitativa por copia privada con cargo a los Presupuestos Generales del Estado. (BOE núm. 100, de 26-4-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

#### **Ministerio de Empleo y Seguridad Social:**

- Resolución de 15 de abril de 2013, de la Subsecretaría, por la que se convoca la prueba de aptitud para acceder al ejercicio de la profesión de Graduado Social en España por parte de ciudadanos de la Unión Europea y otros estados parte en el acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo. (BOE núm. 100, de 26-4-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

#### **Ministerio de Industria, Energía y Turismo:**

- Orden IET/562/2013, de 8 de abril, por la que se modifica el anexo IV del Real Decreto 224/2008, de 15 de febrero, sobre normas generales de instalación y funcionamiento de las estaciones de inspección técnica de vehículos. (BOE núm. 87, de 11-4-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

#### **Ministerio de la Presidencia:**

- Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. (BOE núm. 89, de 13-4-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Real Decreto 238/2013, de 5 de abril, por el que se modifican determinados artículos e instrucciones técnicas del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio. (BOE núm. 89, de 13-4-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Real Decreto 239/2013, de 5 de abril, por el que se establecen las normas para la aplicación del Reglamento (CE) n.º 1221/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2009, relativo a la participación voluntaria de organizaciones en un sistema comunitario de gestión y auditoría medioambientales (EMAS), y por el que se derogan el Reglamento (CE) n.º 761/2001 y las Decisiones 2001/681/CE y 2006/193/CE de la Comisión. (BOE núm. 89, de 13-4-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Real Decreto 240/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el Estatuto del personal del Centro Nacional de Inteligencia. (BOE núm. 89, de 13-4-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

#### **Ministerio de Economía y Competitividad:**

- Resolución de 1 de abril de 2013, de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, por la que se actualiza el anexo incluido en la Resolución de 4 de marzo de 2013, por la que se define el principio de prudencia financiera aplicable a las operaciones de endeudamiento de las comunidades autónomas de régimen común y ciudades con estatuto de autonomía que se acojan a la línea de financiación directa ICO-CCAA 2012 y al Fondo de Liquidez Autonómico. (BOE núm. 79, de 2-4-2013)..... [Pág. 67](#)
- Resolución de 26 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se aprueba el Plan de Contabilidad de pequeñas y medianas

entidades sin fines lucrativos. (BOE núm. 85, de 9-4-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

- Resolución de 26 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se aprueba el Plan de Contabilidad de las entidades sin fines lucrativos. (BOE núm. 86, de 10-4-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Resolución de 8 de abril de 2013, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica la lista de entidades que han comunicado su adhesión voluntaria al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual. (BOE núm. 86, de 10-4-2013) ..... [Pág. 68](#)
- Real Decreto 256/2013, de 12 de abril, por el que se incorporan a la normativa de las entidades de crédito los criterios de la Autoridad Bancaria Europea de 22 de noviembre de 2012, sobre la evaluación de la adecuación de los miembros del órgano de administración y de los titulares de funciones clave. (BOE núm. 89, de 13-4-2013) ..... [Pág. 71](#)
- Corrección de errores de la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias. (BOE núm. 100, de 26-4-2013) ..... [Pág. 85](#)
- Orden ECC/682/2013, de 15 de abril, por la que se publica la convocatoria conjunta del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España, del Consejo General de Colegios de Economistas de España y del Consejo Superior de Colegios Oficiales de Titulados Mercantiles de España de examen de aptitud profesional para la inscripción en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas. (BOE núm. 100, de 26-4-2013) ..... [Pág. 85](#)

#### **Tribunal Supremo:**

- Sentencia de 12 de marzo de 2013, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, por la que se anulan determinados preceptos del Reglamento de la Ley Orgánica 4/2000, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, aprobado por el Real Decreto 557/2011, de 20 de abril. (BOE núm. 98, de 24-4-2013). ..... [Pág. 92](#)

#### **Banco de España:**

- Resolución de 1 de abril de 2013, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario. (BOE núm. 79, de 2-4-2013) ..... [Pág. 93](#)
- Resolución de 1 de abril de 2013, del Banco de España, por la que se publican los Índices y tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios, así como para el cálculo del diferencial a aplicar para la obtención del valor de mercado de los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente. (BOE núm. 79, de 2-4-2013) ..... [Pág. 93](#)
- Resolución de 17 de abril de 2013, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia del mercado hipotecario. (BOE núm. 93, de 18-4-2013). ..... [Pág. 94](#)

#### **Comunidad Autónoma de Cataluña:**

- Orden de 2 de abril de 2013, del Departamento de Justicia, por la que se dispone el aplazamiento de la efectividad de la demarcación registral ejecutada en relación con determinados registros de la propiedad creados por el Real decreto 172/2007, de 9 de

febrero, por el que se modifica la demarcación de los registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles. (BOE núm. 85, de 9-4-2013)..... [Pág. 94](#)

## **2. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía**

### **Parlamento de Andalucía:**

- Resolución de 4 de abril de 2013, de la Presidencia del Parlamento de Andalucía, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de Convalidación del Decreto-Ley 2/2013, de 12 de marzo, por el que se confirman determinados actos de la Agencia Tributaria de Andalucía. (BOJA núm. 71, de 15-4-2013) ..... [Pág. 97](#)
- Resolución de 4 de abril de 2013, de la Presidencia del Parlamento de Andalucía, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de Convalidación del Decreto-Ley 3/2013, de 19 de marzo, por el que se modifica la Ley 18/2007, de 17 de diciembre, de la Radio y Televisión de titularidad autonómica gestionada por la Agencia Pública Empresarial de la Radio y Televisión de Andalucía (RTVA). (BOJA núm. 71, de 15-4-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

### **Consejería de la Presidencia e Igualdad:**

- Resolución de 25 de marzo de 2013, de la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía en Granada, por la que se declara extinguida la situación de incapacidad temporal. (BOJA núm. 74, de 18-4-2013) ..... [Pág. 97](#)

### **Consejería de Administración Local y Relaciones Institucionales:**

- Decreto 47/2013, de 9 de abril, por el que se acuerda el cambio de denominación del municipio de Otura (Granada), por el de «Villa de Otura». (BOJA núm. 80, de 25-4-2013) ..... [Pág. 98](#)

### **Consejería de Justicia e Interior:**

- Resolución de 8 de abril de 2013, de la Secretaría General para la Justicia, por la que se nombran Registradores y Registradoras de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, para ocupar plaza en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. (BOJA núm. 74, de 18-4-2013)..... [Pág. 100](#)

### **Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo:**

- Decreto-Ley 4/2013, de 2 de abril, por el que se modifica la Ley 4/2002, de 16 de diciembre, de creación del Servicio Andaluz de Empleo. (BOJA núm. 63, de 3-4-2013) ..... [Pág. 101](#)

### **Consejería de Hacienda y Administración Pública:**

- Decreto-Ley 5/2013, de 2 de abril, por el que se adoptan determinadas medidas sobre el empleo del personal funcionario interino en la Administración General de la Junta de Andalucía, para el mantenimiento de la calidad y eficiencia de los servicios públicos a la ciudadanía. (BOJA núm. 63, de 3-4-2013) ..... [Pág. 104](#)



### **Consejería de Fomento y Vivienda:**

- Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda. (BOJA núm. 69, de 11-4-2013) ..... [Pág. 106](#)
- Acuerdo de 2 de abril de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se formula el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación. (BOJA núm. 71, de 15-4-2013) ..... [Pág. 130](#)

### **Consejería de Agricultura Pesca y Medio Ambiente:**

- Corrección de errores del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento contra la contaminación acústica en Andalucía y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la protección de la calidad del cielo nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética (BOJA núm. 24, de 6.2.2012). (BOJA núm. 63, de 3-4-2013)..... [Pág. 132](#)
- Orden de 11 de abril de 2013, por la que se aprueba el Plan General de Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el cuatrienio 2013-2016. (BOJA núm. 74, de 18-4-2013) ..... [Pág. 134](#)

### **Consejería de Salud y Bienestar Social:**

- Decreto 50/2013, de 23 de abril, por el que se establece el régimen sancionador del sistema para la autonomía y atención a la dependencia en Andalucía y se modifica el Decreto 396/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Inspección de Servicios Sociales de la Junta de Andalucía. (BOJA núm. 80, de 25-4-2013) ..... [Pág. 136](#)

### **Consejería de Cultura y Deporte:**

- Decreto 48/2013, de 16 de abril, por el que se regulan las competencias, estructura y funcionamiento del Instituto Andaluz del Deporte. (BOJA núm. 79, de 24-4-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

## **II. RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL ..... [Pág. 143](#)**

### **REGISTRO DE LA PROPIEDAD ..... [Pág. 145](#)**

1. Resolución de 5 de marzo de 2013. (BOE núm. 87, de 11-4-2013). Obras nuevas por antigüedad en Andalucía: requisitos para la inscripción. Parcelación urbanística en Andalucía: requisitos para que concurra ..... [Pág. 151](#)
2. Resolución de 5 de marzo de 2013. (BOE núm. 87, de 11-4-2013). Anotación preventiva de legado de cantidad: requisitos..... [Pág.160](#)
3. Resolución de 6 de marzo de 2013. (BOE núm. 87, de 11-4-2013). Sentencia por la que se declara la nulidad de un instrumento de planeamiento: requisitos para su acceso al registro ..... [Pág. 163](#)
4. Resolución de 7 de marzo de 2013. (BOE núm. 87, de 11-4-2013). Anotación de embargo sobre bienes inscritos con sujeción a un régimen económico matrimonial extranjero no acreditado: requisitos ..... [Pág. 166](#)
5. Resolución de 7 de marzo de 2013. (BOE núm. 87, de 11-4-2013). Procedimiento de ejecución de hipoteca: notificación al deudor no hipotecante ..... [Pág. 170](#)
6. Resolución de 8 de marzo de 2013. (BOE núm. 87, de 11-4-2013). Hipoteca: extensión objetiva respecto de la finca hipotecada ..... [Pág. 172](#)

7. Resolución de 8 de marzo de 2013. (BOE núm. 87, de 11-4-2013). Concurso de acreedores: anotación de embargo a favor de la seguridad social. Documentos administrativo: utilización el fax para las notificaciones ..... [Pág. 176](#)
8. Resolución de 9 de marzo de 2013. (BOE núm. 90, de 15-4-2013). Convenio regulador de la separación y divorcio: bienes privativos ..... [Pág. 180](#)
9. Resolución de 11 de marzo de 2013. (BOE núm. 90, de 15-4-2013). Reconocimiento de deuda: naturaleza. Control de los medios de pago: aplicación al contrato de préstamo ..... [Pág. 182](#)
10. Resolución de 11 de marzo de 2013. (BOE núm. 90, de 15-4-2013). Concurso de acreedores: anotación de embargo a favor de la administración..... [Pág. 190](#)
11. Resolución de 14 de marzo de 2013. (BOE núm. 90, de 15-4-2013). Concurso de acreedores: anotación preventiva de demanda ..... [Pág. 193](#)
12. Resolución de 14 de marzo de 2013. (BOE núm. 90, de 15-4-2013). Herencia: naturaleza de la legítima. Derecho de acrecer: requisitos ..... [Pág. 195](#)
13. Resoluciones de 19 y 21 de marzo de 2013. (BOE núm. 92, de 17-4-2013). Procedimiento extrajudicial de ejecución de hipoteca: certificación de dominio y cargas..... [Pág. 199 – 212](#)
14. Resoluciones de 20(2) y 21 de marzo de 2013. (BOE núm. 92, de 17-4-2013). Rectificación de errores en el registro: requisitos ..... [Pág. 202 – 205 – 216](#)
15. Resolución de 21 de marzo de 2013. (BOE núm. 92, de 17-4-2013). Segregación: fecha determinante de la legislación aplicable ..... [Pág. 209](#)
16. Resolución de 22 de marzo de 2013. (BOE núm. 92, de 17-4-2013). Concurso de acreedores: anotación de embargo ..... [Pág. 219](#)
17. Resolución de 1 de abril de 2013. (BOE núm. 97, de 23-4-2013). Publicidad formal: exhibición de los libros registrales ..... [Pág. 222](#)
18. Resolución de 1 de abril de 2013. (BOE núm. 97, de 23-4-2013). Concurso de acreedores: anotación de embargo ..... [Pág. 229](#)
19. Resolución de 2 de abril de 2013. (BOE núm. 97, de 23-4-2013). Rectificación del registro: procedimiento..... [Pág. 233](#)
20. Resolución de 2 de abril de 2013. (BOE núm. 97, de 23-4-2013). Obra nueva: certificado de eficiencia energética ..... [Pág. 235](#)
21. Resolución de 3 de abril de 2013. (BOE núm. 97, de 23-4-2013). Rectificación de cabida: dudas sobre la identidad de la finca ..... [Pág. 239](#)
22. Resolución de 3 de abril de 2013. (BOE núm. 97, de 23-4-2013). Procedimiento de ejecución ordinaria: anotación de embargo caducada..... [Pág. 243](#)

**REGISTRO MERCANTIL..... [Pág. 249](#)**

1. Resolución de 5 de marzo de 2013. (BOE núm. 87, de 11-4-2013). Objeto. Sociedad profesional ..... [Pág. 251](#)
2. Resolución de 6 de marzo de 2013. (BOE núm. 87, de 11-4-2013). Administrador. Renuncia. Convocatoria con cargo no vigente..... [Pág. 253](#)
3. Resolución de 7 de marzo de 2013. (BOE núm. 87, de 11-4-2013). Administrador. Retribución ..... [Pág. 257](#)
4. Resolución de 12 de marzo de 2013. (BOE núm. 90, de 15-4-2013). Transformación. Sociedad disuelta ..... [Pág. 259](#)
5. Resolución de 13 de marzo de 2013. (BOE núm. 90, de 15-4-2013). Sociedad profesional. Cambio de socios..... [Pág. 264](#)
6. Resolución de 16 de marzo de 2013. (BOE núm. 92, de 15-4-2013). Objeto. Sociedad profesional ..... [Pág. 267](#)
7. Resolución de 19 de marzo de 2013. (BOE núm. 92, de 17-4-2013). Objeto. Administración del patrimonio..... [Pág. 269](#)

8. Resolución de 3 de abril de 2013. (BOE núm. 97, de 23-4-2013). Administrador. Retribución. Inscripción parcial .....	<a href="#">Pág. 276</a>
<b>REGISTRO DE BIENES MUEBLES .....</b>	<a href="#">Pág. 281</a>
1. Resolución de 15 de marzo de 2013. (BOE núm. 90, de 15-4-2013). Adjudicación. Procedimiento de apremio.....	<a href="#">Pág. 283</a>
2. Resolución de 2 de abril de 2013. (BOE núm. 97, de 23-4-2013). Hipoteca mobiliaria. Maquinaria. Vehículos.....	<a href="#">Pág. 286</a>
<b>III. BIBLIOTECA.....</b>	<a href="#">Pág. 291</a>
<b>1. <u>Revistas</u></b>	
- “Revista Actualidad Civil”, núm. 5, mayo 2013.....	<a href="#">Pág. 293</a>
- “Revista de Derecho Privado”, marzo-abril 2013.....	<a href="#">Pág. 295</a>
- “Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente”, núm. 280, marzo 2013.....	<a href="#">Pág. 296</a>
<b>IV. VARIOS.....</b>	<a href="#">Pág. 297</a>
- Proteger al consumidor hipotecario, por Diego Vigil de Quiñones Otero.....	<a href="#">Pág. 299</a>



---

# **DISPOSICIONES GENERALES**

---



# BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

## JEFATURA DEL ESTADO

**3609** *Corrección de errores y erratas del Real Decreto-ley 5/2013, de 15 de marzo, de medidas para favorecer la continuidad de la vida laboral de los trabajadores de mayor edad y promover el envejecimiento activo. (BOE núm. 81, de 4-4-2013).*

Advertidos errores y erratas en Real Decreto-ley 5/2013, de 15 de marzo, de medidas para favorecer la continuidad de la vida laboral de los trabajadores de mayor edad y promover el envejecimiento activo, publicado en el «Boletín Oficial del Estado» número 65, de 16 de marzo de 2013, se procede a efectuar las oportunas rectificaciones:

En la página 21448, en el artículo 2, primer párrafo, segunda línea, donde dice: «..., aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio,...», debe decir: «..., aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio,...».

En la página 21452, artículo 7, apartado Uno, en la redacción dada al apartado 1 del artículo 166 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, primera y segunda líneas, donde dice: «...la edad a que se refiere el artículo 161.1.a) y en la disposición transitoria vigésima...», debe decir: «...la edad a que se refiere el artículo 161.1.a) y la disposición transitoria vigésima...».

En la página 21452, artículo 7, apartado Uno, la tabla de edades para el acceso a la jubilación parcial incluida en el primer párrafo del artículo 166.2.a) del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, y que consta al final de la página, debe sustituirse por la siguiente:

(...)

En la página 21453, artículo 7, apartado Uno, en la redacción dada al primer párrafo de la letra f) del artículo 166.2 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, en la tercera y cuarta líneas, donde dice: «...la edad de jubilación a que se refiere el artículo 161.1.a) y en la disposición transitoria vigésima.», debe decir: «...la edad de jubilación a que se refiere el artículo 161.1.a) y la disposición transitoria vigésima.».

En la página 21453, artículo 7, apartado Uno, en la redacción dada al segundo párrafo de la letra f) del artículo 166.2 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, en la cuarta y quinta líneas, donde dice: «...la edad de jubilación a que se refiere el artículo 161.1.a) y en la disposición transitoria vigésima.», debe decir: «...la edad de jubilación a que se refiere el artículo 161.1.a) y la disposición transitoria vigésima.».

En la página 21456, artículo 10, en la redacción dada a la disposición adicional decimosexta de la Ley 27/2011, de 1 de agosto, sobre actualización, adecuación y modernización del sistema de Seguridad Social, apartado 1.b), segundo párrafo, sexta línea, donde dice: «... en los tres años anteriores o en el año posterior al inicio del procedimiento de despido colectivo.», debe decir: «...en los tres años anteriores, con el límite del 27 de abril de 2011, o en el año posterior al inicio del procedimiento de despido colectivo.».

En la página 21459, disposición adicional primera, quinta línea, donde dice: «...a la entrada en vigor de esta Ley,...», debe decir: «...a la entrada en vigor de este real decreto-ley,...».

En la página 21460, disposición adicional primera, en el primer párrafo de la página, tercera línea, donde dice: «...existente en la misma antes su inicio.», debe decir: «...existente en la misma antes de su inicio.».

En la página 21462, disposición adicional quinta, última línea, donde dice: «...capítulo primero de este decreto-ley.», debe decir: «...capítulo I de este real decreto-ley.».

En la página 21463, en la disposición adicional novena, en la quinta línea, donde dice: «..., introducido por...», debe decir: «..., introducida por...».

En la página 21464, disposición final primera. Dos, en la redacción dada al artículo 229 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, último párrafo, donde dice: «A tal fin, la entidad gestora podrá suspender el abono de las prestaciones...», debe decir: «La entidad gestora podrá suspender el abono de las prestaciones...».

En la página 21464, en la disposición final primera. Tres, en la redacción dada al apartado 6 de la disposición adicional octava del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, donde dice: «No obstante lo indicado en los apartados precedentes, lo dispuesto en el artículo 166.3 y ...», debe decir: «No obstante lo indicado en los apartados precedentes, lo dispuesto en el artículo 163.3, en lo que se refiere a la reducción del 0,50 por 100 prevista en su segundo inciso, y ...».

En la página 21467, disposición final cuarta, en la redacción dada a la regla 4ª del apartado 1 de la disposición

adicional primera del Real Decreto 1493/2011, de 24 de octubre, segunda línea, donde dice: «...de la cotización a ingresar por este convenio especial...», debe decir: «...de la cotización a ingresar por este convenio especial...».

En la página 21472, disposición final séptima. Cinco, en la redacción dada al artículo 5.2.b) del Real Decreto 1484/2012, de 29 de octubre, sobre las aportaciones económicas a realizar por las empresas con beneficios que realicen despidos colectivos que afecten a trabajadores de cincuenta o más años, donde dice: «..., así como el porcentaje medio de estos sobre los ingresos.», debe decir: «..., así como el porcentaje medio de los beneficios sobre los ingresos.».

**3610** *Corrección de errores del Real Decreto-ley 6/2013, de 22 de marzo, de protección a los titulares de determinados productos de ahorro e inversión y otras medidas de carácter financiero. (BOE núm. 81, de 4-4-2013).*

Advertidos errores en el Real Decreto-ley 6/2013, de 22 de marzo, de protección a los titulares de determinados productos de ahorro e inversión y otras medidas de carácter financiero, publicado en el «Boletín Oficial del Estado» número 71, de 23 de marzo de 2013, se procede a efectuar las oportunas rectificaciones:

En la página 22901, primer párrafo del apartado I de la exposición de motivos, cuarta línea, donde dice: «...de crédito que tenía mayores dificultades de viabilidad y solvencia», debe decir: «...de crédito que tenían mayores dificultades de viabilidad y solvencia». En el mismo párrafo, octava línea, donde dice: «...guiado por la búsqueda de un adecuado equilibrio...», debe decir: «...guiado por la búsqueda de un adecuado equilibrio...».

En la página 22902, tercer párrafo del apartado II de la exposición de motivos, duodécima línea, donde dice: «...en qué casos debe ofrecer a sus clientes...», debe decir: «...en qué casos deben ofrecer a sus clientes...».

En la página 22903, sexto párrafo del apartado IV de la exposición de motivos, última y penúltima líneas, donde dice: «...agencias de suscripción seguros para la suscripción de seguros por su cuenta y nombre.», debe decir: «...agencias de suscripción para la suscripción de seguros por su cuenta y nombre.».

En la página 22906, en el segundo párrafo del apartado 7 del artículo 1, donde dice: «...la asistencia de la Presidenta y el Secretario...», debe decir: «...la asistencia de la Presidenta y del Secretario...».

**3860** *Ley Orgánica 1/2013, de 11 de abril, sobre el proceso de renovación del Consejo General del Poder Judicial, por la que se suspende la vigencia del artículo 112 y parcialmente del 114 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial. (BOE núm. 88, de 12-4-2013).*

JUAN CARLOS I

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente ley orgánica.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 114 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, establece que «el Consejo General del Poder Judicial se renovará en su totalidad cada cinco años, computados desde la fecha de su constitución. A tal efecto, y con seis meses de antelación a la expiración del mandato del Consejo, su Presidente se dirigirá a los de las Cámaras, interesando que por éstas se proceda a la elección de los nuevos Vocales y poniendo en su conocimiento los datos del escalafón y del Registro de asociaciones profesionales de Jueces y Magistrados obrantes en dicha fecha en el Consejo, que serán los determinantes para la presentación de candidaturas conforme a lo dispuesto en el artículo 112».

Mediante los Reales Decretos 1574/2008 y 1575/2008, de 22 de septiembre («BOE» del 23), se procedió al nombramiento de los actuales Vocales del Consejo General del Poder Judicial, a propuesta del Congreso de los Diputados y del Senado, respectivamente. La sesión constitutiva del Consejo General del Poder Judicial tuvo lugar el día 24 de septiembre de 2008, fecha en la que los Vocales eligieron al Presidente, en virtud del artículo 115 de la Ley Orgánica 6/1985. Por ello, de conformidad con la Ley Orgánica del Poder Judicial, y teniendo en cuenta que el actual Consejo se constituyó el 24 de septiembre de 2008, el Presidente del Consejo General del Poder Judicial deberá poner en marcha el proceso de renovación del Consejo el 24 de marzo de 2013.

Sin embargo, el pasado día 21 de diciembre de 2012, el Consejo de Ministros aprobó el «Anteproyecto de Ley Orgánica de reforma del Consejo General del Poder Judicial, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial», en el que se establece un nuevo sistema para la designación de los miembros de dicho Consejo, con el objetivo claro de que la próxima renovación del órgano ya se lleve a cabo conforme al nuevo sistema.

La entrada en vigor de un nuevo sistema de elección de los Vocales del Consejo General del Poder Judicial en fechas



cercanas a su renovación no es un hecho ignoto en la historia del Consejo General del Poder Judicial. Precisamente, la vigente redacción del artículo 112 de la Ley Orgánica del Poder Judicial se introdujo mediante Ley Orgánica 2/2001, de 28 de junio («BOE» de 29 de junio), y a través de él se modificó el sistema de elección de los Vocales del Consejo General del Poder Judicial, estando próxima (como decía la propia Exposición de Motivos de dicha Ley Orgánica) la expiración del mandato de aquel Consejo. Por ello, con una inmediatez absoluta, el día siguiente a la aprobación de dicha Ley, el Presidente del Consejo General del Poder Judicial aprobó una Instrucción («BOE» de 30 de junio) determinando el número de candidatos a presentar por las Asociaciones Judiciales y concretando los aspectos del proceso de formulación de candidaturas a Vocal del Consejo.

Ante esta situación extraordinaria, la puesta en marcha del procedimiento de designación de Vocales actualmente previsto en los artículos 112 y 114 de la Ley Orgánica del Poder Judicial finalmente no podría desplegar efecto jurídico alguno, dado que, para el momento en el que la renovación debiera producirse (septiembre de 2013), ya habría entrado en vigor la nueva Ley y, en virtud de lo previsto en el número 1 de la Disposición Final del Anteproyecto, dicha entrada en vigor supondría la derogación de toda la regulación actual sobre renovación, designación y elección de los Vocales del Consejo General del Poder Judicial y sobre la constitución del mismo.

Con la finalidad, por tanto, de evitar que tal situación se produzca, se estima procedente suspender la vigencia del artículo 112 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, así como del inciso del artículo 114 que supondría la puesta en marcha del proceso de renovación, evitando la entrada en funcionamiento de los mecanismos de designación actualmente previstos, que responden a un procedimiento para la renovación del Consejo con un sistema de elección que, precisamente, está siendo objeto de modificación a través del Anteproyecto de Ley Orgánica de reforma del Consejo General del Poder Judicial, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial. En cualquier caso, el límite temporal de dicha suspensión se establece en el momento en el que se produzca la expiración del mandato del actual Consejo General del Poder Judicial, por haber transcurrido el periodo de cinco años, computados desde la fecha de su constitución, establecido en el artículo 114 de la citada Ley Orgánica.

*Artículo único. Suspensión total de la vigencia del artículo 112 y parcial del artículo 114 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.*

1. Se suspende la vigencia del artículo 112 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

2. Se suspende la vigencia del siguiente inciso del artículo 114 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial: «interesando que por éstas se proceda a la elección de los nuevos Vocales y».

3. La suspensión prevista en los apartados anteriores tendrá efectos hasta la fecha en la que se produzca la expiración del mandato del actual Consejo General del Poder Judicial, por haber transcurrido el periodo de cinco años, computados desde la fecha de su constitución, establecido en el artículo 114 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

*Disposición final única. Entrada en vigor.*

La presente Ley Orgánica entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Por tanto,

Mando a todos los españoles, particulares y autoridades, que guarden y hagan guardar esta ley orgánica.

Madrid, 11 de abril de 2013.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,  
MARIANO RAJOY BREY

## CORTES GENERALES

**4045** *Resolución de 11 de abril de 2013, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 5/2013, de 15 de marzo, de medidas para favorecer la continuidad de la vida laboral de los trabajadores de mayor edad y promover el envejecimiento activo. (BOE núm. 92, de 17-4-2013).*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 86.2 de la Constitución, el Congreso de los Diputados, en su sesión del día de hoy, acordó convalidar el Real Decreto-ley 5/2013, de 15 de marzo, de medidas para favorecer la continuidad de la vida laboral de los trabajadores de mayor edad y promover el envejecimiento activo, publicado en el «Boletín Oficial del Estado» número 65, de 16 de marzo de 2013, y corrección de errores publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número

81, de 4 de abril de 2013.

Se ordena la publicación para general conocimiento.

Palacio del Congreso de los Diputados, 11 de abril de 2013.–El Presidente del Congreso de los Diputados, Jesús Posada Moreno.

**4046** *Resolución de 11 de abril de 2013, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 6/2013, de 22 de marzo, de protección a los titulares de determinados productos de ahorro e inversión y otras medidas de carácter financiero. (BOE núm. 92, de 17-4-2013).*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 86.2 de la Constitución, el Congreso de los Diputados, en su sesión del día de hoy, acordó convalidar el Real Decreto-ley 6/2013, de 22 de marzo, de protección a los titulares de determinados productos de ahorro e inversión y otras medidas de carácter financiero, publicado en el «Boletín Oficial del Estado» número 71, de 23 de marzo de 2013, y corrección de errores publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 81, de 4 de abril de 2013.

Se ordena la publicación para general conocimiento.

Palacio del Congreso de los Diputados, 11 de abril de 2013.–El Presidente del Congreso de los Diputados, Jesús Posada Moreno.

## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

**3939** *Cuestión de inconstitucionalidad n.º 9020-2007, en relación con la regla 2ª del apartado 1 de la disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, por posible vulneración de los artículos 1, 9.3, 14 y 41 de la Constitución. (BOE núm. 90, de 15-4-2013).*

La Sala Segunda del Tribunal Constitucional, por Auto de 8 de abril actual, ha acordado declarar la extinción de la cuestión de inconstitucionalidad núm. 9020-2007, por desaparición sobrevenida de su objeto, que fue planteada por el Juzgado de lo Social número 2 de Jaén, en el procedimiento núm. 405/2007, en relación con la regla 2.ª del apartado 1 de la disposición adicional séptima del Texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, por posible vulneración de los artículos 1, 9.3, 14 y 41 de la Constitución, y admitida a trámite el 12 de diciembre de 2007 («Boletín Oficial del Estado» número 313, de 31 de diciembre de 2007).

Madrid, 8 de abril de 2013.–La Secretaria de Justicia del Pleno del Tribunal Constitucional, Herminia Palencia Guerra.

**4114** *Recurso de inconstitucionalidad n.º 6777-2012, contra los artículos 59, 64.4 y apartado séptimo de la disposición adicional sexta de la Ley de Cataluña 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de Urbanismo, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto. (BOE núm. 94, de 19-4-2013).*

El Pleno del Tribunal Constitucional, por Auto 9 de abril actual, en el recurso de inconstitucionalidad número 6777-2012, promovido por el Presidente del Gobierno, ha acordado:

1. Levantar la suspensión del apartado 7 de la disposición adicional sexta de la Ley 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, así como la nueva redacción dada al artículo 167 de este texto refundido por el artículo 59 de la misma Ley 3/2012, salvo en el inciso de su apartado 1 «para generar actividad económica en áreas deprimidas», que se mantiene.

2. Mantener asimismo la suspensión del inciso «para generar actividad económica en áreas deprimidas» del apartado 1 del artículo 167 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña en la nueva redacción dada por el artículo 59 de la Ley 3/2012, así como del nuevo apartado 5 del artículo 187 de este Texto Refundido introducido por el apartado 4 del artículo 64 de la Ley 3/2012, de 22 de febrero. Suspensión que se produjo con la admisión del mencionado recurso de inconstitucionalidad y que fue publicada en el «Boletín Oficial del Estado» núm. 302, de 17 de diciembre de 2012.

Madrid, 9 de abril de 2013.–La Secretaria de Justicia del Pleno del Tribunal Constitucional, Herminia Palencia Guerra.

**4115** *Recurso de inconstitucionalidad n.º 1743-2013, contra las disposiciones adicionales cuadragésima y septuagésima primera y disposición final octava de la Ley 2/2012, de 29 de junio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2012. (BOE núm. 94, de 19-4-2013).*

El Pleno del Tribunal Constitucional, por providencia de 9 de abril actual, ha acordado admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad número 1743-2013, promovido por el Gobierno de Cataluña, contra las disposiciones adicionales cuadragésima y septuagésima primera y disposición final octava de la Ley 2/2012, de 29 de junio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2012.

Madrid, 9 de abril de 2013.–La Secretaria de Justicia del Pleno del Tribunal Constitucional, Herminia Palencia Guerra.

**4116** *Recurso de inconstitucionalidad n.º 1744-2013, contra las disposiciones adicionales octogésima primera y octogésima cuarta de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013. (BOE núm. 94, de 19-4-2013).*

El Pleno del Tribunal Constitucional, por providencia de 9 de abril actual, ha acordado admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad núm. 1744-2013, promovido por el Gobierno de Cataluña contra las Disposiciones adicionales octogésima primera y octogésima cuarta de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013.

Madrid, 9 de abril de 2013.–La Secretaria de Justicia del Pleno del Tribunal Constitucional, Herminia Palencia Guerra.

**4117** *Cuestión de inconstitucionalidad n.º 763-2007, en relación con la disposición adicional séptima, segunda, del Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, en la redacción dada por el Real Decreto Legislativo 15/1998, de 27 de noviembre, por posible vulneración de los artículos 1.1, 13, 14 y 41 CE. (BOE núm. 94, de 19-4-2013).*

El Pleno del Tribunal Constitucional, por Auto de 9 de abril actual, ha acordado declarar la extinción por desaparición sobrevenida de su objeto de la cuestión de inconstitucionalidad número 763-2007, planteada por la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en relación con la disposición adicional séptima, segunda, del Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, en la redacción dada por el Real Decreto Legislativo 15/1998, de 27 de noviembre, por posible vulneración de los artículos 1.1, 13, 14 y 41 CE, que fue admitida a trámite por Providencia de 13 de febrero de 2007 («Boletín Oficial del Estado» núm. 53, de 2 de marzo de 2007).

Madrid, 9 de abril de 2013.–La Secretaria de Justicia del Pleno del Tribunal Constitucional, Herminia Palencia Guerra.

**4118** *Cuestión de inconstitucionalidad n.º 5642-2012, en relación con el apartado c) de la disposición adicional tercera de la Ley 40/2007, de 4 de diciembre de 2007, de medidas en materia de Seguridad Social, por posible vulneración de los artículos 10.1 y 14 de la Constitución. (BOE núm. 94, de 19-4-2013).*

El Pleno del Tribunal Constitucional, por Auto de 9 de abril actual, ha acordado, declarar la extinción por desaparición sobrevenida de su objeto de la cuestión de inconstitucionalidad núm. 5642-2012, planteada por la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el recurso de suplicación núm. 781/2011, en relación con el apartado c) de la disposición adicional tercera de la Ley 40/2007, de 4 de diciembre de 2007, de medidas en materia de Seguridad Social, por posible vulneración de los artículos 10.1 y 14 de la Constitución, que fue admitida a trámite por providencia de 29 de enero de 2013 («Boletín Oficial del Estado» núm. 36, de 11 de febrero de 2013).

Madrid, 9 de abril de 2013.–La Secretaria de Justicia del Pleno del Tribunal Constitucional, Herminia Palencia Guerra.

**4121** *Conflicto en defensa de la autonomía local n.º 570-2011, contra los artículos 32, 33, 78, 82.2, 91, 92, 93, 94, 95 y 96 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía. (BOE núm. 94, de 19-4-2013).*

El Pleno del Tribunal Constitucional, por providencia de 9 de abril actual, ha acordado admitir a trámite el conflicto en defensa de la autonomía local núm. 570-2011, planteado por los municipios de Abrucena, Aldeaquemada, Adra,

Albánchez de Magina, Alcontar, Alhaurín de la Torre, Alhaurín El Grande, Almería, Almuñecar, Añora, Bailén, Beires, Benahavis, Benalmadena, Benalúa de las Villas, Benaolán, Benarrabá, Berja, Bollullos de la Mitación, Bollullos Par del Condado, Bormujos, Bornos, Bubión, Cádiz, Canillas de Albaida, Canjáyar, Cantoria, Carcheles, Castillo de Locubín, Cerro del Andévalo, Chercos, Churriana de la Vega, Cogollo de Guadix, Comares, Competa, Cortes y Graena, Cuevas de Almanzora, Cuevas del Campo, Cútar, Dehesas de Guadix, Diezma, Dilar, Dos Torres, Dudar, El Gastor, El Puerto de Santa María, Enix, Espartinas, Espiel, Fines, Frigiliana, Fuengirola, Garrucha, Guadalcanal, Gobernador, Granada, Guadix, Güejar Sierra, Huelva, Illar, Iznatoraf, Jayena, Jimena, Jimena de Líbar, Jódar, Jubiles, La Carolina, La Guardia de Jaén, La Mojonera, La Palma del Condado, La Peza, Pinos Genil, Laroya, Lepe, Los Blázquez, Lucainena de las Torres, Lugros, Málaga, Marbella, Marchal, Marchena, Mengíbar, Moguer, Mojacar, Morelabor, Motril, Murtas, Polícar, Nerja, Otívar, Palos de la Frontera, Pilas Porcuna, Posadas, Níjar, Ragól, Roquetas de Mar, San Roque, Santa Cruz de Marchena, Santa Olalla de Cala, Siles, Somontín, Sorbas, Tomares, Torrecampo, Torremolinos, Torres de Albánchez, Turrillas, Valdelarco, Valenzuela, Villanueva del Duque y Zuheros contra los artículos 32, 33, 78, 82.2, 91, 92, 93, 94, 95 y 96 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

Madrid, 9 de abril de 2013.—La Secretaria de Justicia del Pleno del Tribunal Constitucional, Herminia Palencia Guerra.

**4287** *Cuestión de inconstitucionalidad n.º 9157-2006, en relación con el inciso inicial de la letra a), de la regla 2ª, del apartado 1 de la disposición adicional séptima del Texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, por posible vulneración del artículo 14 de la CE. (BOE núm. 97, de 23-4-2013).*

El Pleno del Tribunal Constitucional, por Auto de 9 de abril actual, ha acordado, declarar la extinción por desaparición sobrevenida de su objeto de la cuestión de inconstitucionalidad número 9157-2006, planteada por el Juzgado de lo Social n.º 1 de Lleida en relación con el inciso inicial de la letra a), de la regla 2.ª, del apartado 1 de la disposición adicional séptima del Texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, por posible vulneración del art. 14 de la C.E., que fue admitida a trámite por providencia de 21 de noviembre de 2006 («Boletín Oficial del Estado» número 259, de 11 de diciembre de 2006).

Madrid, 9 de abril de 2013.—La Secretaria de Justicia del Pleno del Tribunal Constitucional, Herminia Palencia Guerra.

## MINISTERIO DE JUSTICIA

**3459** *Resolución de 11 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila a don Jesús Muro Molina, registrador de la propiedad de Chiclana de la Frontera n.º 2. (BOE núm. 78, de 1-4-2013).*

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 291 de la Ley Hipotecaria, 542 de su Reglamento y artículo 9.1.g) del Real Decreto 453/2012, de 5 de marzo, esta Dirección General ha acordado jubilar, por tener cumplida la edad de setenta años, a don Jesús Muro Molina, Registrador de la Propiedad de Chiclana de la Frontera n.º 2, que tiene categoría personal de 1.ª clase y el número 13 en el Escalafón del Cuerpo.

Madrid, 11 de marzo de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

**3631** *Resolución de 20 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se resuelve el concurso ordinario n.º 287 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles vacantes, convocado por Resolución de 6 de febrero de 2013 y se dispone su comunicación a las comunidades autónomas para que se proceda a los nombramientos. (BOE núm. 82, de 5-4-2013).*

Concluido el plazo de presentación de instancias para tomar parte en el concurso para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles vacantes, convocado por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de febrero de 2013 (BOE del 15), y de conformidad con lo previsto en los artículos 284 de la Ley Hipotecaria y en los artículos 496 y siguientes del Reglamento Hipotecario, supletoriamente el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre; el Real Decreto 772/1999, de 7 de mayo; la Resolución de la Secretaría de Estado para la Administración Pública de 4 de noviembre de 2003, el artículo 260.2.º de la Ley Hipotecaria y en el artículo 9.1.g) del Real

Decreto 453/2012, de 5 de marzo (BOE del 6).

Este Centro Directivo ha acordado:

Primero.

Resolver la provisión de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles vacantes con los Registradores que se relacionan en el anexo de la presente resolución.

Segundo.

Comunicar esta resolución a las Comunidades Autónomas correspondientes al objeto de que, por el órgano competente de las mismas, se proceda al nombramiento de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles que deban ocupar plazas situadas en el territorio de la Comunidad Autónoma respectiva y ordenen su publicación en sus respectivos boletines oficiales.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, de conformidad con lo previsto en los artículos 107, 116 y 117 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, o recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia competente, según lo preceptuado en los artículos 10.1, letra i), 14 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, contados los plazos desde el día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial del Estado.

Madrid, 20 de marzo de 2013.–El Director General de Los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

#### ANEXO

N.º	Registro vacante	Registrador nombrado	Escalafón	Categoría	Resultas
1	Santa Fe número 2.	Rico Morales, Nicolás.	41	1.ª	Jaén número 1.
2	Madrid número 1.	Oliva Rodríguez, Antonio Manuel.	58	1.ª	Móstoles número 2.
3	Guadalajara número 2.	Fernández de Arévalo y Delgado, Francisco.	99	1.ª	Madrid número 33.
4	Valdemoro.	Villarroya Gil, Manuel.	111	1.ª	Mercantil y de BM de Madrid VII.
5	Madrid número 54.	Paz Balmaseda, Eduardo de.	115	1.ª	Navalcarnero número 2.
6	Sagunto número 1.	Llopis Giner, Juan Manuel.	125	1.ª	Castellón de la Plana número 2.
7	Murcia número 6.	Pillado Varela, Antonio.	207	2.ª	Murcia número 5.
8	Pinto número 2.	Moreno-Torres Camy, María Luisa.	213	2.ª	Huelva número 2.
9	Pontevedra número 1.	Gelabert González, Antonio.	258	3.ª	Betanzos.
10	Lepe.	Verger Amengual, Miguel.	265	3.ª	Sabadell número 4.
11	Bilbao número 6.	Ducay López, Jesús María.	390	4.ª	Sta. Cruz de la Palma y RM de Sta. Cruz de la Palma.
12	Valladolid número 2.	Segoviano Astaburuaga, Juan Carlos.	392	4.ª	Palencia número 2 y Mercantil y de Bienes Muebles de Palencia.
13	Valladolid número 7.	Mozos Touya, Juan Ignacio de los.	441	4.ª	Palencia número 1.
14	Coslada número 1.	Sánchez-Arcilla Muñoz, José María.	470	4.ª	Arganda del Rey número 2.
15	Sagunto número 2.	Jordán Domingo Domingo.	550	4.ª	Pobla de Vallbona, La.
16	Oviedo número 1.	Rodríguez Martínez, Isabel María.	584	4.ª	Oviedo número 3.
17	Albacete número 1.	Payá Roca de Togores, Mª de los Dolores.	589	4.ª	Albaida.
18	Alberic.	Baró Zarzo, María José.	638	4.ª	Valencia número 9.
19	Úbeda número 1.	Subirà Pérez, Ramiro.	725	4.ª	Telde número 2.
20	Córdoba número 6.	Fernández Cruz, Francisco Javier.	813	4.ª	Bujalance.
21	Olivenza.	Martínez de Sosa, Cristina.	826	4.ª	Elche número 3.
22	Bilbao número 3.	Sánchez Cabrera, Leopoldo.	857	4.ª	Laguardia/Biasteri.
23	Santurtzi.	Paz Sánchez, María de los Dolores de.	876	4.ª	Sta. María de Guía de Gran Canaria.
24	Puente del Arzobispo, El.	Fernández-Aragoncillo Aglio, Marisol.	923	4.ª	Barcelona número 23.
25	Barbate.	Rodríguez Morazo, Ignacio.	926	4.ª	Fuente de Cantos.
26	S. Domingo de la Calzada.	Ortíz de Pinedo Fernández, Raquel.	937	4.ª	Astudillo.
27	Segorbe.	Llopis Rausa, Fernando Javier.	944	4.ª	Viver.
28	Aspe.	Jover López, Carlos.	978	4.ª	Elda número 1.
29	Xàtiva número 2.	Soriano Bayot, María.	991	4.ª	Madrid número 48.
30	Pego.	Aparicio Marín, Teresa.	1022	4.ª	Albocàsser.
31	Petra.	Sáenz de Santamaría García-Avello, Carmen.	1028	4.ª	Luarca.

**4246** *Resolución de 9 de abril de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba la utilización del modelo de contrato de arrendamiento financiero de bienes muebles, con letras de identificación "L-S001", y sus anexos, para ser utilizado por Banco Espirito Santo, SA, sucursal en España. (BOE núm. 96, de 22-4-2013).*

Accediendo a lo solicitado por don César Vidal Bujanda, en representación de Banco Espirito Santo, S.A., sucursal en España, con domicilio social en Madrid, calle Serrano, número 88, y con código de identificación fiscal W0102800-J. Teniendo en cuenta:

Primero.

Que la mencionada entidad ha solicitado, por escrito de fecha 19 de diciembre de 2012, se apruebe la utilización del modelo de contrato de arrendamiento financiero de bienes muebles, con letras de identificación «L-S001», y sus anexos I, «pagos y cuotas», y II, «cláusula de revisión del tipo de interés», para ser utilizados por esa entidad.

Segundo.

Que se ha emitido el preceptivo informe no vinculante por la Registradora de Bienes Muebles Central II

Tercero.

Que el Registrador adscrito a la Dirección General de los Registros y del Notariado ha informado favorablemente la aprobación del modelo solicitado.

Esta Dirección General ha acordado:

1.º Aprobar la utilización del modelo de contrato de arrendamiento financiero de bienes muebles, con letras de identificación «L-S001», y sus anexos I, «pagos y cuotas», y II, «cláusula de revisión del tipo de interés», para ser utilizados por la entidad Banco Espirito Santo S.A., sucursal en España.

2.º Disponer que se haga constar la fecha de esta Resolución.

Madrid, 9 de abril de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

## **MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS**

**3862** *Orden HAP/566/2013, de 8 de abril, por la que se regula el Registro Electrónico Común. (BOE núm. 88, de 12-4-2013).*

El artículo 24 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos, establece que las Administraciones Públicas crearán registros electrónicos para la recepción y remisión de solicitudes, escritos y comunicaciones y señala que los registros podrán admitir documentos normalizados que se cumplimenten de acuerdo con formatos preestablecidos, o bien cualquier solicitud escrito o comunicación distinta de los anteriores. Dicho precepto establece que, en cada Administración Pública existirá, al menos, un sistema de registros electrónicos suficiente para recibir todo tipo de solicitudes, escritos y comunicaciones dirigidas a dicha Administración Pública. Asimismo, para un mejor servicio a los ciudadanos prevé que las Administraciones Públicas, mediante Convenios de colaboración, puedan habilitar a sus registros para la recepción de solicitudes, escritos y comunicaciones de la competencia de otra Administración.

Para dar cumplimiento a estas previsiones legales, el artículo 31 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la citada Ley 11/2007, de 22 de junio, establece la creación, naturaleza y funcionamiento del Registro Electrónico Común con el fin de permitir la presentación electrónica de escritos, solicitudes y comunicaciones dirigidas a la Administración General del Estado y a sus Organismos públicos. Conforme a lo previsto en el citado artículo 31, los requisitos y condiciones de funcionamiento del Registro Electrónico Común se establecerán mediante orden del Ministro de la Presidencia. De esta forma la Orden PRE/3523/2009, de 29 de diciembre, procedió a dar cumplimiento al referido mandato, determinando la regulación del referido Registro Electrónico Común.

Por su parte, la Orden TAP/1955/2011, de 5 de julio, por la que se crea y regula el registro electrónico del Ministerio de Política Territorial y Administración Pública y por la que se modifica la Orden PRE/3523/2009, de 29 de diciembre, por la que se regula el Registro Electrónico Común, abre la posibilidad de que éste actúe como registro específico de los procedimientos de inscripción y pago de tasas de los procesos selectivos que impliquen a varios Departamentos u Organismos.

No obstante, la nueva estructura orgánica básica del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas establecida por el Real Decreto 256/2012, de 27 de enero, hace preciso adecuar la regulación en materia de Registro Electrónico Común a los cambios organizativos producidos. Asimismo, la actualización de la regulación del Registro Electrónico Común responde a lo establecido en los Esquemas Nacionales de Seguridad y de Interoperabilidad en el ámbito de la Administración Electrónica, aprobados por los Reales Decretos 3/2010 y 4/2010, de 8 de enero, y en particular, en la Norma Técnica de Interoperabilidad de Modelo de Datos para el Intercambio de Asientos entre las Entidades Registrales, aprobada por Resolución de 19 de julio de 2011, de la Secretaría de Estado para la Función Pública, que sienta las bases para la interconexión de registros entre las Administraciones Públicas y su interconexión con el Registro Electrónico Común, objeto de la disposición adicional segunda de esta nueva regulación.

De acuerdo con lo señalado anteriormente, se considera necesario, a efectos de una mayor seguridad jurídica, refundir en una sola orden la regulación existente sobre el Registro Electrónico Común.

Para la creación de un fichero, la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, en su artículo 20, así como el artículo 52 del Reglamento de desarrollado de dicha ley, aprobado por Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, establece que solo podrá hacerse por disposición de carácter general publicada en el «Boletín Oficial del Estado» o Diario oficial correspondiente.

La presente orden ha sido sometida al previo informe de la Agencia Española de Protección de Datos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37, párrafo h), de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre.

En uso de la atribución que me ha sido conferida en el artículo 31.5 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre, dispongo:

#### Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. La presente orden tiene por objeto la regulación de los requisitos y condiciones de funcionamiento del Registro Electrónico Común, creado por el artículo 31 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos.

2. De conformidad con lo previsto en el artículo 31.3 del citado Real Decreto, el Registro Electrónico Común posibilitará la presentación de cualesquiera solicitudes, escritos y comunicaciones dirigidas a la Administración General del Estado y a sus Organismos públicos, y está habilitado para la recepción y remisión de solicitudes, escritos y comunicaciones, presentados al amparo del artículo 24.2.b) de la Ley 11/2007, de 22 de junio.

En todo caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31.4 de dicho real decreto, el Registro Electrónico Común informará al ciudadano y le redirigirá, cuando proceda, a los registros competentes para la recepción de aquellos documentos que dispongan de aplicaciones específicas para su tratamiento.

3. El ámbito del Registro Electrónico Común es la Administración General del Estado y los Organismos Públicos adscritos o dependientes de la misma.

#### Artículo 2. *Órganos competentes.*

1. El Registro Electrónico Común será gestionado por la Secretaría de Estado de Administraciones Públicas del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, a través de la Dirección General de Modernización Administrativa, Procedimientos e Impulso de la Administración Electrónica. Corresponde a la Secretaria de Estado de Administraciones Públicas, la modificación del formulario electrónico de propósito general para la presentación en el Registro Electrónico Común de los escritos a los que se refiere el artículo 24.2.b) de la Ley 11/2007, de 22 de junio, que se incluye en el anexo I de la presente orden, así como la aprobación de otros formularios que, en su caso, resulten precisos para la presentación de los escritos en dicho Registro.

2. De acuerdo con lo previsto en los artículos 9 y 31.4 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre, los Departamentos ministeriales y Organismos públicos participarán en la gestión del Registro Electrónico Común, y serán responsables de mantener actualizada la información que éste proporcione sobre servicios, procedimientos y trámites que cuentan con aplicaciones específicas y formularios normalizados en los Registros de su competencia.

Asimismo, serán responsables del acceso al Registro Electrónico Común y el traslado, en su caso, al registro competente para su tramitación de los escritos recibidos en el Registro Electrónico Común que tengan como destinatario al Ministerio u Organismo de que se trate.

#### Artículo 3. *Inscripción en procesos selectivos.*

El Registro Electrónico Común actuará como registro específico para la inscripción y pago de la correspondiente tasa en las convocatorias de procesos selectivos en relación con el ingreso en Cuerpos o Escalas de personal funcionario o en plazas de personal laboral adscritos a la Administración General del Estado y sus Organismos públicos vinculados o dependientes, así como para la aportación de documentación adicional, cuyos formularios de inscripción figuren en la dirección electrónica de acceso al registro, para las que exista un Acuerdo de encomienda de gestión entre el órgano convocante y el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas por el cual se encomiende a este último la gestión de la inscripción y pago por vía telemática.

El formulario específico a utilizar para la presentación de solicitudes respecto a la inscripción en procesos selectivos, se recoge en el anexo II de la presente orden y estará disponible en su sede electrónica.

#### Artículo 4. *Registro Electrónico de Apoderamientos.*

El Registro Electrónico Común actuará como registro específico para la inscripción en el Registro Electrónico de Apoderamientos, así como para la aportación de documentación adicional en dicho registro, cuyos formularios de inscripción fueron publicados en la Orden HAP/1637/2012, de 5 de julio, por la que se regula el Registro Electrónico de Apoderamientos.

#### Artículo 5. *Acceso al Registro Electrónico Común.*

1. El acceso al Registro Electrónico Común estará disponible en la sede electrónica del Punto de Acceso General de la Administración General del Estado, regulado por el artículo 9 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

2. La sede electrónica del Punto de Acceso General contendrá la información que facilite a los interesados la utilización de los procedimientos de identificación y firma electrónica admitidos, o el enlace con la dirección en que dicha información se contenga. Asimismo, incluirá información detallada sobre la utilización, validación y conservación de los ficheros de acuse de recibo, entregados como consecuencia de la presentación de cualquier tipo de documento ante el Registro Electrónico Común.

3. La sede electrónica incluirá una relación de los documentos electrónicos normalizados correspondientes a los Departamentos ministeriales y Organismos públicos, y un enlace con la sede electrónica a través de la cual debe realizarse la presentación de dichos escritos ante el registro competente.

4. En la sede electrónica del Punto de Acceso General estará disponible para su consulta la orden por la que se regula el Registro Electrónico Común.

#### Artículo 6. *Documentos admisibles.*

1. El Registro Electrónico Común admitirá cualquier solicitud, escrito o comunicación, dirigida a la Administración General del Estado o a sus Organismos públicos que, conforme a lo previsto en el artículo 24.2.b) de la Ley 11/2007, de 22 de junio, no se corresponda con un documento electrónico normalizado que pueda cumplimentarse de acuerdo con formatos preestablecidos en su formulario correspondiente.

El formulario de propósito general a utilizar para la presentación de solicitudes, escritos y comunicaciones en el Registro Electrónico Común se recoge en el anexo I de la presente orden y estará disponible en su sede electrónica.

2. El Registro Electrónico Común admitirá asimismo documentación complementaria al escrito de iniciación mediante documentos electrónicos, incluyendo copias digitalizadas, conforme a los requisitos, condiciones y exigencias del artículo 35.2 de la Ley 11/2007, de 22 de junio. De acuerdo con los instrumentos informáticos y vías de comunicación disponibles, podrá limitarse la extensión máxima de los documentos complementarios a presentar en una sola sesión.

La aportación de la documentación complementaria que se realice en el Registro Electrónico Común en un momento posterior, ya sea por las razones técnicas aludidas en el párrafo anterior o de otra índole, se llevará a cabo mediante una nueva presentación que incluirá, al menos, la referencia al número o código de registro individualizado al que se refiere el artículo 8.1 de esta orden, del escrito de iniciación, o la información que permita identificarlo.

3. Cuando requiriéndose la presentación de una solicitud, escrito o comunicación mediante la utilización de documentos normalizados en el registro competente al efecto, conforme a lo previsto en el artículo 32 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre, esta presentación se realice en el Registro Electrónico Común, la misma se admitirá y registrará, si bien el órgano destinatario podrá requerir al ciudadano la subsanación de acuerdo con lo previsto en el artículo 29.3 del citado Real Decreto.

Los documentos admitidos en el Registro Electrónico Común se ajustarán a lo establecido en el Real Decreto 4/2010, de 8 de enero, por el que se regula el Esquema Nacional de Interoperabilidad en el ámbito de la Administración Electrónica, así como a lo establecido en la Resolución de la Secretaría de Estado de Administraciones Públicas, de 3 de octubre de 2012, por la que se aprueba la Norma Técnica de Interoperabilidad de Catálogo de estándares.

4. La presentación de solicitudes, escritos o comunicaciones dirigidos a órganos o entidades dependientes de otras Administraciones Públicas se tendrá por no realizada. En tal caso, se comunicará al interesado tal circunstancia, a través del medio elegido por éste en el momento de la presentación del escrito y se le informará sobre el sitio electrónico donde puede encontrar la referencia de los registros y lugares habilitados para la presentación conforme a las normas en vigor.

Todo ello se entiende sin perjuicio de lo previsto en la disposición adicional primera de la presente orden, que prevé que el Registro Electrónico Común, a través de los correspondientes Convenios, pueda ser habilitado para la remisión, recepción e intercambio de solicitudes, escritos y comunicaciones de la competencia de otras Administraciones Públicas.

#### Artículo 7. *Acreditación de la identidad.*

1. Los documentos electrónicos podrán ser presentados ante el Registro Electrónico Común por los interesados, o por



sus representantes cuando estén operativos los sistemas informáticos para la comprobación y validación de la representación a través de:

- a) El régimen de representación habilitada regulado por el artículo 23 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, y los artículos 13 y 14 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.
- b) Su acreditación ante el Registro electrónico de apoderamientos, en los términos previstos en la Orden HAP/1637/2012, de 5 de julio, por la que se regula aquel.

2. El firmante del documento podrá acreditar su identidad ante el Registro Electrónico Común mediante los sistemas de firma electrónica incorporados al documento nacional de identidad o mediante sistemas de firma electrónica avanzada a los que se refiere el artículo 13.2 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, o a través de funcionarios públicos habilitados, mediante el procedimiento previsto en el artículo 22 de dicha Ley.

3. El Registro Electrónico Común permitirá la utilización de todos los certificados respecto a los que se acuerde la admisión general en el ámbito de la Administración General del Estado.

#### Artículo 8. *Acuse de recibo.*

1. El Registro Electrónico Común emitirá automáticamente por el mismo medio un recibo electrónico firmado mediante alguno de los sistemas de firma previstos en el artículo 18 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, con el siguiente contenido:

- a) El número o código de registro individualizado.
- b) La fecha y hora de presentación.
- c) La copia autenticada del escrito, comunicación o solicitud presentada, siendo admisible a estos efectos la reproducción literal de los datos introducidos en el formulario de presentación.
- d) En su caso, la enumeración y denominación de los documentos adjuntos al formulario de presentación o documento presentado, seguida de la huella electrónica de cada uno de ellos.
- e) En el caso de la inscripción en los procesos selectivos a que se refiere el artículo 3, información del plazo máximo establecido normativamente para la resolución y notificación del procedimiento, así como de los efectos que pueda producir el silencio administrativo, cuando sea automáticamente determinable.

2. El acuse de recibo indicará que el mismo no prejuzga la admisión definitiva del escrito cuando concurra alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

#### Artículo 9. *Presentación de documentos. Fecha y hora oficial. Cómputo de plazos.*

1. El Registro Electrónico Común permitirá la presentación de solicitudes, escritos y comunicaciones todos los días del año, durante las veinticuatro horas del día, sin perjuicio de las interrupciones de mantenimiento técnico u operativo contempladas en el artículo 30.2 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre, que se anunciarán con la antelación que resulte posible en la sede electrónica del Registro Electrónico Común.

Cuando por tratarse de interrupciones no planificadas que impidan la presentación de escritos no resulte posible realizar su anuncio con antelación, se actuará conforme a lo establecido en el artículo 30.2 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre, a cuyo efecto, siempre que una norma legal no lo impida expresamente, se dispondrá por el tiempo imprescindible la prórroga de los plazos de inminente vencimiento, de lo que se dejará constancia en la sede electrónica.

2. Conforme a lo establecido en el artículo 26.1 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, la fecha y hora a computar en las anotaciones del Registro Electrónico Común será la oficial de la sede electrónica de acceso, debiendo adoptarse las medidas precisas para asegurar su integridad.

3. El calendario de días inhábiles a efectos del Registro Electrónico Común será el que se determine en la Resolución publicada cada año en el «Boletín Oficial del Estado» para todo el territorio nacional por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, en cumplimiento del artículo 48.7 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. El cómputo de plazos se realizará conforme a lo dispuesto en los apartados 3, 4 y 5 del artículo 26 de la Ley 11/2007, de 22 de junio. El inicio del cómputo de plazos vendrá determinado por la fecha y hora de entrada en el Registro del destinatario. La fecha de presentación, y sus consecuencias a efectos de cómputo de plazos, se comunicarán expresamente al ciudadano en el justificante de registro, que se generará automáticamente tras cada presentación, y podrá descargarse adicionalmente mediante una consulta al registro realizado.

#### Artículo 10. *Fichero de Protección de Datos.*

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 20 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se crea el fichero de datos personales «Registro Electrónico Común», cuya titularidad

corresponde a la Dirección General de Modernización Administrativa, Procedimientos e Impulso de la Administración Electrónica, calle María de Molina, 50, 28071 Madrid, válido a efectos del ejercicio por parte de los ciudadanos de los derechos previstos por dicha ley. El contenido del fichero se recoge en el anexo III de la presente orden. Dicho fichero se añade a los ficheros de la Dirección General de Modernización Administrativa, Procedimientos e Impulso de la Administración Electrónica del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas que se recogen en la correspondiente orden ministerial.

#### Artículo 11. *Responsabilidad.*

Los usuarios asumen con carácter exclusivo la responsabilidad de la custodia de los elementos necesarios para su autenticación en el acceso a los servicios prestados mediante administración electrónica, el establecimiento de la conexión precisa y la utilización de la firma electrónica, así como de las consecuencias que pudieran derivarse del uso indebido, incorrecto o negligente de los mismos. Igualmente será responsabilidad del usuario la adecuada custodia y manejo de los ficheros que le sean devueltos por el Registro Electrónico Común como acuse de recibo.

Los departamentos ministeriales y organismos públicos destinatarios de los escritos presentados en el Registro Electrónico Común serán responsables de la custodia y manejo de los correspondientes ficheros.

#### Disposición adicional primera. *Escritos dirigidos a otras Administraciones Públicas.*

De acuerdo con lo previsto en el artículo 24.3 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, el Registro Electrónico Común podrá ser habilitado para la remisión, recepción e intercambio de solicitudes, escritos y comunicaciones de la competencia de otras Administraciones Públicas, en la forma que se determine en los correspondientes Convenios.

#### Disposición adicional segunda. *Interoperabilidad de los registros públicos.*

La Dirección General de Modernización Administrativa, Procedimientos e Impulso de la Administración Electrónica de la Secretaría de Estado de Administraciones Públicas, certificará las herramientas y mecanismos que se pongan en funcionamiento para garantizar el acceso y la interoperabilidad con el Registro Electrónico Común, así como para garantizar la interconexión de los registros, por parte del resto de las Administraciones Públicas, de conformidad con lo señalado en el Real Decreto 4/2010, de 8 de enero, por el que se regula el Esquema Nacional de Interoperabilidad en el ámbito de la Administración Electrónica.

#### Disposición adicional tercera. *No incremento de gasto público.*

Las medidas contenidas en esta orden se atenderán con los medios personales y materiales existentes en el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, y en ningún caso podrá generar incremento de gasto público.

#### Disposición transitoria única. *Acceso al Registro Electrónico Común.*

En tanto no se produzca la entrada en funcionamiento de la sede electrónica del Punto de Acceso General de la Administración General del Estado, el acceso al Registro Electrónico Común estará disponible en la sede electrónica del portal nacional de ciudadanos y empresas (sede.060.gob.es.), y en el propio portal (www.060.es).

#### Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas la Orden PRE/3523/2009, de 29 de diciembre, por la que se regula el Registro Electrónico Común, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta orden.

#### Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 8 de abril de 2013.–El Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas, Cristóbal Montoro Romero.

### ANEXO I

#### Formulario de propósito general

##### 1. Datos del formulario:

Tipo de documento (obligatorio).

Número de identificación (obligatorio).  
Nombre (obligatorio).  
Primer apellido (obligatorio).  
Segundo apellido (obligatorio).  
País (obligatorio).  
Provincia (obligatorio).  
Localidad (obligatorio).  
Tipo de vía (obligatorio).  
Nombre y número de vía (obligatorio).  
Bloque.  
Escalera.  
Piso.  
Puerta.  
Código postal (obligatorio).  
Teléfono de contacto.  
Correo electrónico.  
Teléfono móvil.

## 2. Datos de la solicitud:

Organismo destinatario (obligatorio).  
Asunto: (obligatorio).  
Expone: (obligatorio).  
Solicita: (obligatorio).

## 3. Documentos anexos:

Documentos (hasta cinco).

## 4. Alertas:

Alerta SMS.  
Alerta mail.

## ANEXO II

Formulario de inscripción a pruebas selectivas

### 1. Datos del formulario:

N.º justificante (obligatorio).  
Nombre (obligatorio).  
Primer apellido (obligatorio).  
Segundo apellido (obligatorio).  
Correo electrónico (obligatorio).  
NIF (obligatorio).  
Nacionalidad.  
Fecha de nacimiento (obligatorio).  
Sexo (obligatorio).  
Domicilio-calle o plaza (obligatorio).  
Domicilio-municipio (obligatorio).  
Domicilio-provincia (obligatorio).  
Domicilio-código postal (obligatorio).  
Domicilio-país (obligatorio).  
Domicilio-teléfonos (obligatorio).  
Convocatoria-Cuerpo y Escala (obligatorio).  
Convocatoria-Especialidad.  
Convocatoria-Centro gestor (obligatorio).  
Convocatoria-importe (obligatorio).  
Convocatoria-Ministerio (obligatorio).  
Convocatoria-fecha BOE (obligatorio).

Convocatoria-forma acceso (obligatorio).  
Convocatoria-ejercicio (obligatorio).  
Convocatoria-provincia de examen (obligatorio).  
Porcentaje discapacidad.  
Reserva plaza.  
Adaptación que se solicita.  
Títulos académicos-exigidos en la convocatoria (obligatorio).  
Títulos académicos-otros títulos.  
Datos a consignar según las bases de la convocatoria-datos A.  
Datos a consignar según las bases de la convocatoria-datos B.  
Datos a consignar según las bases de la convocatoria-datos C.  
Dirigido a (obligatorio).  
Consiente verificación de datos (obligatorio).

## 2. Autoliquidación del pago de la tasa:

Importe (obligatorio).  
Tipo de pago: (obligatorio).  
Causa de exención o reducción.  
Fecha de pago: (obligatorio).  
NRC.  
Entidad.

## 3. Documentos anexos.

### ANEXO III

Fichero de datos personales

Nombre del fichero: Registro Electrónico Común (REC).

Finalidad del fichero: Anotaciones registrales de los asientos electrónicos efectuados en el Registro Electrónico Común para, en su caso, poder consultar la información registral de un asiento.

Usos previstos: Recepción y remisión al órgano u organismo competente de dichos escritos, solicitudes y comunicaciones, así como de la documentación complementaria de los mismos, así como fines estadísticos y para responder a las consultas de los propios usuarios, sobre el hecho registral.

Personas o colectivos sobre los que se pretende obtener datos de carácter personal, o que resulten obligados a suministrarlos: El asiento registral contiene el nombre y el DNI del interesado, así como su lugar de residencia, por lo que se obtendrá esta información de los usuarios del registro electrónico común.

Procedimiento de recogida de datos de carácter personal: Por archivo de los datos introducidos en el momento de realizar el asiento.

Estructura básica del fichero y descripción de los tipos de datos de carácter personal, incluidos en el mismo: Se recogerán los siguientes datos personales, asociados a la información registral:

Datos de carácter identificativo: DNI, nombre y apellidos.

Datos de características personales: Lugar de residencia.

Datos relativos a la solicitud, escrito o comunicación presentados: Campos Asunto, Expone y Solicita.

Datos relativos a la comisión de infracciones penales y administrativas: Pueden ser introducidos por el usuario en los campos Solicita y Expone, así como en la documentación aneja.

Datos académicos y profesionales: Pueden ser introducidos por el usuario en los campos Solicita y Expone, así como en la documentación aneja.

Datos de circunstancias sociales: Pueden ser introducidos por el usuario en los campos Solicita y Expone, así como en la documentación aneja.

Sistema de tratamiento utilizado en su organización: Automatizado.

Cesiones de datos que se prevean y transferencias a países terceros, en su caso: La transmisión de la información y documentación a la Administración destinataria de la misma.

Órgano administrativo responsable del fichero: Dirección General de Modernización Administrativa, Procedimientos e Impulso de la Administración Electrónica, calle María de Molina, 50, 28071 Madrid.

Órgano administrativo ante el que pueden ejercitarse los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición: Dirección General de Modernización Administrativa, Procedimientos e Impulso de la Administración Electrónica, calle María de Molina, 50, 28071 Madrid.

Medidas de seguridad, con indicación del nivel básico, medio o alto, exigible: Básico.

**4123** Orden HAP/636/2013, de 15 de abril, por la que se aprueba el modelo 108, "Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012 para contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Autoliquidación", se aprueba el modelo 208, "Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012 para sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente. Autoliquidación", y por la que se modifica la Orden HAP/2055/2012, de 28 de septiembre, por la que se aprueba el modelo 202 y se modifica el modelo 222 para efectuar los pagos fraccionados a cuenta del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español y por la que se modifican otras disposiciones relativas al ámbito de la gestión recaudatoria de determinadas autoliquidaciones. (BOE núm. 94, de 19-4-2013).

El artículo 9 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, establece la opción, para los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que realicen actividades económicas y los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes que operen en territorio español a través de un establecimiento permanente, de realizar una actualización de balances. Esta actualización monetaria de valores contables, que cuenta con diversos antecedentes normativos, incorpora técnicas de actualización ya conocidas y conlleva una carga fiscal reducida.

En cuanto a su contenido, el apartado 8 del mencionado artículo 9 señala que los sujetos pasivos o los contribuyentes que practiquen la actualización deberán satisfacer un gravamen único del 5 por ciento sobre el saldo acreedor de la cuenta «reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre». Tratándose de contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que estuvieran obligados a llevar los libros registros de su actividad económica, el gravamen único recaerá sobre el incremento neto de valor de los elementos patrimoniales actualizados.

El importe del gravamen único no tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, ni del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, ni la consideración de gasto fiscalmente deducible de los citados Impuestos.

Este gravamen se autoliquidará e ingresará conjuntamente con la declaración del Impuesto sobre Sociedades o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes relativa al período impositivo al que corresponda el balance en el que constan las operaciones de actualización, o del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente al período impositivo 2012. La presentación de la declaración fuera de plazo será causa invalidante de las operaciones de actualización.

Asimismo, en el apartado 8 del artículo 9 de la citada Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se autoriza al Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas a aprobar el modelo de declaración de este gravamen único de actualización así como a determinar la información complementaria que deben presentar los sujetos pasivos o contribuyentes que hayan realizado las operaciones de actualización de valores.

En base a dicha habilitación legal, esta Orden aprueba los modelos de actualización de balances para los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes que operen en territorio español a través de un establecimiento permanente, y para los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que realicen actividades económicas, los plazos y la forma en que deben presentarse, así como las restantes disposiciones necesarias para su aplicación.

Asimismo, con el fin de dar un trato diferenciado al pago fraccionado de las entidades acogidas al régimen de las entidades navieras en función del tonelaje, en la disposición final primera de esta Orden se procede a modificar los anexos I y II de la Orden HAP/2055/2012, de 28 de septiembre, por la que se aprueba el modelo 202 para efectuar los pagos fraccionados a cuenta del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español, y se establecen las condiciones generales y el procedimiento para su presentación telemática y se modifica la Orden EHA/1721/2011, de 16 de junio, por la que se aprueba el modelo 222 para efectuar los pagos fraccionados a cuenta del Impuesto sobre Sociedades en régimen de consolidación fiscal estableciéndose las condiciones generales y el procedimiento para su presentación telemática.

Por último, en las disposiciones finales segunda y tercera de esta Orden se modifican la Orden EHA/2027/2007, de 28 de junio, por la que se desarrolla parcialmente el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, en relación con las entidades de crédito que prestan el servicio de colaboración en la gestión recaudatoria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria y la Orden EHA/1658/2009, de 12 de junio, por la que se establecen el procedimiento y las condiciones para la domiciliación del pago de determinadas deudas cuya gestión tiene atribuida la Agencia Estatal de Administración Tributaria, incluyendo a los modelos 108 y 208 como autoliquidaciones que pueden ser gestionadas por las entidades colaboradoras así como autoliquidaciones que pueden ser objeto de domiciliación.

En su virtud dispongo:

Artículo 1. *Aprobación del modelo 108 «Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012 para contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Autoliquidación».*

1. Se aprueban el modelo de declaración (D-108) y el documento de ingreso de la autoliquidación resultante (108) del «Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012 para contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Autoliquidación», a cuyos contenidos deberán ajustarse los ficheros electrónicos para la presentación telemática de la citada declaración y las copias electrónicas de las mismas.

Dichos modelos figuran en el Anexo I de esta Orden.

El número de justificante que habrá de figurar en el documento de ingreso será un número secuencial cuyos tres primeros dígitos se corresponderán con el código 108.

2. Los citados modelos estarán disponibles exclusivamente en formato electrónico y su presentación se realizará por vía telemática, de acuerdo con las condiciones generales y el procedimiento establecido en los artículos 5, 8 y 9 y dentro del plazo señalado en el artículo 3 de esta Orden.

*Artículo 2. Aprobación del modelo 208 «Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012 para sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente. Autoliquidación».*

1. Se aprueban el modelo de declaración (D-208), y el documento de ingreso de la autoliquidación resultante (208) del «Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012, para sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente: Autoliquidación», a cuyos contenidos deberán ajustarse los ficheros electrónicos para la presentación telemática de la citada declaración y las copias electrónicas de las mismas.

Dichos modelos figura en el Anexo II de esta Orden.

El número de justificante que habrá de figurar en el documento de ingreso será un número secuencial cuyos tres primeros dígitos se corresponderán con el código 208.

2. Los citados modelos estarán disponibles exclusivamente en formato electrónico y su presentación se realizará por vía telemática, de acuerdo con las condiciones generales y el procedimiento establecido en los artículos 6, 8 y 9 y dentro del plazo señalado en el artículo 4 de esta Orden.

*Artículo 3. Plazo de presentación del modelo 108 «Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012, para contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Autoliquidación».*

1. Conforme a los apartados 3 y 8 del artículo 9 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, el plazo de presentación del modelo 108 «Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012, para contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Autoliquidación», será el comprendido entre los días 24 de abril y 1 de julio de 2013, ambos inclusive.

2. La presentación de la declaración fuera del plazo señalado en el apartado 1 anterior será causa invalidante de las operaciones de actualización.

*Artículo 4. Plazo de presentación del modelo 208 «Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012, para sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente. Autoliquidación».*

1. Conforme a los apartados 3 y 8 del artículo 9 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, el plazo de presentación del modelo 208 «Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012 para sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente. Autoliquidación», será coincidente con la declaración del Impuesto sobre Sociedades o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente relativa al período impositivo al que corresponda el balance en el que constan las operaciones de actualización, efectuándose por tanto dentro de los 25 días naturales siguientes a los seis meses posteriores a la conclusión del período impositivo correspondiente al primer ejercicio cerrado con posterioridad al 28 de diciembre de 2012.

2. La presentación de la declaración fuera del plazo señalado en el apartado 1 anterior será causa invalidante de las operaciones de actualización.

*Artículo 5. Forma de presentación del modelo 108 «Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012, para contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Autoliquidación».*

1. La presentación de la declaración del modelo 108 «Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012, para contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Autoliquidación», se efectuará de forma obligatoria por vía telemática a través de Internet, con arreglo a las condiciones y al procedimiento establecidos en los artículos 8 y 9 de esta Orden.

2. Este gravamen se autoliquidará conjuntamente con la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas

Físicas correspondiente al período impositivo 2012.

A tal efecto, el contribuyente presentará en primer lugar la declaración correspondiente al modelo 108 «Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012, para contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Autoliquidación».

Una vez presentada la anterior declaración, los contribuyentes deberán consignar en su declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente al período impositivo 2012, la marca de haber realizado la presentación del modelo 108 «Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012, para contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Autoliquidación», y a continuación efectuar la presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente al ejercicio 2012, declaración que estos contribuyentes deberán realizar en todo caso por vía telemática a través de internet.

*Artículo 6. Forma de presentación del modelo 208 «Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012, para sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente. Autoliquidación».*

1. La presentación de la declaración del modelo 208 «Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012, para sujetos pasivos de Impuesto sobre Sociedades y contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente. Autoliquidación», se efectuará de forma obligatoria por vía telemática a través de Internet, con arreglo a las condiciones y al procedimiento establecidos en los artículos 8 y 9 de esta Orden.

2. Este gravamen se autoliquidará conjuntamente con la declaración del Impuesto sobre Sociedades o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente relativa al período impositivo al que corresponde el balance en el que constan las operaciones de actualización.

A tal efecto, el contribuyente presentará en primer lugar la declaración correspondiente al modelo 208 «Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012, para sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente. Autoliquidación».

Una vez presentada esta declaración, los contribuyentes deberán consignar en su declaración del Impuesto sobre Sociedades o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente del período impositivo al que corresponde el balance en el que constan las operaciones de actualización, la marca de haber realizado la presentación del modelo 208 «Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012, para sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente. Autoliquidación», y a continuación efectuar la presentación de la declaración del Impuesto sobre Sociedades o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente relativa al período impositivo al que corresponde el balance en el que constan las operaciones de actualización, declaración que estos contribuyentes deberán realizar en todo caso por vía telemática a través de internet.

*Artículo 7. Pago mediante domiciliación bancaria de las deudas tributarias resultantes de las autoliquidaciones correspondientes al modelo 108 «Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012 para contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Autoliquidación» y de las deudas tributarias resultantes de las autoliquidaciones correspondientes al modelo 208 «Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012 para sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente. Autoliquidación».*

1. Los obligados tributarios que opten por la actualización de balances podrán utilizar, como medio de pago de las deudas tributarias resultantes de la misma, la domiciliación bancaria en la entidad de crédito que actúe como colaboradora en la gestión recaudatoria (Banco, Caja de Ahorro o Cooperativa de crédito) sita en territorio español en la que se encuentre abierta a su nombre la cuenta en la que se domicilia el pago.

2. Las personas o entidades autorizadas a presentar por vía telemática declaraciones en representación de terceras personas, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 79 a 81 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, y en la Orden HAC/1398/2003, de 27 de mayo, por la que se establecen los supuestos y condiciones en que podrá hacerse efectiva la colaboración social en la gestión de los tributos, y se extiende ésta expresamente a la presentación telemática de determinados modelos de declaración y otros documentos tributarios, podrán, por esta vía, dar traslado de las órdenes de domiciliación que previamente les hayan comunicado los terceros a los que representan.

3. La domiciliación bancaria del modelo 108 «Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012, para contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Autoliquidación», podrá realizarse desde el día 24 de abril hasta el 26 de junio de 2013, ambos inclusive.

4. La domiciliación bancaria del modelo 208 «Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012, para sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente. Autoliquidación» podrán realizarla los sujetos pasivos cuyo período impositivo finalice el 31 de diciembre del 2012.

La domiciliación bancaria a que se refiere el párrafo anterior podrá realizarse desde el día 1 de julio hasta el 20 de julio de 2013, ambos inclusive.

5. La Agencia Estatal de Administración Tributaria comunicará la orden u órdenes de domiciliación bancaria del presentador a la entidad colaboradora señalada, la cual procederá, en el caso de los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que se acojan a la actualización de balances, el día 1 de julio de 2013 a cargar en cuenta el importe domiciliado, ingresándolo en los plazos establecidos en la cuenta restringida de colaboración en la recaudación de los tributos. En el caso de los contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades y contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente, el cargo en cuenta del importe domiciliado se realizará el día 25 de julio de 2013.

6. Cuando no se produjese el cargo en cuenta de los importes domiciliados, aun por causa no imputable a los obligados, éstos no quedarán liberados frente a la Agencia Estatal de Administración Tributaria de la obligación de ingresar el importe de la deuda domiciliada.

7. Los pagos se entenderán realizados en la fecha de cargo en cuenta de las domiciliaciones, considerándose justificante del ingreso realizado el que a tal efecto expida la entidad de crédito donde se encuentre domiciliado el pago, que incorporará las especificaciones recogidas en el apartado 2 del artículo 3 de la citada Orden EHA/2027/2007, de 28 de junio, por la que se desarrolla parcialmente el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, en relación con las entidades de crédito que prestan el servicio de colaboración en la gestión recaudatoria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

8. El presentador, a través de la Sede electrónica de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en la dirección electrónica <https://www.agenciatributaria.gob.es>, podrá rectificar las domiciliaciones previamente ordenadas, revocarlas o, en su caso, rehabilitar las órdenes previamente revocadas, de conformidad con lo dispuesto en los apartados 3, 4 y 5 de la Orden EHA/1658/2009, de 12 de junio, por la que se establecen el procedimiento y las condiciones para la domiciliación del pago de determinadas deudas cuya gestión tiene atribuida la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

*Artículo 8. Condiciones generales para la presentación telemática de las declaraciones del modelo 108 «Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012, para contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Autoliquidación» y del modelo 208 «Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012, para sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente. Autoliquidación».*

1. La presentación de las declaraciones reguladas en esta Orden por vía telemática a través de Internet podrá ser efectuada bien por el propio declarante o bien por un tercero que actúe en su representación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 79 a 81, ambos inclusive, del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, y en la Orden HAC/1398/2003, de 27 de mayo, por la que se establecen los supuestos y condiciones en que podrá hacerse efectiva la colaboración social en la gestión de los tributos, y se extiende ésta expresamente a la presentación telemática de determinados modelos de declaración y otros documentos tributarios.

2. La presentación telemática estará sujeta a las siguientes condiciones:

a) El declarante deberá disponer de Número de Identificación Fiscal (NIF) y estar identificado en el Censo de Obligados Tributarios con carácter previo a la presentación del modelo de autoliquidación.

b) El declarante deberá tener instalado en el navegador un certificado electrónico X.509.V3 expedido por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda, el Documento Nacional de Identidad electrónico (DNI-e) o cualquier otro certificado electrónico admitido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, de acuerdo con lo previsto en la Orden HAC/1181/2003, de 12 de mayo, por la que se establecen normas específicas sobre el uso de la firma electrónica en las relaciones tributarias por medios electrónicos, informáticos y telemáticos con la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Si la presentación telemática va a ser realizada por una persona o entidad autorizada para presentar declaraciones en representación de terceras personas, será esta persona o entidad autorizada quien deberá tener instalado en el navegador su certificado.

En el caso de la presentación del modelo 108, de acuerdo con lo previsto en el apartado 1.c) del artículo 9 de esta Orden, se podrá realizar la presentación de la autoliquidación sin necesidad de disponer de certificado electrónico mediante la consignación del Número de Identificación Fiscal (NIF) del declarante, el NRC obtenido en la entidad colaboradora y el número de referencia del borrador o de los datos fiscales del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas previamente suministrado por la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

c) Para efectuar la presentación telemática, el declarante o, en su caso, el presentador, deberá cumplimentar y transmitir los datos del formulario, ajustado a los modelos aprobados en la presente Orden Ministerial, que estarán disponibles en la sede electrónica de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en Internet, dirección electrónica <https://www.agenciatributaria.gob.es>.

3. En aquellos casos en que se detecten anomalías de tipo formal en la transmisión telemática de declaraciones, dicha



circunstancia se pondrá en conocimiento del presentador de la declaración por el propio sistema mediante los correspondientes mensajes de error, para que proceda a su subsanación.

4. La transmisión telemática de los citados modelos deberá realizarse en la misma fecha en que tenga lugar el ingreso resultante del mismo. No obstante lo anterior, en el caso de que existan dificultades técnicas que impidan efectuar la transmisión telemática de la declaración en la misma fecha del ingreso, podrá realizarse dicha transmisión telemática hasta el segundo día hábil siguiente al del ingreso. Ello no supondrá, en ningún caso, que queden alterados los plazos de declaración e ingreso previstos en los artículos 3 y 4 de esta Orden.

*Artículo 9. Procedimiento para la presentación telemática por Internet de las declaraciones del modelo 108 «Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012, para contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Autoliquidación» y del modelo 208 «Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012, para sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente. Autoliquidación».*

1. El procedimiento a seguir para la presentación telemática de las declaraciones reguladas en esta Orden será el siguiente:

a) El declarante o presentador se pondrá en contacto con la entidad de crédito que actúa como colaboradora en la gestión recaudatoria (bancos, cajas de ahorro o cooperativas de crédito) por vía telemática, de forma directa o a través de la Agencia Estatal de Administración Tributaria o bien acudiendo a sus oficinas, para efectuar el ingreso correspondiente y facilitar los siguientes datos:

NIF del declarante (9 caracteres).

Ejercicio fiscal (12= 2 últimos dígitos del año de presentación).

Período: 2 caracteres: «0A» (cero A).

Documento de ingreso, dependiendo del gravamen que se ingresa:

108 («Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012 para contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Autoliquidación»).

208 («Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012 para sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente. Autoliquidación»).

Tipo de autoliquidación = «I» Ingreso.

Importe a ingresar (deberá ser mayor que cero y expresado en euros).

La entidad colaboradora, una vez realizado el ingreso, asignará un Número de Referencia Completo (NRC) que generará informáticamente mediante un sistema criptográfico que relacione de forma unívoca el NRC con el importe ingresado.

Al mismo tiempo, remitirá o entregará, según la forma de transmisión de los datos, un recibo que contendrá, como mínimo, los datos señalados en el artículo 3.3 de la Orden EHA/2027/2007, de 28 de junio, por la que se desarrolla parcialmente el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, en relación con las entidades de crédito que prestan el servicio de colaboración en la gestión recaudatoria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Para realizar el pago por Internet a través de la Agencia Estatal de Administración Tributaria y obtener el NRC, el declarante o presentador deberá conectarse con la sede electrónica de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en Internet en la dirección electrónica <https://www.agenciatributaria.gob.es>, utilizando su firma electrónica y, dentro de la opción de Pago de impuestos- Autoliquidaciones, seleccionar uno de los medios de pago ofrecidos (pago mediante cargo en cuenta o pago con tarjeta).

b) El declarante o, en su caso, el presentador, una vez realizada la operación anterior, se conectará a través de Internet con la citada sede electrónica de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, y seleccionará, dentro de la presentación de declaraciones, la declaración a transmitir, e introducirá el NRC suministrado por la entidad colaboradora.

c) A continuación procederá a transmitir la declaración con la firma electrónica generada al seleccionar el certificado previamente instalado en el navegador a tal efecto.

Si el presentador es una persona o entidad autorizada a presentar declaraciones en representación de terceras personas, se requerirá una única firma, la correspondiente a su certificado.

No obstante, en el caso de la presentación del modelo 108, el contribuyente, una vez obtenido el Número de Referencia Completo (NRC) de la entidad colaboradora de forma directa, por vía telemática o bien acudiendo a sus oficinas, podrá proceder a transmitir la autoliquidación sin necesidad de firma electrónica, mediante la consignación del Número de Identificación Fiscal (NIF) del declarante, el NRC y el número de referencia del borrador o de los datos fiscales del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas previamente suministrado por la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

d) Si la declaración es aceptada, la Agencia Estatal de Administración Tributaria le devolverá en pantalla los datos de la declaración con resultado a ingresar validados con un Código Seguro de Verificación de 16 caracteres, además de la fecha y hora de presentación.

e) En el supuesto de que la presentación fuese rechazada se mostrará en pantalla un mensaje con la descripción de los errores detectados. En este caso, se deberá proceder a subsanar los mismos en el formulario de entrada, o repitiendo la presentación si el error fuese originado por otro motivo.

El declarante o presentador deberá conservar la declaración aceptada y el documento de ingreso debidamente validados con el correspondiente Código Seguro de Verificación.

2. Si el resultado de la declaración transmitida es a ingresar y se presenta con solicitud de compensación, aplazamiento o fraccionamiento, o reconocimiento de deuda será de aplicación lo previsto en los artículos 71 y siguientes de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria y 55 y siguientes del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, y en los artículos 65 de la Ley General Tributaria y 44 y siguientes del Reglamento General de Recaudación, respectivamente.

El procedimiento de transmisión telemática de la declaración con solicitud de aplazamiento o fraccionamiento, con solicitud de compensación o simple reconocimiento de deuda será el previsto en los apartados anteriores, con la particularidad de que, finalizada la presentación de la declaración, el presentador obtendrá, además del código de seguro de verificación, una clave de liquidación con la que, si lo desea, podrá solicitar compensación, aplazamiento o fraccionamiento, en el mismo momento de la obtención de esta clave con el enlace habilitado a tal efecto, o en un momento posterior, en la sede electrónica de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en Internet, en la dirección electrónica <https://www.agenciatributaria.gob.es>, a través de la opción Procedimientos, Servicios y Trámites (Información y Registro)/Recaudación».

Disposición final primera. *Modificación de la Orden HAP/2055/2012, de 28 de septiembre, por la que se aprueba el modelo 202 para efectuar los pagos fraccionados a cuenta del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español, y se establecen las condiciones generales y el procedimiento para su presentación telemática y se modifica la Orden EHA/1721/2011, de 16 de junio, por la que se aprueba el modelo 222 para efectuar los pagos fraccionados a cuenta del Impuesto sobre Sociedades en régimen de consolidación fiscal estableciéndose las condiciones generales y el procedimiento para su presentación telemática.*

Se introducen las siguientes modificaciones en la Orden HAP/2055/2012, de 28 de septiembre, por la que se aprueba el modelo 202 para efectuar los pagos fraccionados a cuenta del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español, y se establecen las condiciones generales y el procedimiento para su presentación telemática y se modifica la Orden EHA/1721/2011, de 16 de junio, por la que se aprueba el modelo 222 para efectuar los pagos fraccionados a cuenta del Impuesto sobre Sociedades en régimen de consolidación fiscal estableciéndose las condiciones generales y el procedimiento para su presentación telemática:

Uno. Se sustituye el Anexo I «Pago fraccionado. Impuesto sobre Sociedades. Impuesto sobre la Renta de no Residentes (establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español)» (modelo 202), por el que figura como Anexo III de la presente Orden.

Dos. Se sustituye el Anexo II «Pago fraccionado. Impuesto sobre Sociedades. Régimen de consolidación fiscal» (modelo 222), por el que figura como Anexo IV de la presente Orden.

Disposición final segunda. *Modificación de la Orden EHA/2027/2007, de 28 de junio, por la que se desarrolla parcialmente el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, en relación con las entidades de crédito que prestan el servicio de colaboración en la gestión recaudatoria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.*

La Orden EHA/2027/2007, de 28 de junio, por la que se desarrolla parcialmente el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, en relación con las entidades de crédito que prestan el servicio de colaboración en la gestión recaudatoria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, queda modificada como sigue:

En el anexo I, Código 021-Autoliquidaciones, se incluyen los siguientes modelos de autoliquidación:

«Código de modelo: 108.

Denominación: "Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012, para contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Autoliquidación .

Período de ingreso: OA.

Código de modelo: 208.

Denominación: "Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012, para sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con Establecimiento Permanente. Autoliquidación .

Período de ingreso: OA.»

Disposición final tercera. *Modificación de la Orden EHA/1658/2009, de 12 de junio, por la que se establecen el procedimiento y las condiciones para la domiciliación del pago de determinadas deudas cuya gestión tiene atribuida la Agencia Estatal de Administración Tributaria.*

La Orden EHA/1658/2009, de 12 de junio, por la que se establecen el procedimiento y las condiciones para la domiciliación del pago de determinadas deudas cuya gestión tiene atribuida la Agencia Estatal de Administración Tributaria queda modificada como sigue:

1. En el Anexo I, «Relación de modelos de autoliquidaciones cuyo ingreso puede ser domiciliado a través de las Entidades Colaboradoras de la Agencia Estatal de Administración Tributaria», se añaden los siguientes modelos:

«Código modelo: 108. Denominación: "Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012, para contribuyentes del I.R.P.F. Autoliquidación .

Código modelo: 208. Denominación: "Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012, para sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con Establecimiento Permanente. Autoliquidación .»

2. En el Anexo II, «Plazos generales de presentación telemática de autoliquidaciones con domiciliación de pago», se introducen las siguientes modificaciones:

Se añade el modelo 108 y el plazo correspondiente al mismo:

«Código modelo: 108; Plazo: Desde el 24 de abril de 2013 hasta el 26 de junio de 2013, ambos inclusive.»

Se añade el modelo 208 y el plazo correspondiente al mismo:

«Código modelo: 208; Plazo: Desde el 1 de julio de 2013 hasta el 20 de julio de 2013, ambos inclusive.»

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 15 de abril de 2013.—El Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas, Cristóbal Montoro Romero.

*(Se omite anexo)*

**4483** *Orden HAP/689/2013, de 19 de abril, por la que se regula el fichero de datos de carácter personal de cooperación con las administraciones territoriales. (BOE núm. 101, de 27-4-2013).*

En el marco de la Ley 11/2007 de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos, el servicio al ciudadano exige consagrar su derecho a comunicarse con las Administraciones Públicas por medios electrónicos. La contrapartida de ese derecho es la obligación de éstas de dotarse de los medios y sistemas electrónicos para que ese derecho pueda ejercerse con todas las garantías legales.

En este sentido y de conformidad con el Real Decreto 256/2012, de 27 de enero, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, corresponde a este departamento realizar la propuesta y ejecución de la política del Gobierno en materia de relaciones y cooperación con las comunidades autónomas y las entidades que integran la administración local. Por su parte, dentro del ámbito de la Secretaria de Estado de Administraciones Públicas, la Dirección General de Modernización Administrativa, Procedimientos e Impulso de la Administración Electrónica, en uso de sus competencias en el desarrollo de la administración electrónica y la cooperación con otras Administraciones Públicas en esta materia, ha implementado un sistema de intercambio de información entre Administraciones Públicas, cuya utilización suscita la cuestión de la forma de utilizar y archivar dichas solicitudes, escritos

y comunicaciones, ya que el uso de medios electrónicos no puede significar merma alguna del principio de seguridad en la implantación y utilización de los mismos por las Administraciones Públicas, contenido en la Ley 11/2007, de 22 de junio, en cuya virtud se exigirá al menos el mismo nivel de garantías y seguridad que se requiere para la utilización de medios no electrónicos en la actividad administrativa.

En base a lo señalado, se hace necesaria la creación de un fichero de datos de carácter personal que dé cobertura a la gestión de las solicitudes, escritos y comunicaciones de los ciudadanos, las empresas y las propias Administraciones Públicas, de acuerdo con los procesos de cooperación territorial en materia de Administración electrónica implementados por la Secretaría de Estado de Administraciones Públicas para reducir la brecha digital.

Para la creación de un fichero, la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, en su artículo 20, así como el artículo 52 del Reglamento de desarrollo de dicha ley, aprobado por Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, establece que solo podrá hacerse por disposición de carácter general publicada en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente.

La presente orden ha sido sometida al previo informe de la Agencia Española de Protección de Datos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 párrafo h) de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre.

En su virtud, dispongo:

#### Artículo 1. *Creación de un fichero.*

Se crea en el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, el fichero de datos de carácter personal denominado «Fichero de Cooperación con las Administraciones Territoriales» que se describe y regula en el anexo de esta orden.

#### Artículo 2. *Responsabilidad.*

Los usuarios de los procesos de administración electrónica asociados a este fichero asumen con carácter exclusivo la responsabilidad de la custodia de los elementos necesarios para su autenticación en el acceso a los servicios prestados, el establecimiento de la conexión precisa y la utilización de la firma electrónica, así como de las consecuencias que pudieran derivarse del uso indebido, incorrecto o negligente de los mismos. Igualmente será responsabilidad del usuario la adecuada custodia y manejo de los ficheros que le sean devueltos por los sistemas implicados como acuse de recibo.

Las Administraciones Públicas destinatarias de las solicitudes y comunicaciones presentadas en dichos sistemas de administración electrónica serán responsables de la custodia y manejo de los correspondientes ficheros.

#### Disposición adicional única. *Normativa específica.*

La información de carácter tributario cedida por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o por la Dirección General del Catastro a otras Administraciones Públicas se ajustará a lo dispuesto en su normativa específica.

#### Disposición final primera. *Cooperación Interadministrativa.*

La Administración General del Estado y las Administraciones territoriales que participen en el sistema de intercambio de información del que trae causa este fichero de cooperación con las Administraciones territoriales, se ajustarán a lo dispuesto en el título IV de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos, en su carácter de norma básica.

#### Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 19 de abril de 2013.–El Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas, Cristóbal Montoro Romero.

### ANEXO

Nombre del fichero: Fichero de Cooperación con las Administraciones Territoriales.

Finalidad del fichero y usos previstos: El fichero tiene por objeto la recepción de las solicitudes, escritos o comunicaciones que realicen las administraciones públicas entre sí y de estas con el ciudadano, no recogidas en otros ficheros de titularidad pública y que circulen a través de los Portales electrónicos de las Comunidades Autónomas y el de las Entidades locales que ha desarrollado y gestiona la Secretaría de Estado de Administraciones Públicas a través de la Dirección General de Modernización Administrativa, Procedimientos e Impulso de la Administración Electrónica.

Personas o colectivos sobre los que se pretende obtener datos de carácter personal, o que resulten obligados a suministrarlos: Ciudadanos, empresas y Administraciones Públicas.

Estructura básica del fichero y descripción de los tipos de datos de carácter personal, incluidos en el mismo:

Datos de carácter identificativo: DNI, nombre y apellidos.  
Datos de características personales: Lugar de residencia.  
Datos relativos a la solicitud, escrito o comunicación presentados: Domicilio y correo electrónico.  
Procedimiento de recogida de datos de carácter personal: Por archivo de los datos introducidos en el momento de cumplimentar la solicitud.  
Sistema de tratamiento utilizado en su organización: Automatizado.  
Cesiones de datos que se prevean y transferencias a países terceros, en su caso: La transmisión de la información y documentación a la Administración destinataria de la misma.  
Órgano administrativo responsable del fichero: Dirección General de Modernización Administrativa, Procedimientos e Impulso de la Administración Electrónica, calle María de Molina, 50, 28071 Madrid.  
Órgano administrativo ante el que pueden ejercitarse los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición: Dirección General de Modernización Administrativa, Procedimientos e Impulso de la Administración Electrónica, calle María de Molina, 50, 28071 Madrid.  
Medidas de seguridad, con indicación del nivel básico, medio o alto, exigible: Básico.

## MINISTERIO DE FOMENTO

**3780** *Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. (BOE núm. 86, de 10-4-2013).*

### I

La garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna y adecuada, como responsabilidad compartida de todos los poderes públicos, se ha venido procurando durante los últimos años, mediante distintas políticas, entre las cuales, las correspondientes al ámbito fiscal y de ayudas públicas para la adquisición de viviendas libres, o protegidas, han tenido una amplia repercusión.

Las ayudas públicas fueron reguladas en los sucesivos planes estatales de vivienda y, sin perjuicio de algunas singularidades menores, mantuvieron a lo largo del tiempo un carácter unitario y constante, tanto en su diseño, como en su contenido. Por su parte, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, en su propio ámbito competencial, han establecido ayudas adicionales o de nuevo cuño, que completaban el amplio espectro de ayudas públicas en materia de vivienda.

La actuación estatal en esta materia se ha traducido en los sucesivos planes de vivienda de 1981-1983 (Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre), 1984-1987 (Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre), 1988-1992 (Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre), 1992-1995 (Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre), 1996-1999 (Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre), 1998-2001 (Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio), 2002-2005 (Real Decreto 1/2002, de 11 de enero) y 2005-2008 (Real Decreto 801/2005, de 1 de julio).

El último de estos planes es el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aprobado mediante Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Todos estos planes tienen elementos comunes: fomentan la producción de un volumen creciente de viviendas, se basan en la ocupación de nuevos suelos y en el crecimiento de las ciudades y apuestan, sobre todo, por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda y establecen unas bases de referencia a muy largo plazo, para unos instrumentos de política de vivienda diseñados en momentos sensiblemente diferentes de los actuales.

La crisis económico-financiera que afecta a nuestro país y que se manifiesta con especial gravedad en el sector de la vivienda, pone hoy de manifiesto la necesidad de reorientar las políticas en esta materia. En efecto, tras un largo periodo produciendo un elevado número de viviendas, se ha generado un significativo stock de vivienda acabada, nueva y sin vender (en torno a 680.000 viviendas) que contrasta con las dificultades de los ciudadanos, especialmente de los sectores más vulnerables, para acceder a una vivienda, por la precariedad y debilidad del mercado de trabajo, a lo que se une la restricción de la financiación proveniente de las entidades crediticias.

En paralelo, el mercado del alquiler de vivienda en España es muy débil, sobre todo si se compara con el de los países de nuestro entorno. Según los datos del último censo disponible, el alquiler significa en España, el 17%, frente al 83% del mercado de la vivienda principal en propiedad. En Europa, en porcentajes medios, el mercado de la vivienda principal en alquiler representa el 38%, frente al 62% de vivienda en propiedad.

La realidad económica, financiera y social hoy imperante en España, aconseja un cambio de modelo que equilibre ambas formas de acceso a la vivienda y que, a su vez, propicie la movilidad que reclama la necesaria reactivación del mercado laboral. Un cambio de modelo que busque el equilibrio entre la fuerte expansión promotora de los últimos años y el insuficiente mantenimiento y conservación del parque inmobiliario ya construido, no sólo porque constituye un pilar fundamental para garantizar la calidad de vida y el disfrute de un medio urbano adecuado por parte de todos los ciudadanos, sino porque además, ofrece un amplio marco para la reactivación del sector de la construcción, la generación de empleo y

el ahorro y la eficiencia energética, en consonancia con las exigencias derivadas de las directivas europeas en la materia. Todo ello en un marco de estabilización presupuestaria que obliga a rentabilizar al máximo los escasos recursos disponibles. En este contexto, el nuevo Plan se orienta a abordar la difícil problemática actual, acotando las ayudas a los fines que se consideran prioritarios y de imprescindible atención, e incentivando al sector privado para que en términos de sostenibilidad y competitividad, y con soluciones y líneas de ayuda innovadoras, puedan reactivar el sector de la construcción a través de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas y contribuir a la creación de un mercado del alquiler más amplio que el actual.

## II

Las ideas expuestas inspiran la política general del Gobierno y se han traducido ya en iniciativas legislativas de gran calado, como son la Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Alquiler de Viviendas y el anteproyecto de Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, ambas actualmente en tramitación. Dichas iniciativas forman parte junto con este Plan del Programa Nacional de Reformas del Gobierno de España y contribuirán a impulsar el crecimiento y la competitividad de la economía española. En coherencia con ellas, el nuevo Plan se propone arbitrar un sistema innovador de incentivos, siempre desde la austeridad y eficiencia hoy necesariamente imperantes, que contribuya a la consecución de los objetivos de dichas reformas legislativas y a la reactivación del sector inmobiliario, con particular atención a la satisfacción de las necesidades de vivienda de los grupos sociales más vulnerables.

El horizonte temporal del Plan es de cuatro años, asumiendo la prudente cautela de no condicionar las políticas de vivienda futuras por compromisos económicos que se generen en tiempos pasados y que responden a objetivos pasados.

El nuevo Plan asume que en los próximos ejercicios su éxito dependerá, en buena medida, de su capacidad para generar actividad y empleo, es decir, de su capacidad para multiplicar cada euro invertido en riqueza y bienestar para el país mediando, indudablemente, una significativa creación de puestos de trabajo. En este sentido, el Gobierno buscará activamente complementar las ayudas previstas en el Plan con medidas de otra naturaleza; en particular, de política fiscal y de búsqueda de vías de financiación adecuadas que puedan facilitar la efectiva realización de las actuaciones subvencionadas por el Plan.

En cuanto a sus objetivos sustantivos, se debe destacar la vocación social del nuevo plan, decididamente orientado a la satisfacción de las necesidades prioritarias de la ciudadanía. Para ello se pone especial énfasis en el fomento del alquiler, como una de las fórmulas más adecuadas para la satisfacción de esas necesidades. Por otra parte, las condiciones de acceso al crédito en la actualidad no son iguales a las del pasado, especialmente para las personas con menores ingresos.

Las ayudas al alquiler se han diseñado para que sean más equitativas que otros programas anteriores y lleguen a quienes realmente las precisan, sin excluir a priori por su edad u otra circunstancia a nadie que necesite la ayuda del Estado. Dichas ayudas:

- Se otorgan en función de la renta. Tienen, pues, como beneficiarios potenciales a todos los grupos que necesiten ésta ayuda, sobre la base de un criterio universal y objetivo, como es el de la renta.
- Se calculan en función de la renta de la unidad de convivencia, no de los individuos. Quedan fuera, por tanto, las situaciones de unidades de convivencia que percibían ayudas, habiendo sido contemplada, únicamente, la renta de quien suscribe el contrato de arrendamiento y no la de toda la unidad de convivencia.
- Limitan la cuantía de los alquileres que se financian, evitando la subvención de alquileres elevados, que no está justificado que financie el Estado.
- Financian una proporción del alquiler, sin asignar una cuantía fija, para evitar situaciones de generación de rentas adicionales superiores a las del propio alquiler.

Además, el Plan contempla la puesta en funcionamiento de un programa nuevo, que busca comprometer a las Administraciones públicas en la generación de un parque público de viviendas que pueda servir para crear una oferta en alquiler. Se busca, con este programa, corresponsabilizar a todas las Administraciones y sumar la subvención a la construcción de las viviendas, que expresamente se establece, otras aportaciones; en particular, la del suelo o edificio a rehabilitar de titularidad pública, en el caso del suelo preferentemente municipal, y las de las ayudas complementarias que debieran aportar las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, ayudas complementarias a las estatales cuya existencia condiciona la viabilidad del programa. Las viviendas así construidas permitirían, en particular, ofrecer una solución para los casos más extremos, aquéllos en los que no se alcanza, entre todos los miembros del hogar, ni siquiera un umbral mínimo de rentas, vinculando esta posibilidad de ayuda al alquiler con la intervención de los servicios sociales, de forma que el acceso a la vivienda sea una parte de un tratamiento de carácter integral, una parte importante eso sí, pero no la única, con lo cual se refuerza a los servicios sociales y se consigue una mayor eficacia de la intervención pública.

El programa de subsidiación de préstamos convenidos mantiene las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos. La creciente dificultad de las familias para poder afrontar el cumplimiento de las obligaciones de los préstamos hipotecarios que suscribieron para la adquisición de una vivienda protegida, que se manifiesta por ejemplo, en los casos de ejecución hipotecaria que culminan en procedimiento de desahucio, exige un esfuerzo decidido para mantener estas ayudas de subsidiación a todas aquellas familias que las vinieran percibiendo. Este esfuerzo es además coherente con el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Los restantes programas del Plan giran en torno a la rehabilitación y la regeneración y renovación urbanas. Estos programas se diseñan con el objetivo de permitir a las ayudas que incorpora salir de los estrictos límites de las viviendas, para entrar en el contexto de los edificios, de los barrios y de la propia ciudad considerada en su conjunto, lo que tiene repercusiones importantes en relación con los potenciales beneficiarios de aquéllas, que dejan de ser los propietarios, individualmente considerados en su condición de propietarios de las viviendas, para ceder ese papel a las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y otros agentes de similares características, algo que, sin duda, agilizará la gestión. La especial naturaleza de estas subvenciones requiere que este Real Decreto, como normativa reguladora propia de las mismas, establezca limitaciones a la excepción prevista por el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, con carácter general.

Además, estas actuaciones de rehabilitación de edificios y de regeneración y renovación urbanas, que inciden directamente sobre el ahorro y la eficiencia energética de las viviendas, son un elemento central en el esfuerzo por la instauración de una economía basada en bajas emisiones de carbono, de acuerdo con los objetivos del Gobierno y con las previsiones y políticas de la Unión Europea, que ayudará a reducir la factura energética de las familias y del país en su conjunto, así como a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.

### III

Los objetivos del Plan son, en síntesis:

- Adaptar el sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales y a la escasez de recursos disponibles, concentrándolas en dos ejes (fomento del alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración y renovación urbanas).
- Contribuir a que los deudores hipotecarios para la adquisición de una vivienda protegida puedan hacer frente a las obligaciones de sus préstamos hipotecarios.
- Reforzar la cooperación y coordinación interadministrativa, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.
- Mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal, de su adecuación para la recogida de residuos y de su debida conservación. Garantizar, asimismo, que los residuos que se generen en las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas se gestionen adecuadamente, de conformidad con el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Contribuir a la reactivación del sector inmobiliario, desde los dos elementos motores señalados: el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de edificios y a la regeneración urbana.

Para la consecución de sus objetivos, el Plan se estructura en los siguientes Programas:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler.
4. Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
5. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.
6. Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.
7. Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.
8. Programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan.

La denominación de estos programas es suficientemente expresiva de sus objetivos. Hay que destacar, por su novedad y por el efecto de innovación y demostración que con él se persigue, el programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas. Aunque no sea el más importante en términos cuantitativos, es uno de los más innovadores del Plan desde el punto de vista cualitativo, ya que se dirige a impulsar proyectos capaces de conseguir una especial visibilidad e impacto sobre las potencialidades que pueden generar las operaciones de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbanas o que resulten particularmente innovadores. Dichas actuaciones, además, podrán tener un efecto positivo sobre el sector turístico como palanca imprescindible del desarrollo económico de España, permitiendo actuaciones sobre determinados destinos turísticos.

La gestión de las ayudas del Plan corresponderá, como en los anteriores, a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla. La colaboración entre ellas y el Ministerio de Fomento se instrumentará mediante los Convenios correspondientes, en los que se establecerá la previsión de cantidades a aportar en cada anualidad por la Administración General del Estado, así como los compromisos de cofinanciación de las actuaciones que, en su caso, asuma la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y de Melilla. En contraste con los planes anteriores y para fomentar la corresponsabilidad en este Plan se da preferencia a las actuaciones cofinanciadas. Las comisiones bilaterales de seguimiento velarán por el adecuado cumplimiento de lo convenido.

La colaboración privada se fomenta por diversas vías. En primer lugar, mediante la posibilidad de que el órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y de Melilla actúe a través de entidades colaboradoras, previa

la suscripción del correspondiente convenio de encomienda de gestión, en el que se detallarán las funciones encomendadas. En segundo, para canalizar su intervención en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, por cualquier título y, en particular, mediante los contratos de cesión, permuta o arrendamiento y los convenios de explotación que a tal efecto se suscriban, atribuyéndose a los sujetos privados que intervengan en estas actuaciones amplias facultades y la condición de entidades urbanísticas colaboradoras.

En definitiva, se trata de un Plan congruente y que sirve de apoyo a las reformas legislativas que en esta materia está impulsando el Gobierno, que plantea un cambio de modelo de la política de vivienda, que reorienta las metas y concentra los recursos disponibles en los sectores sociales más necesitados, en un marco de cooperación y de efectiva corresponsabilidad de las Administraciones públicas y los agentes privados, implicados todos en la realización efectiva de uno de los contenidos básicos la política social y económica del Estado, como es el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, al tiempo que se contribuye al empleo, el crecimiento y la competitividad de la economía y la sostenibilidad medioambiental.

#### IV

Como elementos de cierre, la disposición adicional primera establece un régimen coherente de funcionamiento del nuevo Plan, que posibilita la no transferencia de fondos procedentes del nuevo Plan, salvo que la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y de Melilla esté al corriente de las justificaciones de la aplicación y el pago de todas las cantidades ya transferidas en ejecución de Planes Estatales de Vivienda anteriores. Esta medida se complementa con lo establecido en la disposición adicional segunda, que permite a la Administración General del Estado realizar las compensaciones que correspondan, cuando coexista una obligación de reintegro que deban cumplir las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y una obligación de transferencia que competa al Ministerio de Fomento, permitiendo que la misma opere en supuestos pertenecientes a distintos Programas del Plan, e incluso a distintos Planes de Vivienda.

La disposición adicional tercera describe las viviendas que en adelante tendrán la consideración de vivienda protegida a efectos de lo establecido en la normativa estatal y en su caso autonómica. Ello sin perjuicio del mantenimiento del régimen de las distintas viviendas protegidas ahora existentes al amparo de su correspondiente régimen normativo de aplicación. Las disposiciones adicionales cuarta y quinta, como en anteriores Planes Estatales de Vivienda, regulan lo relativo a nuevas posibilidades de cambio de calificación de la «vivienda protegida en venta» a «vivienda protegida en alquiler» y viceversa, así como de descalificación.

La disposición adicional sexta regula la ampliación del periodo de carencia de determinados préstamos a promotores de viviendas protegidas destinadas a la venta. La disposición adicional séptima, por su parte, regula la posible interrupción del periodo de amortización de determinados préstamos concedidos también a promotores de vivienda protegida. En ambos casos se trata de medidas que sin coste para la administración pública pueden ayudar a aquellos promotores que se encuentren en dificultades.

La disposición adicional octava se hace eco de la preferencia que la región de Murcia establecerá para contribuir a paliar los efectos del sismo acaecido en Lorca el pasado 11 de mayo de 2011.

La disposición adicional novena concreta los conceptos y denominaciones utilizados en el Real Decreto.

La disposición adicional décima remite la efectividad de las líneas de ayuda de este Real Decreto a la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de una Orden del Ministerio de Fomento.

La disposición adicional undécima determina el límite temporal para la concesión de las ayudas reguladas en el Plan.

La disposición adicional duodécima reduce el plazo exigido de periodo de amortización para supuestos de adquirentes en situación de desempleo que precisen una interrupción temporal del pago de las cuotas del préstamo hipotecario.

La disposición derogatoria única deroga cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este real decreto.

Las disposiciones finales abordan, como suele ser habitual, lo relativo a los títulos competenciales que asisten al Estado, la habilitación para dictar las disposiciones de desarrollo y ejecución que se estimen precisas, y la entrada en vigor del propio real decreto.

Finalmente, la norma se acompaña de un anexo I y un anexo II que contienen el glosario de conceptos utilizados en este Real Decreto y el Modelo tipo del informe de evaluación de los edificios, al que se hace referencia en distintos artículos y que constituye una de las novedades más significativas del nuevo Plan estatal, por cuanto incorpora el análisis de los mismos desde la doble perspectiva de la accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación.

En la elaboración de este real decreto se ha consultado a las comunidades autónomas, a la Federación Española de Municipios y Provincias, y a las asociaciones y organizaciones más representativas del sector.

Así mismo, esta norma ha sido informada por la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Fomento, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 5 de abril de 2013,

DISPONGO:

CAPÍTULO I



## Disposiciones generales

### Artículo 1. *Objeto y régimen jurídico.*

1. Este real decreto tiene por objeto regular el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016.

2. Las ayudas previstas en el presente Plan Estatal consisten en subsidiaciones de préstamos convenidos y subvenciones orientadas a fomentar el acceso a la vivienda en régimen de alquiler a sectores con dificultades económicas, al fomento de un parque público de vivienda de alquiler, a la rehabilitación de edificios y la regeneración y renovación de zonas urbanas, a la implantación del informe de evaluación de edificios y al fomento de ciudades sostenibles y competitivas.

3. La concesión de las ayudas se regirá por lo dispuesto en este real decreto y en las disposiciones que puedan dictarse en su desarrollo o ejecución, así como por lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, en el Reglamento que la desarrolla, y en la normativa autonómica que, en cada caso, resulte de aplicación.

### Artículo 2. *Actuaciones y situaciones subvencionables. Programas del Plan.*

1. Resultarán subvencionables las actuaciones que se enmarquen en alguno de los programas en que se estructura el Plan, relacionados a continuación, siempre que cumplan los requisitos que se exigen para cada uno de ellos, y dentro de las disponibilidades presupuestarias existentes:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler.
4. Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
5. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.
6. Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.
7. Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.
8. Programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan.

2. El procedimiento de concesión de las ayudas, dentro del crédito disponible, se realizará en régimen de concurrencia competitiva o de concesión directa de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, en función del programa de ayuda de que se trate, salvo en el caso de las correspondientes a subsidiación de préstamos convenidos, al consistir en el mantenimiento de las ya existentes.

3. Serán criterios objetivos de otorgamiento de la subvención los requisitos, criterios de selección y priorización, que se establecen con carácter general en este Capítulo y los previstos en el correspondiente programa.

### Artículo 3. *Gestión de las ayudas del Plan. Convenios de colaboración del Ministerio de Fomento con las Comunidades Autónomas y con las Ciudades de Ceuta y Melilla.*

1. Corresponde a los órganos competentes de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas del plan, así como la gestión del abono de las subvenciones, una vez se haya reconocido, por éstas, el derecho de los beneficiarios a obtenerlas, dentro de las condiciones y límites establecidos en este real decreto para cada programa, y según lo acordado en los correspondientes convenios de colaboración.

2. El Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla suscribirán los correspondientes convenios de colaboración, para la ejecución del Plan, cuya duración coincidirá con la vigencia del Plan.

3. En los convenios de colaboración se recogerán con carácter general los extremos previstos en el artículo 16 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, y necesariamente:

a) La previsión de cantidades a aportar, en cada anualidad, por el Ministerio de Fomento y los compromisos de cofinanciación de las actuaciones que asuma la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla.

En el caso de que se contemple la cofinanciación en el marco de los Programas Operativos del FEDER (Fondo Europeo de Desarrollo Regional), se recogerá la modalidad de contribución del FEDER a las actuaciones del Plan, así como todos aquellos aspectos requeridos por la normativa comunitaria para garantizar su subvencionabilidad y control.

b) Compromisos en materia de gestión del Plan, expresando los instrumentos y medidas a adoptar por parte de cada Administración para su ejecución.

c) Mecanismos de seguimiento y control de las actuaciones, y de comunicación e información entre ambas Administraciones, incluyendo la eventual implantación de sistemas informáticos de uso compartido.

d) El plan estratégico global que la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla proponga, en relación con la ejecución de los distintos programas del Plan, con una estimación del número de actuaciones a financiar anualmente.

e) Los compromisos de información recíproca entre ambas Administraciones sobre las actuaciones financiadas por

el Plan, así como los compromisos de información de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, respecto de la actuación de las entidades colaboradoras que participen en la gestión del Plan y de las solicitudes de financiación recibidas y tramitadas.

f) La creación de la correspondiente comisión bilateral de seguimiento, que estará presidida por el titular de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, siendo vicepresidente quien designe el órgano competente de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

La comisión bilateral de seguimiento velará por el adecuado cumplimiento de lo convenido, pudiendo acordar reajustes en las actuaciones inicialmente previstas en los distintos programas, así como otros ajustes que resultasen necesarios, por las modificaciones que pudieran producirse en la financiación del Plan, respetando siempre el marco general establecido en el convenio de colaboración y sin que las reordenaciones que se acuerden, puedan suponer un incremento de las dotaciones presupuestarias a aportar por el Ministerio de Fomento, ni se prolonguen más allá del ejercicio 2016.

4. En los convenios de colaboración y en los acuerdos de las comisiones bilaterales de seguimiento, se podrá regular e implantar la utilización de bases de datos o de aplicaciones informáticas de uso compartido, a efectos del suministro de información recíproca entre las distintas Administraciones intervinientes en la ejecución del Plan. En ningún caso se incorporará a dichas bases de datos o aplicaciones informáticas la información recabada de la Administración tributaria en ejecución de lo dispuesto en este Real Decreto.

5. Las resoluciones que se adopten por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla en la gestión de las ayudas del Plan, estarán sometidas al régimen de revisión e impugnación que corresponda, atendiendo a la legislación de régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común y, en su caso, a la normativa propia de cada Comunidad Autónoma.

6. Para financiar las actuaciones contempladas en los Programas de fomento de la regeneración y renovación urbanas y de fomento del parque público de vivienda en alquiler, será precisa la celebración de acuerdos específicos con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, con la participación de los Ayuntamientos en cuyo término municipal se vaya a actuar. Dichos acuerdos tendrán lugar en el marco de las comisiones bilaterales de seguimiento del Plan.

#### Artículo 4. *Colaboración Público-Privada.*

1. De acuerdo con lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y con el objetivo de atraer financiación privada a la ejecución del Plan, por las Administraciones competentes para su implantación y gestión se procurará en la mayor medida posible actuar mediante entidades colaboradoras, o mediante otras formas de colaboración público-privada.

2. En los programas de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, se valorarán especialmente aquellas actuaciones en las que la participación del sector empresarial, con fondos propios, garantice su mayor viabilidad económica. Los mecanismos mediante los que podrán asociarse las Administraciones públicas y las personas físicas o jurídicas privadas para la articulación de su cooperación en estos ámbitos serán los contemplados, específicamente, en el Capítulo VII de este Real Decreto.

#### Artículo 5. *Financiación del Plan.*

1. El Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Fomento, y a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, autorizará las cuantías máximas del gasto estatal que pueden llegar a alcanzar las ayudas del Plan, en conjunto y por anualidades.

Las dotaciones presupuestarias anuales estarán supeditadas al cumplimiento del límite de gasto no financiero previsto en la Ley General Presupuestaria, constituyendo en todo caso el límite para los compromisos a asumir.

2. La financiación del Plan se realizará con las dotaciones que se consignen en los Presupuestos Generales del Estado, de cada año, sin perjuicio de las aportaciones complementarias que puedan realizar las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, así como las corporaciones locales.

En caso de que las actuaciones se cofinancien en el marco de los Programas Operativos de FEDER, en los convenios previstos en el artículo 3 se podrá establecer como aportación del Ministerio de Fomento la asignación directa de la ayuda del FEDER a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, entendiéndose, a estos efectos, como equiparable a las consignaciones en los Presupuestos Generales del Estado, a efecto de lo establecido en este real decreto.

3. Entre los distintos programas del Plan, se establece, con carácter general, la siguiente previsión de distribución de las dotaciones presupuestarias anuales:

a) Un máximo del 70% para los programas de ayuda al alquiler de vivienda y de fomento del parque público de vivienda en alquiler.

b) Un máximo del 70% para los programas vinculados con la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, y al programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.

Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, dentro de esta asignación, podrán reservarse hasta un máximo de un 10%, para la convocatoria y financiación del Programa para el fomento de ciudades sostenibles y

competitivas.

c) Un máximo del 3% para el programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan.

Excepcionalmente, y mediante Acuerdo suscrito, en el seno de la comisión bilateral de seguimiento, entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla, podrá acordarse, que esta distribución porcentual de recursos no sea de aplicación, si se justifica que su aplicación dificultaría la optimización de los recursos disponibles para las ayudas.

4. Los recursos del Plan se distribuirán entre las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, atendiendo a los siguientes criterios objetivos:

a) Para los programas de ayuda al alquiler de vivienda y de fomento del parque público de vivienda en alquiler, se atenderá a la población residente con un nivel de renta de hasta 3 veces el IPREM.

b) Para los programas de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas, de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios y del fomento de ciudades sostenibles y competitivas, se atenderá al número de viviendas en edificios predominantemente residenciales, finalizadas antes del año 1981, y al número de viviendas que se ubiquen en edificios de tipología residencial colectiva con más de cuatro plantas sin ascensor.

5. Cuando las actuaciones de los programas de fomento del parque público de vivienda en alquiler, rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana, cuenten con financiación complementaria de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, el Ministerio de Fomento podrá reajustar sus aportaciones a lo largo de la vigencia del Plan, aportando una financiación adicional. Esta aportación adicional será proporcional a la que realice la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, hasta un máximo del 30% del presupuesto total de la actuación y tendrá como objeto la financiación de nuevos proyectos subvencionables, de acuerdo con los programas establecidos en este Real Decreto. En todo caso, se garantizará una aportación mínima para todas las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, objetiva y proporcionada, conforme a lo indicado en el apartado anterior, independiente de la existencia o no de cofinanciación.

6. La suma de la ayuda estatal y de las que, en su caso, reciban los beneficiarios de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla o de cualquier otra Administración, entidad u organismo público, nacional o internacional, no podrá superar el coste previsto para la actuación de rehabilitación edificatoria, regeneración, renovación o precio de la promoción de la construcción de viviendas en alquiler de que se trate.

#### Artículo 6. *Beneficiarios.*

1. En cada uno de los capítulos correspondientes de este real decreto se establecen las actuaciones encuadrables en cada programa y los potenciales beneficiarios de las subvenciones, sin perjuicio de los requisitos adicionales que puedan establecer las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla para los beneficiarios.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, serán de aplicación las siguientes reglas de carácter general:

a) Cuando los beneficiarios sean personas físicas, deberán poseer la nacionalidad española, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, Suiza, o el parentesco determinado por la normativa que sea de aplicación. En el caso de los extranjeros no comunitarios, deberán tener residencia legal, en España. Cuando sean personas jurídicas, deberán acreditar o declarar expresamente en su solicitud que se encuentran debidamente constituidas, según la normativa que les resulte de aplicación. En el caso de entidades que carezcan de personalidad jurídica propia, deberá hacerse constar expresamente los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la agrupación, así como el importe de la subvención a aplicar por cada uno de ellos.

b) Cuando los beneficiarios sean personas físicas o unidades de convivencia constituidas por varias personas físicas, la determinación de los ingresos de la persona o unidad, a efectos de su valoración para la obtención de la ayuda, se atenderá a lo siguiente:

– Se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por el solicitante o por cada uno de los miembros de la unidad de convivencia, relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud de la ayuda correspondiente. Si el solicitante o cualquiera de los integrantes de la unidad no hubieran presentado declaración, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable sobre sus ingresos, a efectos de determinar los ingresos reales del solicitante o de la unidad.

– La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

– El número de veces del IPREM resultante podrá ser ponderado mediante la aplicación, por parte de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, de un coeficiente multiplicador único, comprendido entre 0,70 y 1, según se establezca en el convenio de colaboración correspondiente, y en función del número de miembros de la unidad de convivencia o de otros factores socio-económicos relevantes.

c) Los beneficiarios de ayudas de los programas estarán obligados a comunicar de inmediato, incluso durante la tramitación de la solicitud, al órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla que le haya reconocido la ayuda, cualquier modificación de las condiciones que motivaron tal reconocimiento que pueda determinar la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda.

La no comunicación de estas modificaciones será causa suficiente para el inicio de un expediente de reintegro de las cantidades que pudieran haberse cobrado indebidamente.

3. En la solicitud de ayudas se incluirá expresamente la autorización del solicitante al órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla para reclamar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente para acreditar el cumplimiento de los requisitos, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Dirección General del Catastro, las entidades gestoras de la Seguridad Social y demás Administraciones Públicas competentes.

4. El órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla reconocerá las ayudas que se regulan en los programas de este Real Decreto, teniendo en cuenta los sectores preferentes definidos en la legislación específica, que en cada caso les resulte de aplicación.

5. No podrán obtener la condición de beneficiario de estas ayudas quienes incurran en alguna de las circunstancias previstas el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones o quienes hayan sido sujetos de una revocación, por el órgano competente de alguna Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, de alguna de las ayudas contempladas en éste o en anteriores planes estatales de vivienda por causas imputables al solicitante.

#### Artículo 7. *Entidades colaboradoras.*

1. El órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla podrá actuar a través de una o varias entidades colaboradoras, que realizarán las actuaciones que se les encomienden, incluyendo la transferencia o entrega de los fondos públicos a los beneficiarios. Estos fondos, nunca podrán ser considerados integrantes del patrimonio de la entidad colaboradora.

En ningún caso podrán ser destinatarias de la información tributaria las entidades colaboradoras a las que se refiere este artículo cuando no tengan la condición de Administración Pública.

Cuando el interesado autorice la cesión de información, en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 6, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla no podrán ceder a terceros la información tributaria recibida. La comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos para el reconocimiento de estas ayudas, cuando se lleve a cabo en base a la información recabada de la Administración Tributaria, deberá realizarse directamente por la Administración Pública que conste en la solicitud como autorizada para acceder a la información tributaria referida al solicitante.

2. Podrán actuar como entidades colaboradoras en la gestión de estas ayudas:

- a) Los organismos públicos y demás entidades y corporaciones de derecho público,
- b) Las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones públicas,
- c) Las asociaciones a que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local,
- d) Las organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente aquéllas que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables merecedores de una especial protección,
- e) Las Sociedades cuyo objeto social es la adquisición y promoción de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su alquiler, tales como las contempladas en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

#### Artículo 8. *Órganos competentes para el seguimiento del Plan.*

1. La Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo es el órgano superior de cooperación, de carácter multilateral y ámbito sectorial, entre las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y la Administración del Estado en materia de vivienda, urbanismo y suelo. Estará presidida por el titular del Ministerio de Fomento y su vicepresidente será designado por los consejeros autonómicos con competencias en materia de vivienda, urbanismo y suelo, según lo que se establezca en su reglamento interno.

La Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo ajustará sus actuaciones a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y a lo que establezca en su reglamento interno de funcionamiento.

Las sesiones plenarias de la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo serán convocadas por su presidente, que podrá invitar a sus reuniones a los representantes de las administraciones públicas o de entidades públicas o privadas que puedan contribuir con sus aportaciones al mejor funcionamiento de la conferencia. En particular, cuando la conferencia aborde cuestiones relacionadas con el presente Plan, podrá convocar como observador a una representación de

la Federación Española de Municipios y Provincias.

2. Corresponderá a la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo, entre otras funciones, el seguimiento de la implantación y la verificación de los resultados del Plan, proponiendo al Ministerio de Fomento cuantas medidas considere oportunas para su mayor eficiencia, así como acordar los procedimientos necesarios para facilitar la movilidad laboral interterritorial, mediante el mantenimiento de la subvención del programa de ayuda al alquiler de vivienda, cuando el beneficiario traslade su domicilio cambiando de Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla.

3. Corresponderá a la Comisión Multilateral de Vivienda Urbanismo y Suelo, constituida por los Directores Generales competentes en la materia de cada Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla, bajo la presidencia del titular de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo el seguimiento y evaluación del Plan y la realización de cuantas actuaciones resulten necesarias para su implantación y control. Igualmente, le corresponderá el control del gasto durante el período de vigencia del Plan.

4. Corresponde a la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo la presidencia de las comisiones bilaterales de seguimiento, que se celebren entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, contempladas en el apartado 3,f) del artículo 3 de este real decreto.

## CAPÍTULO II

/ Programa de subsidiación de préstamos convenidos

Artículo 9. *Objeto del programa.*

Este programa tiene por objeto, el mantenimiento de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos regulados en los Planes Estatales de Vivienda anteriores que cumplan con el ordenamiento vigente en la materia.

## CAPÍTULO III

Programa de ayuda al alquiler de vivienda

Artículo 10. *Objeto del programa.*

Este programa tiene por objeto facilitar el acceso y la permanencia en una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos.

Artículo 11. *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas contempladas en este programa las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Ser titular o estar en condiciones de suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda, con mención expresa de su referencia catastral, formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en calidad de arrendatario. Dicha condición deberá acreditarse:

1. En el caso de ser titular del contrato de arrendamiento de vivienda, mediante la aportación del mismo.
2. En el caso de personas que deseen acceder a un arrendamiento de vivienda, el contrato deberá aportarse en el plazo de 30 días desde la resolución de concesión de la ayuda, que quedará condicionada a su aportación.

b) Que la vivienda arrendada o a arrendar, constituya o vaya a constituir la residencia habitual y permanente del arrendatario, lo que deberá acreditarse:

1. En el caso de ser titular del contrato de arrendamiento de vivienda, mediante certificado de empadronamiento que acredite, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento.

2. En el caso de personas que deseen acceder a un arrendamiento de vivienda, el citado certificado de empadronamiento deberá aportarse en el plazo de 30 días desde la resolución de la concesión de la ayuda, que quedará condicionada a su aportación.

c) Que los ingresos de las personas que tengan, o vayan a tener, su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, sean, en conjunto, determinados de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2. b) del artículo 6, inferiores al límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia que da acceso a la ayuda establecido en el apartado 5 del artículo 12, o excepcionalmente a 3 veces el IPREM tal y como se recoge

en el apartado 7 del citado artículo 12. Estos ingresos se acreditarán mediante los datos que consten en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria. Si el solicitante o cualquiera de los integrantes de la unidad de convivencia no hubieran presentado declaración, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable sobre sus ingresos, a efectos de determinar los ingresos reales del solicitante o de dicha unidad.

d) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento lo sea por una renta igual o inferior a 600 euros mensuales.

e) Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán fijar un límite inferior de ingresos de la unidad de convivencia que permita el acceso a la ayuda y una renta mensual inferior, a los establecidos en las anteriores letras c) y d), en función de las circunstancias demográficas o económicas que a su juicio lo aconsejen.

2. No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante o alguno de los que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

a) Ser propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitar la misma por cualquier otra causa ajena a su voluntad.

b) Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda, tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de la vivienda.

c) Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.

3. Cuando un beneficiario de esta ayuda cambie su domicilio a otro ubicado en la misma Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda, quedará obligado a comunicar dicho cambio al órgano concedente en el plazo máximo de cinco días desde la firma del nuevo contrato de arrendamiento. El beneficiario no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo arrendamiento se cumplan con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en este Real Decreto y que el nuevo contrato de arrendamiento de vivienda se formalice sin interrupción temporal con el anterior. En estos casos, se ajustará la cuantía de la ayuda a la del nuevo alquiler, debiendo ser igual o inferior a la que venía percibiendo.

4. Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán establecer requisitos adicionales y criterios de preferencia en la selección de los solicitantes siempre que no incrementen los límites de ingresos máximos para acceder a la subvención ni las cuantías máximas de la ayuda prevista en este programa.

5. La ayuda al alquiler de este programa no se podrá compatibilizar con otras ayudas al alquiler para arrendatarios con escasos recursos económicos, que puedan conceder las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, las Corporaciones Locales o cualesquiera otras Administraciones o Entidades Públicas. No se considerarán afectados por esta incompatibilidad, los supuestos excepcionales en que los servicios sociales de las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla, aporten un complemento para el pago del alquiler a beneficiarios en situaciones de especial vulnerabilidad, recogidas en el convenio de colaboración, tales como las unidades de convivencia de más de dos miembros y una renta conjunta inferior a 1,2 veces el IPREM.

6. En los casos en que exista una entidad colaboradora que actúe, además, como arrendadora de las viviendas, podrá acordarse en el convenio de colaboración con la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla que la entidad colaboradora gestione directamente lo relativo a la recepción de la ayuda para su directa aplicación al pago del alquiler, mediante el correspondiente descuento.

*Artículo 12. Gestión, cuantía, plazo y acceso a las ayudas.*

1. El Ministerio de Fomento transferirá a la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta o Melilla el importe de la subvención en la forma y plazos previstos en el convenio de colaboración y en todo caso conforme a lo establecido en el artículo 21 de la Ley General Presupuestaria.

2. Se concederá a los beneficiarios una ayuda de hasta el 40% de la renta anual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente, con un límite máximo de 2.400 euros anuales por vivienda.

3. Estas ayudas se abonarán mensualmente por el importe proporcional al montante anual que corresponda, y se concederán por un plazo de doce meses, prorrogables, siempre a solicitud del interesado, por sucesivos periodos de doce meses, hasta la finalización del Plan.

En cualquier caso, la fecha límite para percibir esta ayuda será el 31 de diciembre de 2016, independientemente de que no se hubiese alcanzado el plazo máximo de duración de la subvención o de su prórroga.

4. Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla convocarán periódicamente procedimientos de concesión de las ayudas, en los que se valorarán los ingresos de los solicitantes conforme a los criterios y prioridades de valoración que se establecen en los apartados 5 y 6 de este artículo.

5. El límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia (LIUC) que permite el acceso a la ayuda, se expresará en número de veces la cuantía anual del IPREM, y se determinará conforme a las siguientes reglas:

- Si la unidad de convivencia está compuesta por una sola persona adulta: la cuantía del IPREM se multiplica por 1.
- Si la unidad de convivencia está compuesta por dos o más personas:

- La primera persona adulta computa 1 vez el IPREM.
- Cada persona adicional de 14 años o más computa 0,5 veces el IPREM.
- Cada persona adicional menor de 14 años computa 0,3 veces el IPREM.

6. La prioridad de los solicitantes se determinará con el mayor resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$1 - IUC/CLIUC$$

Siendo:

IUC = Ingresos, en euros, de la unidad de convivencia.

CLIUC = Cuantía, en euros, del límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia que permite el acceso a la ayuda.

7. Excepcionalmente, si las solicitudes presentadas en una convocatoria de la ayuda que cumplan lo señalado en el apartado 5 anterior son inferiores al número de ayudas convocadas, podrán resultar beneficiarias aquellas unidades de convivencia cuyos ingresos no superen 3 veces el IPREM, priorizándose el acceso con la misma fórmula del apartado 6. En todo caso la concesión de las subvenciones estará limitada por el crédito presupuestario que deberá incluirse en la convocatoria de la subvención.

#### Artículo 13. *Control del desarrollo del programa.*

En los convenios de colaboración que ha de suscribir el Ministerio de Fomento con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla se recogerá necesariamente, en relación con este programa, lo siguiente:

- a) Presupuesto por anualidades, con estimación del número de ayudas anuales.
- b) Compromiso presupuestario que, en su caso, vaya a asumir la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla para cofinanciar o complementar la ayuda.
- c) Mecanismos de seguimiento y control del cumplimiento del objeto del programa:

1. Remisión mensual al Ministerio de Fomento de las resoluciones de concesión de subvenciones a los solicitantes. Si el Ministerio de Fomento no recibe dicha información mensual de las resoluciones de reconocimiento de la ayuda, no realizará ninguna otra transferencia a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, para cualquier otra subvención de cualquier otro programa de este Plan.

2. Fijación de las obligaciones mínimas de control, entre las que necesariamente estará la de que el beneficiario aporte toda la información sobre otras ayudas que eventualmente haya obtenido para la misma finalidad, y verificar que no se encuentre en ninguna de las circunstancias indicadas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

d) Determinación de los programas, ficheros o aplicaciones informáticas mediante los que se realizará, telemáticamente, el intercambio de información entre las dos administraciones.

e) Obligación de hacer constar la imagen institucional del Ministerio de Fomento en la comunicación de la resolución de la ayuda que se emita al beneficiario; así como en la comunicación de la recepción de la ayuda; todo ello de acuerdo con el Manual de Imagen Institucional, y sin perjuicio de la inclusión de los logos o imágenes institucionales de las restantes Administraciones o entidades participantes.

### CAPÍTULO IV

#### Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler

#### Artículo 14. *Objeto del programa.*

El objeto de este programa es el fomento de la creación de un parque público de vivienda protegida para alquiler sobre suelos o edificios de titularidad pública. Esta vivienda, cuya superficie útil no podrá exceder de 90 m<sup>2</sup>, podrá ser de dos tipos:

- a) Vivienda de alquiler en rotación, para ser alquiladas a unidades de convivencia con ingresos totales de hasta 1,2 veces el IPREM, teniendo en consideración los de todos los que vayan a residir habitual y permanentemente en la vivienda.

b) Vivienda de alquiler protegido, para ser alquiladas a unidades de convivencia con ingresos totales entre 1,2 y 3 veces el IPREM, sumando los de todas las personas que vayan a residir habitual y permanentemente en la vivienda.

#### Artículo 15. *Viviendas de alquiler en rotación y de alquiler protegido.*

1. Podrán ser calificadas como viviendas de alquiler en rotación y de alquiler protegido, por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, las promociones de viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios públicos que se vayan a destinar, por un plazo de al menos 50 años, en un porcentaje mínimo del 50% del número total de viviendas, al arrendamiento a inquilinos de los referidos en la letra a) del artículo anterior y siempre que el resto de las viviendas se califiquen como de alquiler protegido, de acuerdo con lo indicado en la letra b) del artículo anterior. El régimen de alquiler protegido habrá de mantenerse, igualmente, por un plazo de al menos 50 años desde la calificación definitiva.

2. Las viviendas a que se refiere este artículo habrán de ser edificadas sobre suelos pertenecientes a las Administraciones Públicas o sus entidades dependientes. Éstas deberán cedérselos gratuitamente entre ellas y a las fundaciones públicas o asociaciones declaradas de utilidad pública, o constituir sobre dichos suelos derechos de superficie u otorgar las correspondientes concesiones administrativas, para la promoción de estas viviendas, en las condiciones que, de acuerdo con el régimen jurídico de aplicación, sean establecidas por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, o los Ayuntamientos. Cuando la normativa urbanística de aplicación lo autorice, podrán utilizarse con esta finalidad suelos calificados como dotacionales.

Asimismo las empresas públicas podrán destinar suelos de los que sean titulares a la promoción de estas viviendas aun cuando su adquisición no hubiere sido gratuita.

#### Artículo 16. *Beneficiarios de las ayudas. Régimen de prioridad.*

1. Podrán ser beneficiarios de estas ayudas los siguientes promotores:

a) Las Administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones públicas.

b) Las fundaciones y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquellas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

c) Las organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente aquellas que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables merecedores de una especial protección.

2. Se considerarán prioritarias las actuaciones en las que la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla, o el Ayuntamiento, comprometan cofinanciación, siendo preferentes aquellas en que sea mayor la financiación por vivienda, aportada por dichas Administraciones públicas. A tales efectos, se entenderá que forma parte de dicha financiación la puesta a disposición del suelo con carácter gratuito.

Con la finalidad prevista en el apartado anterior, se firmarán los acuerdos correspondientes en el seno de las comisiones bilaterales de seguimiento.

#### Artículo 17. *Ayudas y procedimiento de concesión de la subvención.*

1. La financiación de este programa, exige la suscripción de un acuerdo en el seno de las comisiones bilaterales entre las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla. Con carácter previo al acuerdo de la comisión bilateral, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Fomento las previsiones de las actuaciones acompañadas de una Memoria-Programa que defina cada actuación en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica.

En los acuerdos de las Comisiones Bilaterales de seguimiento participará, en su caso, el Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el ámbito de actuación.

2. Los promotores de las viviendas podrán obtener una subvención consistente en una ayuda directa, proporcional a la superficie de cada vivienda, hasta un máximo de 250 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda.

La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 30% del coste subvencionable de la actuación, con un límite máximo de 22.500 euros por vivienda; todo ello, con independencia de la financiación complementaria que puedan aportar otras administraciones públicas.

3. El precio del alquiler de las viviendas de alquiler en rotación será proporcional a la superficie de la vivienda, sin que, en ningún caso, pueda superar los 4,7 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más, en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda. Dicho precio habrá de figurar en la calificación provisional de la vivienda y podrá actualizarse anualmente en función de la evolución del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo (IPC).

4. El precio del alquiler de las viviendas de alquiler protegido será proporcional a la superficie de la vivienda, sin que, en



ningún caso, pueda superar los 6 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más, en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda. Dicho precio habrá de figurar en la calificación provisional de la vivienda y podrá actualizarse anualmente en función de la evolución del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo (IPC).

5. Previamente al abono de la subvención, el beneficiario, promotor de la actuación, deberá acreditar estar en posesión de:

a) Documento administrativo acreditativo de la cesión gratuita del suelo o de la concesión administrativa, o, en su caso, escritura pública de constitución del derecho de superficie, o de titularidad del edificio público a rehabilitar. En el caso de empresas públicas si no son titulares en virtud de cesión gratuita, documento acreditativo de la titularidad.

b) Licencia municipal de obra.

c) Calificación provisional de vivienda de alquiler en rotación y de alquiler protegido.

d) Certificado de inicio de obra.

6. El beneficiario deberá aportar en el plazo máximo de 22 meses desde la fecha de inicio de obra, que podrá extenderse a 28 meses cuando se trate de promociones de más de 80 viviendas:

a) Certificado final de obra.

b) Calificación definitiva de vivienda de alquiler en rotación y de alquiler protegido.

7. El Ministerio de Fomento transferirá a la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta o Melilla el importe de la subvención una vez suscrito el Acuerdo de comisión bilateral, en los plazos que en él se establezcan y de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley General Presupuestaria.

8. La Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla dispondrá de un plazo máximo de 30 días para hacer efectiva la ayuda al beneficiario, desde que cumpla con todos los requisitos.

9. Las aportaciones de las otras Administraciones públicas intervinientes se fijarán en el Acuerdo de comisión bilateral correspondiente, pudiendo consistir, entre otras formas, en una subvención adicional a la aportada por el Ministerio de Fomento.

#### Artículo 18. *Arrendatarios.*

1. Por los Ayuntamientos, o entidad pública que corresponda, se procederá a seleccionar a los arrendatarios destinatarios de estos alquileres en rotación y protegidos, atendiendo a lo establecido en este Real Decreto y a los criterios que, en su caso, se fijen en los Convenios de colaboración que se suscriban.

2. En todo caso, un 30% de la oferta de las viviendas de alquiler en rotación deberá reservarse, mientras existan solicitudes para ello, a facilitar el acceso a la vivienda a sectores de población que estén siendo atendidos por los servicios sociales de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, de las Corporaciones Locales o de las organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro.

3. Los arrendatarios en régimen de alquiler en rotación podrán ser beneficiarios de las ayudas del programa de ayuda al alquiler, siempre que se cumplan y mantengan los requisitos exigidos en dicho programa y, se cumpla con los requisitos de atención por los servicios sociales, que permitieron su acceso a este programa. Los arrendatarios en régimen de alquiler protegido también podrán ser beneficiarios de las ayudas del programa de ayuda al alquiler, siempre que se cumplan y mantengan los requisitos exigidos en dicho programa.

### CAPÍTULO V

#### Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria

#### Artículo 19. *Objeto del programa.*

1. Este programa tiene por objeto la financiación de la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamiento propio, así como en los elementos y espacios privativos comunes, de los edificios de tipología residencial colectiva, que cumplan los siguientes requisitos:

a) Estar finalizados antes de 1981.

b) Que, al menos, el 70% de su superficie construida sobre rasante tenga uso residencial de vivienda.

c) Que, al menos el 70% de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.

2. Excepcionalmente, se admitirán en este programa edificios que, sin cumplir las condiciones anteriores:

a) Presenten graves daños estructurales o de otro tipo, que justifiquen su inclusión en el Programa.

b) Tengan íntegramente como destino el alquiler, durante, al menos 10 años a contar desde la recepción de la ayuda. La fecha de la recepción de la ayuda se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal extendida en el folio registral de cada una de las fincas que vaya a ser destinada al alquiler. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la devolución de las ayudas obtenidas, con sus correspondientes intereses legales. Esta nota registral podrá ser cancelada a instancia de cualquier titular de un derecho sobre la finca transcurridos 10 años desde su fecha, o mediante el documento que acredite la previa devolución de las ayudas percibidas.

3. Serán objeto de este programa las actuaciones en los edificios indicados que se dirijan a:

- a) Su conservación.
- b) La mejora de la calidad y sostenibilidad.
- c) Realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad.

Artículo 20. Actuaciones subvencionables.

1. Se considerarán actuaciones subvencionables para la conservación, las obras y trabajos que se acometan para subsanar las siguientes deficiencias:

- a) Las detectadas, con carácter desfavorable, por el «informe de evaluación del edificio» o informe de inspección técnica equivalente, relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura e instalaciones.
- b) Las detectadas, con carácter desfavorable, por el «informe de evaluación del edificio» o informe de inspección técnica equivalente, relativas al estado de conservación de cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías u otros elementos comunes, cuando se realicen en edificios declarados Bienes de Interés Cultural, catalogados o protegidos, o situados dentro de conjuntos histórico-artísticos, o cuando no concurriendo dichas circunstancias, se ejecuten simultáneamente con actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad que resulten subvencionables por este Programa.
- c) Las que se realicen en las instalaciones comunes de electricidad, fontanería, gas, saneamiento, recogida y separación de residuos y telecomunicaciones, con el fin de adaptarlas a la normativa vigente.

2. Se considerarán actuaciones subvencionables para la mejora de la calidad y sostenibilidad en los edificios, las siguientes:

- a) La mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración, mediante actuaciones de mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos. En todo caso, deberá cumplirse como mínimo lo establecido en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HE1.
- b) La instalación de sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones como: la sustitución de equipos de producción de calor o frío, la instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética, contadores y repartidores de costes energéticos para instalaciones centralizadas de calefacción; el aislamiento térmico de las redes de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores; la instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales; la implantación de sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación, entre otros.
- c) La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica del edificio. Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como paneles solares térmicos, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.
- d) La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes de ascensores e iluminación, del edificio o de la parcela, mediante actuaciones como la sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético, generalizando por ejemplo la iluminación LED, instalaciones de sistemas de control de encendido y regulación del nivel de iluminación y aprovechamiento de la luz natural.
- e) La mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la implantación de redes de saneamiento separativas en el edificio y de otros sistemas que favorezcan la reutilización de las aguas grises y pluviales en el propio edificio o en la parcela o que reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.
- f) La mejora o acondicionamiento de instalaciones para la adecuada recogida y separación de los residuos domésticos en el interior de los domicilios y en los espacios comunes de las edificaciones.
- g) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido.
- h) El acondicionamiento de los espacios privativos de la parcela para mejorar la permeabilidad del suelo, adaptar la jardinería a especies de bajo consumo hídrico, optimizar los sistemas de riego y otras actuaciones bioclimáticas.

Para resultar subvencionables, el conjunto de actuaciones para el fomento de la calidad y sostenibilidad previsto debe contener, en todo caso, actuaciones de las incluidas en una o varias de las letras a), b) o c) anteriores, de forma que se consiga una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio, referida a la certificación energética, de al menos un 30% sobre la situación previa a dichas actuaciones. Para su justificación se podrá utilizar cualquiera de los programas informáticos reconocidos conjuntamente por los Ministerios de Fomento y de Industria, Energía y Turismo que se encuentran en el Registro General de documentos reconocidos para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

3. Se considerarán actuaciones para realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad, las que adecuen los edificios y los accesos a las viviendas y locales, a la normativa vigente. En particular:

a) La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente.

b) La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio, tales como jardines, zonas deportivas, piscinas y otros similares.

c) La instalación de elementos de información o de aviso tales como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores.

d) La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, tales como videoporteros y análogos.

4. Todas las actuaciones subvencionables anteriores podrán incluir a los efectos de la determinación del coste total de las obras: los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se incluirán, impuestos, tasas o tributos.

#### Artículo 21. *Condiciones particulares de las actuaciones objeto del Programa.*

1. Para la obtención de las ayudas relacionadas en este programa, se requiere que:

a) El edificio cuente con el correspondiente «informe de evaluación» con el contenido que establece el anexo II, cumplimentado y suscrito por técnico competente. A tales efectos, si la Inspección Técnica de Edificios o instrumento de naturaleza análoga existente en el Municipio o Comunidad Autónoma, aportase la misma información que dicho informe requiere bastará con su presentación, siempre que esté actualizado. En caso de que la información aportada recoja parcialmente la señalada en el anexo II, se podrá incorporar directamente al informe, debiendo cumplimentarse el resto por un técnico competente.

b) Las actuaciones cuenten con el acuerdo de la Comunidad o Comunidades de Propietarios de que se trate, debidamente agrupadas, salvo en los casos de edificios de propietario único, y con la autorización administrativa correspondiente, cuando sea preceptiva.

c) Cuando se trate de actuaciones para realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad y/o mejorar la calidad y sostenibilidad del edificio o edificios que pretendan acogerse al programa, éstos sumen, como mínimo, 8 viviendas, o excepcionalmente menos, cuando en el inmueble vayan a acometerse simultáneamente obras de conservación o cuando habiten personas con discapacidad o mayores de 65 años.

d) Se aporte Proyecto de la actuación a realizar. Para el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, se justifique en una memoria suscrita por técnico competente la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación hasta donde sea viable, urbanística, técnica o económicamente.

2. El coste subvencionable de la actuación, incluyendo los gastos mencionados en el apartado 4 del artículo 20, no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan. A tal efecto en los convenios de colaboración se establecerán criterios y límites para la consideración de estos últimos.

3. Cuando se trate de actuaciones de conservación, tendrán preferencia las actuaciones en las que no más del 60 por 100 de los propietarios de viviendas del edificio estén integrados en unidades de convivencia cuyos ingresos no superen en 6,5 veces el IPREM.

#### Artículo 22. *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios, o los propietarios únicos de edificios de viviendas. En los edificios a que se refiere el artículo 19.2,b) podrán ser beneficiarios, también, las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las

Administraciones propietarias de los inmuebles.

2. Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la ayuda, al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto el importe de la misma, como el coste de las obras, deba repercutirse en los propietarios de viviendas y locales, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de Propiedad Horizontal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios, o de la agrupación de comunidades de propietarios, incurra en una o varias de las prohibiciones establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, no se atribuirá a dicho propietario la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación.

3. Cuando el propietario de la vivienda y el arrendatario de la misma acuerden que este último costee a su cargo las actuaciones de rehabilitación que correspondan, a cambio del pago de la renta, el arrendatario podrá solicitar de la comunidad de propietarios o, en su caso, del propietario único, la adopción del correspondiente acuerdo que se requiere para solicitar estas ayudas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1 b).

4. No podrán obtener la financiación correspondiente a este programa los beneficiarios de ayudas para rehabilitar edificios que ya lo sean de las ayudas del Programa de fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas, o del Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas regulados, respectivamente, por los capítulos VI y IX de este Real Decreto.

### Artículo 23. *Tipo y cuantía de las ayudas.*

1. La cuantía máxima de las ayudas se determinará en función del coste subvencionable de la actuación correspondiente al edificio o edificios, que comprenderá el coste total de las actuaciones subvencionables en las condiciones establecidas en el artículo 20. En caso de contener actuaciones de más de uno de los tipos indicados, el presupuesto deberá desglosarse de acuerdo a cada una de ellas.

2. La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por edificio, que no podrá superar el importe de multiplicar 11.000 euros por cada vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil de local (12.100 euros cuando se trate de edificios declarados bienes de interés cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente) se atenderá a las siguientes condiciones:

a) Se calculará multiplicando, por el número de viviendas y por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil de locales del edificio, que consten en la escritura de división horizontal, o, en su defecto, en el registro de la propiedad o en el catastro, las ayudas unitarias establecidas a continuación:

– 2.000 euros para las actuaciones de conservación. En este caso, si además se acometen simultáneamente actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad que resulten subvencionables por este Programa, la ayuda de conservación se incrementará en 1.000 euros, y en otros 1.000 euros más, si además se realizan obras de accesibilidad.

– 2.000 euros para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad, cuando se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 20.2, o de 5.000 euros, como máximo, si, en cumplimiento de dichas condiciones, se redujera al menos en un 50% la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio.

– 4.000 euros para las actuaciones de mejora de la accesibilidad.

Las cuantías señaladas anteriormente podrán incrementarse en un 10% cuando se trate de edificios declarados Bienes de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

b) La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por edificio no podrá superar el 35% del coste subvencionable de la actuación. No obstante y de manera excepcional en el caso de actuaciones para la mejora de la accesibilidad y sólo, en la partida correspondiente a la accesibilidad, se podrá llegar al 50%.

c) En cualquiera de los casos anteriores, para poder computar la cuantía establecida por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil de local será necesario que los acuerdos a que se refiere el apartado 1.b) del artículo 21 establezcan que los locales participen en los costes de ejecución de las obras correspondientes.

### Artículo 24. *Gestión de las subvenciones.*

1. La subvención solo se abonará cuando el beneficiario aporte:

a) El acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios, debidamente agrupadas en este último caso, cuando sea preciso de conformidad con su legislación aplicable, salvo en los casos de propietario único del edificio.

b) La licencia o autorizaciones municipales que sean precisas para la realización de la obra de rehabilitación correspondiente.

c) El certificado o certificados de inicio de la obra de rehabilitación.

2. El plazo para ejecutar la obra de rehabilitación no podrá exceder de 16 meses, contados desde la fecha que figure en el certificado de inicio de la obra de rehabilitación. Dicho plazo se podrá ampliar excepcionalmente hasta 18 meses cuando se trate de edificios o actuaciones que afecten a 40 o más viviendas.

3. El Ministerio de Fomento transferirá a la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta o Melilla el importe de las subvenciones de las ayudas a gestionar por estas últimas, conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley General Presupuestaria.

4. Una vez que la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla reconozcan el derecho a la subvención y el beneficiario cumpla con todos los requisitos exigidos para la recepción de la misma, disponen de un plazo máximo de 30 días para hacer efectiva la ayuda al beneficiario de que se trate.

## CAPÍTULO VI

### Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas

#### Artículo 25. Objeto del programa.

El programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación en sustitución de edificios demolidos, dentro de ámbitos de actuación previamente delimitados.

Estas obras se realizarán con la finalidad de mejorar los tejidos residenciales, y recuperar funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y núcleos rurales.

#### Artículo 26. Actuaciones subvencionables.

1. Las actuaciones subvencionables por este programa son las siguientes:

a) La ejecución de obras o trabajos de mantenimiento e intervención en edificios y viviendas, instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos comunes, a fin de adecuarlos a la normativa vigente. Se podrán incluir los honorarios de los profesionales, el coste de redacción de proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, así como los gastos derivados de la tramitación administrativa, siempre que todos ellos estén debidamente justificados.

b) La ejecución de las siguientes obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano:

1. Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.

2. Obras de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos.

3. Obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad.

– En el ámbito del agua, las de reducción del uso de agua potable y de riego, las de gestión sostenible de las escorrentías urbanas, las aguas pluviales y residuales, y las de gestión de depuración y su retorno adecuado al medio.

– En el ámbito de la energía, las de mejora de la eficiencia energética en edificación y en servicios urbanos, las de implantación de energías renovables y sistemas de climatización centralizada o de distrito, las de fomento de la movilidad sostenible y, en general, todas aquéllas otras destinadas a reducir la demanda energética, reducir las emisiones de gases contaminantes y aumentar el uso de energías renovables.

– En el ámbito de la mejora en el uso de materiales y la gestión de residuos, las relacionadas con la mejora del reciclaje de los materiales, especialmente aquéllas dirigidas a cumplir con los planes nacionales o autonómicos de recogida de residuos, las relativas al uso de materiales reciclados o renovables en edificación o urbanización, y las relativas al uso de materiales locales ligados a estrategias de promoción de una gestión sostenible del territorio.

– En el ámbito de la protección y mejora de la biodiversidad, las propuestas de conectividad de espacios verdes, de promoción de cubiertas verdes, o de implantación de especies adecuadas al medio.

c) Obras de demolición y edificación de viviendas de nueva construcción. Los nuevos edificios deberán tener una calificación energética mínima B, y cumplir en todo caso con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

2. También serán subvencionables:

a) Los costes de los programas de realojo temporal de los ocupantes legales de inmuebles que deban ser desalojados de su vivienda habitual, a consecuencia de la correspondiente actuación.

b) Los gastos de los equipos y oficinas de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social de actuaciones subvencionables.

3. El coste total de las actuaciones subvencionables, incluyendo los gastos mencionados en la letra a) del apartado 1 de este artículo constituirá el presupuesto protegido de la actuación y no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan.

#### Artículo 27. *Condiciones particulares de los ámbitos y actuaciones objeto del programa.*

1. Para el reconocimiento de las ayudas previstas en este Programa el ámbito y actuación deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) El ámbito de actuación deberá estar delimitado territorialmente por acuerdo de la Administración competente, podrá ser continuo o discontinuo y comprender, al menos, 100 viviendas. No obstante, en los cascos históricos, en los núcleos rurales, en las actuaciones exclusivamente de renovación urbana y otros supuestos excepcionales, el número mínimo de viviendas podrá ser inferior y se fijará en los Acuerdos de Comisión Bilateral con las Comunidades Autónomas y con las Ciudades de Ceuta y Melilla.

b) Al menos un 60% de la edificabilidad sobre rasante existente dentro del ámbito de actuación o de la resultante según el planeamiento vigente, deberá tener como destino el uso residencial de vivienda habitual.

2. Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Fomento las propuestas de actuaciones que pretendan financiar con cargo al programa. De estas propuestas, que serán compatibles con el plan estratégico global de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla referido en la letra d del apartado 3 del artículo 3, serán prioritarias las que cumplan, por orden, los siguientes requisitos:

a) Que mediante acuerdo de la Administración competente, se haya impuesto esa actuación, derivada de la necesidad de actuar con carácter integrado sobre ámbitos obsoletos o degradados.

b) Que se trate de una actuación de regeneración urbana integrada, entendiéndose por tal la que aúne propuestas de regeneración social, económica y ambiental del ámbito de actuación.

c) Que la actuación afecte a ámbitos incluidos en otros declarados conjuntos históricos, o tengan ya expediente incoado al efecto, según la legislación aplicable. En este caso, deberá contar con un plan especial de conservación, protección, rehabilitación, o figura similar establecida por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, y disponer, al menos, de la aprobación inicial, en el momento de la solicitud.

d) Que la actuación cuente con algún compromiso de cofinanciación de otras Administraciones Públicas.

e) Que la actuación incluya modalidades innovadoras de financiación que garanticen una mayor aportación de fondos privados, sin repercutir directamente sobre los propietarios.

En las Comisiones Bilaterales de seguimiento se suscribirán, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el ámbito de actuación, los correspondientes acuerdos.

3. Con carácter previo, a la adopción del acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, deberá presentarse la siguiente documentación:

a) La delimitación del Ámbito de Regeneración y Renovación Urbanas señalada sobre un plano parcelario a escala adecuada y una relación que permita identificar inequívocamente a todos los inmuebles incluidos. En los casos en los que el sistema de gestión sea por expropiación se identificarán sus propietarios y ocupantes legales. Se acompañará la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente y los parámetros urbanísticos del ámbito delimitado.

b) Una Memoria-Programa en la que constarán, al menos, los siguientes documentos:

1.º Un Diagnóstico sobre la situación social, económica y ambiental del ámbito, justificado en base a indicadores e índices estadísticos objetivos en relación con la media municipal, autonómica y estatal o, en su defecto, sobre la base de informes técnicos. También incluirá los objetivos y fines públicos de la actuación.

2.º Un Programa de Acciones Integradas que incluya la descripción de las actuaciones subvencionables, su idoneidad técnica, y las formas de su ejecución y gestión así como su programación temporal. Se incluirán también las medidas complementarias propuestas en los ámbitos social, económico y ambiental, especificando de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas y los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento.

El Programa de Acciones Integradas contendrá un cuadro de indicadores de seguimiento, para verificar la incidencia de las acciones y una Memoria que acredite la participación ciudadana en su diseño.

3.º Una Memoria de Viabilidad técnica que acredite su compatibilidad con la ordenación urbanística y otra de Viabilidad Económica, que analizará la rentabilidad y el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la actuación para los propietarios. En la Memoria deberá constar el presupuesto total protegido de la operación, desglosando las actuaciones según los tipos establecidos en el artículo 26.

4.º El Plan de realojo temporal y retorno legalmente necesario, en su caso, con indicación de los plazos y costes de los realojos y de las medidas sociales complementarias previstas para la población afectada.

4. Los edificios y viviendas incluidos en los ámbitos de Regeneración y Renovación Urbanas, deberán cumplir, además de lo previsto en el apartado 1 de este artículo, las condiciones establecidas en las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 21.

#### Artículo 28. *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del ámbito de actuación, ya sean las propias Administraciones Públicas, los propietarios únicos de edificios de viviendas, las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y los consorcios y entes asociativos de gestión.

2. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios beneficiarios, la ayuda se distribuirá en proporción al coste asumido por cada uno.

3. No podrán obtener financiación quienes se hayan beneficiado, dentro del ámbito de actuación, de las ayudas del programa de rehabilitación edificatoria.

#### Artículo 29. *Tipo y cuantía de las ayudas.*

1. La cuantía máxima de las ayudas se determinará atendiendo al coste subvencionable de la actuación, que incluirá, en su caso, los costes desglosados según los tipos de actuaciones subvencionables establecidos en el artículo 26 y no podrá exceder del 35% del coste subvencionable de la actuación.

2. La cuantía máxima de las ayudas se calculará multiplicando el número de viviendas por las ayudas unitarias establecidas a continuación:

– Hasta 11.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación.

– Hasta 30.000 euros por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida.

– Para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (obras de urbanización o reurbanización del ámbito), hasta 2.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación y/o por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida.

A la cantidad resultante del cálculo anterior, se le añadirán:

– Hasta 4.000 euros anuales, por unidad de convivencia a realojar, durante el tiempo que duren las obras y hasta un máximo de 3 años, para las actuaciones de realojo temporal.

– Hasta 500 euros por vivienda rehabilitada o construida en sustitución de otra demolida, para financiar el coste de los equipos y oficinas de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social.

3. Las subvenciones de este Programa serán compatibles con cualesquiera otras públicas, siempre y cuando su importe no supere el coste total de la actuación.

#### Artículo 30. *Gestión de las subvenciones.*

1. Para solicitar la financiación prevista en este programa será precisa la aprobación inicial del instrumento urbanístico y de ejecución y equidistribución necesario de los ámbitos de actuación.

2. El reconocimiento de la ayuda por la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, requerirá la acreditación previa de la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento, o será condicionado a dicha aprobación.

3. El beneficiario deberá aportar, con carácter previo a la percepción de la ayuda reconocida:

a) La primera licencia municipal que sea precisa para ejecutar la correspondiente actuación, ya sea de demolición, urbanización, rehabilitación u obra nueva.

b) Certificado de inicio de la obra correspondiente a la licencia municipal de la letra a) anterior.

4. La actuación financiada en su conjunto deberá ejecutarse en un plazo máximo de tres años desde la suscripción del Acuerdo de Comisión Bilateral.

5. En el Acuerdo de Comisión Bilateral se fijarán las anualidades correspondientes a la aportación del Ministerio de Fomento, hasta un máximo de tres, sin superar el ejercicio 2016. El Ministerio de Fomento transferirá a la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta o Melilla el importe de la subvención en la forma y plazos previstos en dicho Acuerdo de Comisión Bilateral y, en todo caso, conforme a lo establecido en el artículo 21 de la Ley General Presupuestaria.

## CAPÍTULO VII

Disposiciones comunes a los programas de fomento de la rehabilitación edificatoria, de fomento de la regeneración y la

renovación urbanas y para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas

### Artículo 31. *Colaboración público-privada.*

1. Las Administraciones públicas y las entidades adscritas o dependientes de las mismas, las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de viviendas y las asociaciones administrativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, así como las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas podrán celebrar entre sí, a los efectos de facilitar la gestión y ejecución de las mismas, entre otros, los siguientes contratos:

a) Contrato de cesión, con facultad de arrendamiento u otorgamiento de derecho de explotación a terceros, de fincas urbanas o de elementos de éstas por tiempo determinado a cambio del pago aplazado de la parte del coste que corresponda abonar a los propietarios de las fincas.

b) Contrato de permuta o cesión de terrenos y/o parte de la edificación sujeta a rehabilitación por determinada edificación futura.

c) Contrato de arrendamiento o cesión de uso de local, vivienda o cualquier otro elemento de un edificio por plazo determinado a cambio de pago por el arrendatario o cesionario del pago de todos o de alguno de los siguientes conceptos: impuestos, tasas, cuotas a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios o de la cooperativa, gastos de conservación y obras de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

d) Convenio de explotación conjunta del inmueble o partes del mismo.

2. En el caso de las cooperativas de viviendas, los contratos a que hacen referencia las letras a) y c) del apartado 1 anterior solo alcanzarán a los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad tal y como establece su legislación específica.

3. Los sujetos privados mencionados en el apartado 1 anterior podrán, de acuerdo con su propia naturaleza:

a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbanas que correspondan. A tal efecto podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación.

b) Constituirse en asociaciones administrativas para participar en los procedimientos públicos que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos.

c) Asumir, por sí mismos o en asociación con otros sujetos, públicos o privados, intervinientes, la gestión de las obras.

d) Constituir un fondo de conservación y de rehabilitación, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.

e) Ser beneficiarios directos de cualesquiera medidas de fomento establecidas por los poderes públicos, así como perceptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas.

f) Otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, a fin de acomodar este régimen a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración o renovación urbanas en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.

g) Ser beneficiarios de la expropiación de aquellas partes de pisos o locales de edificios, destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, que sean indispensables para instalar los servicios comunes que haya previsto la Administración en planes, delimitación de ámbitos y órdenes de ejecución, por resultar inviable, técnica o económicamente cualquier otra solución y siempre que quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.

h) Solicitar créditos refaccionarios con el objeto de obtener financiación para la ejecución de las correspondientes actuaciones que podrán ser garantizados mediante la anotación preventiva de dichos créditos en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en el artículo 59 de la Ley Hipotecaria y 155 de su Reglamento.

### Artículo 32. *Asociaciones administrativas.*

Las asociaciones administrativas a que se refiere el artículo 31, dependerán de la Administración urbanística actuante, tendrán personalidad jurídica propia de conformidad con lo dispuesto en la Ley que resulte aplicable y naturaleza administrativa, y se regirán por sus estatutos y por lo dispuesto en este artículo, con independencia de las demás reglas procedimentales específicas que provengan de la legislación urbanística y demás legislación patrimonial y de contratación pública que resulte de aplicación.



## CAPÍTULO VIII

### Programa de apoyo a la implantación del Informe de evaluación de los edificios

#### Artículo 33. *Objeto del programa.*

1. El objeto de este programa es el impulso a la implantación y generalización de un Informe de evaluación de los edificios que incluya el análisis de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación de los mismos, mediante una subvención que cubra parte de los gastos de honorarios profesionales por su emisión.

2. El informe contendrá, de manera detallada, los aspectos relacionados en el anexo II, en relación con el análisis del estado de conservación del edificio, la determinación de si el edificio es susceptible o no de incorporar ajustes razonables en materia de accesibilidad y la certificación de la eficiencia energética.

Cuando, en el municipio o en la Comunidad Autónoma en que se sitúa el edificio objeto de este informe, exista normativa que desarrolle un modelo propio de Inspección Técnica de Edificios, o instrumento análogo, que incluya todos los aspectos que forman parte del anexo II, se admitirá dicho modelo en sustitución de éste, siempre que esté suscrito por técnico competente, se haya cumplimentado y tramitado de acuerdo con lo establecido en la normativa que le sea de aplicación y esté actualizado de conformidad con la misma. En los casos en que la información que aporten sólo responda parcialmente al anexo II, se incorporará directamente y se cumplimentará el resto.

#### Artículo 34. *Beneficiarios.*

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas las comunidades de vecinos, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos de edificios de carácter predominantemente residencial, que cuenten con el informe de evaluación a que se refiere el artículo anterior antes de que finalice el año 2016.

#### Artículo 35. *Gestión y cuantía de las ayudas.*

1. El Ministerio de Fomento transferirá a la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta o Melilla el importe de la subvención, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley General Presupuestaria, y tal y como se especifique en los convenios de colaboración.

2. Las ayudas consistirán en una subvención, equivalente a una cantidad máxima de 20 euros por cada una de las viviendas de las que conste el edificio, y una cantidad máxima de 20 euros por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil de local, sin que en ningún caso pueda superarse la cantidad de 500 euros, ni el 50% del coste del informe por edificio.

#### Artículo 36. *Condiciones para el otorgamiento de las ayudas.*

Para la obtención de la ayuda, será preciso presentar el Informe de evaluación del edificio, con los contenidos que figuran en el anexo II de este real decreto, debidamente cumplimentado y suscrito por técnico competente. Deberá aportarse también la correspondiente factura de honorarios, original o copia, emitida por el profesional o los profesionales que hubieren realizado el informe.

## CAPÍTULO IX

### Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas

#### Artículo 37. *Objeto del programa.*

1. El objeto de este programa es la financiación de la ejecución de proyectos de especial trascendencia, basados en las líneas estratégicas temáticas que se desarrollan en el apartado siguiente.

2. Las líneas estratégicas temáticas que definirán los proyectos que podrán ser objeto de convocatoria pública, serán las siguientes, sin perjuicio de que dichas convocatorias puedan perfilarlas:

a) Mejora de barrios: Actuaciones predominantemente de regeneración urbana integrada, en tejidos de bloque contruidos en el periodo comprendido entre 1940 y 1980, en las que destaquen aspectos de incremento de la eficiencia energética y la mejora de la accesibilidad de los edificios, recualificación del espacio público, dotación de nuevos equipamientos e impulso de la cohesión social y la actividad económica.

b) Centros y cascos históricos: Actuaciones predominantemente de regeneración en centros históricos urbanos y cascos rurales, incluyendo actuaciones de rehabilitación de edificios residenciales y otro uso que cuenten con algún grado de protección patrimonial, mejora del espacio público e impulso de la cohesión social y la revitalización económica.

c) Renovación de áreas funcionalmente obsoletas: Actuaciones sobre tejidos con severas condiciones de obsolescencia funcional e inadecuación desde el punto de vista urbanístico y edificatorio, en los que se proponga su renovación funcional

y recualificación con usos mixtos, que incluyan actividades económicas.

d) Renovación de áreas para la sustitución de infravivienda: Actuaciones para la erradicación de la vivienda con deficiencias graves en seguridad, salubridad y habitabilidad, ubicada en tejidos de urbanización marginal, acompañadas de programas sociales.

e) Ecobarrios: Actuaciones predominantemente de regeneración urbana en áreas residenciales en las que destaque el impulso de la sostenibilidad ambiental en los edificios y en los espacios públicos.

f) Zonas turísticas. Actuaciones de regeneración, esponjamiento y renovación urbanas en zonas turísticas con síntomas de obsolescencia o degradación, sobrecarga urbanística y ambiental o sobreexplotación de recursos y que planteen una mejora y reconversión de las mismas hacia un modelo turístico más sostenible, competitivo y de mayor calidad.

3. Los proyectos que se refieran a las líneas estratégicas temáticas contenidas en el apartado anterior deberán circunscribirse a un único término municipal, contener la delimitación precisa del área de actuación, que tendrá carácter homogéneo y continuidad geográfica, con la descripción de la situación urbanística y social de la misma. Asimismo deberán justificar la conveniencia de la propuesta de actuación, e incluir una memoria descriptiva de la misma y de viabilidad técnica y económica de la actuación, y adjuntar un presupuesto estimativo, desglosado por tipos de actuaciones, así como un calendario previsible de ejecución.

4. Los proyectos serán seleccionados mediante un procedimiento abierto y en régimen de concurrencia competitiva, por medio de las oportunas convocatorias realizadas por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, y cuyo procedimiento de concesión se regirá por lo dispuesto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

#### Artículo 38. *Beneficiarios.*

Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa a que se refiere el artículo 37.1, las Administraciones Públicas, los propietarios únicos de edificios de viviendas, las comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades de propietarios, los consorcios y entes asociativos de gestión. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios beneficiarios, la ayuda se distribuirá en proporción al coste que cada uno de ellos deba soportar.

En ningún caso podrán obtener financiación correspondiente a este programa quienes se hayan beneficiado, dentro del mismo ámbito, de las ayudas de los programas de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas.

#### Artículo 39. *Tipo y cuantía de la ayuda.*

La ayuda consistirá en una subvención para financiar un máximo del 40% del coste subvencionable de la actuación, sin superar los importes establecidos para cada caso, en el programa de fomento de la regeneración y renovación urbana, por aplicación directa o por asimilación.

El coste subvencionable de la actuación no podrá exceder de los precios medios de mercado aplicables al caso. A tal efecto en los convenios de colaboración se establecerán criterios y límites para la consideración de estos últimos.

#### Artículo 40. *Gestión de las subvenciones.*

1. La gestión de las subvenciones corresponderá a las Comunidades Autónomas, que comunicarán al Ministerio de Fomento la convocatoria y la correspondiente resolución de cada uno de los concursos, en el plazo de un mes a contar desde la publicación de ambas actuaciones.

2. La actuación financiada en su conjunto deberá ejecutarse en el plazo máximo de tres años.

3. El Ministerio de Fomento transferirá a la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla el importe de la subvención conforme a lo establecido en el artículo 21 de la Ley General Presupuestaria.

## CAPÍTULO X

### Programa de apoyo a la implantación y gestión del plan

#### Artículo 41. *Objeto del programa.*

El programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan recoge las condiciones básicas de financiación para la creación y mantenimiento de sistemas informáticos para el control y gestión de las relaciones entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla en el desarrollo del Plan.

#### Artículo 42. *Tipo y cuantía de las ayudas.*

El Ministerio de Fomento podrá emplear parte de los recursos presupuestarios asignados al Plan para dotarse de sistemas informáticos para la gestión, el seguimiento y control del mismo, que faciliten el intercambio de datos e información con los sistemas propios de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

## CAPÍTULO XI

### Control y evaluación

#### Artículo 43. *Reasignación de recursos.*

La no justificación en tiempo y forma del gasto y la aplicación de los fondos transferidos con anterioridad, así como el incumplimiento de plazos establecidos para la gestión de actuaciones subvencionables, serán causa de la reasignación de los correspondientes recursos, dentro de los límites señalados en este Real Decreto. A tal efecto los convenios de colaboración que suscriba el Ministerio de Fomento con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla especificarán los plazos y condiciones de aplicación.

#### Artículo 44. *Control del Plan Estatal.*

1. Una vez vencido el trimestre natural, y antes del día 10 del mes siguiente, se enviará por cada una de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla un informe (o archivo informático o por acceso a aplicaciones informáticas compartidas) en el que se recojan los siguientes datos:

- a) Número de solicitudes recibidas por cada programa, detallando cuántas de ellas se han resuelto favorablemente, cuantas desfavorablemente y las que están pendientes de resolver, desglosado por provincias y municipios.
- b) El número de beneficiarios a los que se les ha concedido las ayudas en cada uno de los programas desglosado por provincias y municipios, nivel de renta, así como el importe de la subvención que le corresponde abonar a cada uno de ellos.
- c) Número de beneficiarios del programa de ayuda al alquiler que están disfrutando de una vivienda construida al amparo del programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler.
- d) Las entidades colaboradoras que participan y en qué programas.
- e) Relación de abonos, tanto realizados como pendientes de realizar, con la correspondiente justificación contable.

2. Además de lo establecido en el apartado anterior, cada Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla deberán certificar:

- a) Que han realizado las consultas oportunas para constatar que los beneficiarios de las ayudas, o bien no son perceptores de otro tipo de subvención, o bien son perceptores de subvenciones complementarias a las recogidas en el Plan Estatal, indicando cuales son.
- b) Que han realizado las consultas oportunas para constatar que todos los beneficiarios están al corriente de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social.

#### Artículo 45. *Evaluación del Plan Estatal.*

Con independencia del control descrito en el artículo anterior, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla, deberán presentar al Ministerio de Fomento un Informe de Evaluación Anual relativo al desarrollo de los Programas en su ámbito territorial y conforme a lo establecido en el Convenio de colaboración correspondiente y ello, sin perjuicio de lo previsto en el apartado sexto.2 del artículo 86 de la Ley General Presupuestaria.

El Informe de Evaluación Anual se presentará al Ministerio de Fomento en el primer trimestre del año siguiente al que es objeto de evaluación, y en él se debe incluir un resumen de la información anual por programas, y un análisis de dicha información. En dicho informe deberá incluirse la variable de sexo en las estadísticas y recogida de datos realizadas.

#### Artículo 46. *Cumplimiento.*

Si la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo no recibe o tiene acceso a la documentación necesaria sobre cada uno de los programas, ni la relación de abonos, tanto realizados como pendientes de realizar, con la correspondiente justificación contable, ni los informes trimestrales o de Evaluación Anual, el Ministerio de Fomento paralizará las correspondientes transferencias de fondos a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, hasta la recepción completa de dicha información.

También se paralizarán las transferencias de fondos cuando la información recibida evidencie incumplimiento del Real Decreto, del Convenio de Colaboración correspondiente y en todo caso de incumplimiento conforme al ordenamiento jurídico de aplicación.

#### Disposición adicional primera. *Justificación de pago.*

Una vez transcurrido el plazo fijado para la presentación de la justificación de las subvenciones, el Ministerio de Fomento podrá no transferir a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla las ayudas establecidas en este

Plan Estatal, en el caso, de que no se encuentren al corriente en la justificación del pago y de la correcta aplicación de los importes ya transferidos que tengan pendientes de justificar correspondientes al Plan Estatal de Vivienda 2009-2012 y anteriores.

Disposición adicional segunda. *Compensación de ayudas.*

A los efectos de lo dispuesto en la regla 5 del artículo 86.2 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, se entenderá que tienen el mismo destino específico todos los fondos para subvenciones vinculadas a Planes Estatales de Vivienda, transferidos a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y que se encuentren en poder de las mismas.

El Ministerio de Fomento podrá compensar con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, los importes que les hubiere adelantado cuyo pago esté pendiente de justificación, con las cantidades pendientes de transferencia, en concepto de subvención, que ya hubieran sido justificadas, sea cual sea la línea y naturaleza de la subvención y el plan estatal al que correspondan. Todo ello, sin perjuicio de la obligación de las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla de justificar el pago de la totalidad de las subvenciones percibidas.

Disposición adicional tercera. *Vivienda Protegida.*

A partir de la fecha de entrada en vigor de este real decreto, y sin perjuicio de las situaciones jurídicas creadas al amparo de anteriores normativas aplicables, se entenderá por vivienda protegida, a los efectos de lo establecido en la normativa estatal, toda aquella que cuente con la calificación correspondiente de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, por cumplir los requisitos de uso, destino, calidad, precio máximo establecido (tanto para venta como para alquiler) y, en su caso, superficie y diseño, así como cualesquiera otros establecidos en la normativa correspondiente.

En todo caso habrán de cumplir como mínimo con los requisitos siguientes:

- La vivienda protegida deberá destinarse a residencia habitual y permanente del propietario o del inquilino.
- Deberán contar con un precio máximo de venta de la vivienda protegida en venta o un alquiler máximo de referencia de la vivienda protegida en alquiler.
- Disponer de una superficie útil máxima de 90 m<sup>2</sup>, sin incluir, en su caso, una superficie útil máxima adicional de 8 m<sup>2</sup> para trasteros anejos y de otros 25 m<sup>2</sup> destinados a una plaza de garaje o a los anejos destinados a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural.

Disposición adicional cuarta. *Régimen especial de cambio de calificación de vivienda protegida en venta, a vivienda protegida en alquiler, y de descalificación de vivienda protegida en venta, de las promociones de viviendas protegidas de los Planes Estatales de Vivienda.*

1. Se podrá modificar la calificación provisional o definitiva de las viviendas protegidas para venta, procedentes de promociones de viviendas protegidas acogidas a financiación de los Planes Estatales de Vivienda, como vivienda protegida en alquiler. Esta recalificación no afectará al préstamo convenido, otorgado en su día y no legitimará la obtención de nuevas ayudas estatales, si bien, conllevará para las viviendas recalificadas, la adopción del régimen de vivienda protegida y condiciones propias de su uso para alquiler, y para el propietario, la asunción de las obligaciones y responsabilidades propias de este régimen, de conformidad con el plan estatal de aplicación.

2. Excepcionalmente, durante el plazo máximo de tres años, se podrán descalificar las viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación y destinadas a la venta, siempre que hayan transcurrido al menos seis meses desde su calificación definitiva, y concurren las siguientes condiciones, sin perjuicio de las que puedan determinar las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla:

- a) Haber sido sometidas al procedimiento de selección de adquirentes o adjudicatarios correspondientes y haber resultado desierto aquél, como mínimo en un 80% del total de las viviendas.
- b) Hallarse situadas en un ámbito territorial específico en el que pueda acreditarse con datos objetivos y de manera fehaciente, que existen suficientes viviendas procedentes de la promoción libre, de similares características, tamaño y precio, terminadas en los últimos dos años, y sin vender.

3. La resolución de recalificación o descalificación a que hacen referencia los apartados anteriores deberá acordar lo que corresponda en relación con la devolución, en su caso, de las ayudas estatales percibidas. Dentro de éstas estarán, en todo caso, la totalidad de las ayudas económicas directas percibidas, el importe de las bonificaciones y de las exenciones tributarias y los intereses legales correspondientes a ambas.

Las correspondientes resoluciones se comunicarán al Ministerio de Fomento en el plazo máximo de 10 días y al Registro de la Propiedad competente, a fin de solicitar su constancia en los folios registrales de las fincas afectadas, en la forma y con los requisitos y efectos legalmente previstos.

Disposición adicional quinta. *Régimen especial de cambio de calificación de vivienda protegida en alquiler a vivienda protegida en venta.*

1. Se podrá modificar la calificación definitiva de las viviendas protegidas para alquiler, procedentes de promociones de viviendas protegidas, acogidas a financiación de los Planes Estatales de Vivienda, como vivienda protegida en venta. La recalificación no afectará al préstamo convenido otorgado como viviendas protegidas para el alquiler y en ningún caso, supondrá la obtención de nuevas ayudas económicas estatales.

Esta recalificación conllevará para las viviendas, la adopción del régimen y condiciones propias de este uso, y para el propietario la interrupción de las ayudas y la devolución parcial de las mismas.

2. La Administración General del Estado solo exigirá la devolución parcial de las ayudas económicas estatales recibidas de conformidad con las siguientes reglas:

a) Se devolverá la parte proporcional de la subvención recibida correspondiente a los años de calificación en régimen de alquiler, no cumplidos.

b) Se dejará de percibir la subsidiación al préstamo convenido, desde la fecha de la modificación de la calificación y no procederá devolución alguna de las ayudas estatales de subsidiación al préstamo, recibidas con anterioridad a dicha fecha.

3. Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, deberán notificar al Ministerio de Fomento en el plazo máximo de 10 días, las modificaciones de calificación permitidas por esta disposición, con mención expresa de la subvención percibida y del plazo en régimen de alquiler no cumplido.

Disposición adicional sexta. *Prórroga del periodo de carencia de los préstamos a promotores de viviendas destinadas a la venta. Plan estatal 2005-2008.*

El artículo 44, apartado 1.b) del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, modificado por el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, contempla la posibilidad de ampliación del periodo de carencia hasta 4 años, desde la formalización del préstamo, que obtengan los promotores de viviendas de nueva construcción destinadas a la venta y calificadas provisionalmente como protegidas.

Este plazo queda prorrogado hasta un total de 10 años siempre y cuando cuente con la autorización de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y el acuerdo de la entidad de crédito.

Disposición adicional séptima. *Interrupción del periodo de amortización de los préstamos convenidos concedidos a promotores de vivienda protegida para venta o alquiler en aplicación de los Planes Estatales de Vivienda.*

Los préstamos convenidos concedidos a promotores de vivienda protegida para venta o alquiler en aplicación de los Planes Estatales, que se encuentren a la fecha de entrada en vigor de este Decreto en periodo de amortización del capital, podrán interrumpir dicho periodo, durante un plazo de hasta 3 años, siempre y cuando cuenten con la autorización de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla y la conformidad de la entidad financiera acreedora. Durante este periodo el prestatario solo hará frente al pago de los intereses correspondientes.

Esta interrupción del periodo de amortización, en el caso de los préstamos convenidos para promotores de vivienda protegida en alquiler está condicionada a la renuncia, desde la fecha de la interrupción, a las ayudas de subsidiación que les restara por percibir.

En ambos casos las entidades financieras colaboradoras dispondrán del plazo máximo de 10 días para notificar al Ministerio de Fomento la formalización de las referidas interrupciones.

Disposición adicional octava. *Lorca.*

En el Convenio de colaboración que se suscriba con la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se dará preferencia a las actuaciones a realizar en el municipio de Lorca para contribuir a paliar los efectos del seísmo acaecido el 11 de mayo de 2011, especialmente en los programas de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas.

Disposición adicional novena. *Conceptos y denominaciones utilizados en este real decreto.*

1. Los conceptos utilizados en este real decreto se entenderán en el sentido expuesto en el glosario incluido como anexo al mismo.

2. A los efectos de los convenios de colaboración que celebre el Ministerio de Fomento con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla para la ejecución de este Plan, se entenderán financiadas las actuaciones protegidas que cumplan todas las condiciones y requisitos para ellas previstas en este real decreto, con independencia de la denominación que reciban en la normativa autonómica.

Disposición adicional décima. *Efectividad de las líneas de ayuda del Plan.*

La efectividad de las líneas de ayuda previstas en este real decreto, se determinará mediante la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de una Orden del Ministerio de Fomento.

Disposición adicional undécima. *Límites temporales a la concesión de ayudas.*

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla no podrán conceder ninguna ayuda de las recogidas en este real decreto.

Asimismo, la concesión de las ayudas por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla deberá ser notificada al Ministerio de Fomento con anterioridad al 31 de diciembre de 2016.

Disposición adicional duodécima. *Prórroga de la reducción del plazo de amortización para supuestos de desempleo.*

Hasta el 31 de diciembre de 2016, las tres anualidades de amortización del préstamo, exigidas para poder interrumpir el periodo de amortización, en el supuesto que establece el apartado 5 del artículo 42 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se reducirán a una anualidad para aquellos préstamos formalizados por adquirentes de viviendas en el marco de planes estatales de vivienda.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este real decreto.

Disposición final primera. *Títulos competenciales.*

Este real decreto se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13.<sup>a</sup> de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, excepto el apartado 2.b del artículo 19 que se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva de ordenación de los registros e instrumentos públicos.

Disposición final segunda. *Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

1. Se habilita al titular del Ministerio de Fomento para dictar cuantas disposiciones resulten necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en este real decreto.

2. El titular del Ministerio de Fomento podrá concretar la cuantía de las subvenciones susceptibles de otorgamiento, dentro de los límites de este real decreto, en función de las disponibilidades presupuestarias, la evolución de las condiciones objetivas y los indicadores utilizados para el seguimiento del Plan.

En ningún caso estas modificaciones podrán afectar a subvenciones ya otorgadas, sin perjuicio de los reintegros que en su caso se acuerden.

3. Asimismo el titular del Ministerio de Fomento podrá modificar el contenido y determinaciones del modelo tipo de informe de evaluación de los edificios previsto en el anexo II.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

Este real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid, el 5 de abril de 2013.

JUAN CARLOS R.

La Ministra de Fomento,  
ANA MARÍA PASTOR JULIÁN

## ANEXO I

Glosario de conceptos utilizados en este real decreto

Comisión Multilateral de Vivienda, Urbanismo y Suelo.

Órgano colegiado preparatorio de las reuniones de la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo, que realiza funciones de seguimiento del Plan, y está constituido por los Directores Generales responsables de la gestión de los

planes de vivienda de cada una de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla que suscriban convenio para el Plan con el Ministerio de Fomento, bajo la presidencia del titular de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, de dicho Ministerio.

#### Comisiones Bilaterales de seguimiento del Plan.

Son las comisiones de seguimiento que se celebran entre el Ministerio de Fomento y cada una de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla que participen en el Plan, en el marco de los convenios de colaboración suscritos por ambas partes al amparo del Plan.

#### Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo.

Las conferencias sectoriales vienen definidas y reguladas por el artículo 5, apartados 3, 4 y 5, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y consisten en órganos de cooperación de composición multilateral y de ámbito sectorial que reúnen a miembros del Gobierno, en representación de la Administración General del Estado, y a miembros del Consejo de Gobierno, en representación de las Administraciones de las Comunidades Autónomas. Cada Conferencia Sectorial establecerá su propio régimen en el correspondiente acuerdo de institucionalización y en su reglamento interno.

#### Unidad de Convivencia.

Se considera unidad de convivencia al conjunto de personas que habitan y disfrutan de una vivienda de forma habitual y permanente y con vocación de estabilidad, con independencia de la relación existente entre todas ellas.

#### Persona Adulta.

Son personas adultas para las menciones que se realizan en este Plan, aquellas que sean mayores de edad según nuestro ordenamiento jurídico.

#### Sectores preferentes.

Se consideran sectores preferentes aquellos que vienen definidos en la legislación específica, que sin perjuicio de los nuevos que se puedan regular o que determinen las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, son los siguientes:

- Familias numerosas: en virtud de lo establecido en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas y su normativa de desarrollo.
- Mujeres víctimas de violencia de género: en virtud de lo establecido en la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género.
- Personas con discapacidad: en virtud de lo regulado en la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad y el Convenio marco de colaboración entre la Administración General del Estado y el CERMI (Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad).
- Personas afectadas por desahucios y sujetas a medidas de flexibilización de las ejecuciones hipotecarias: en virtud de lo establecido en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- Víctimas del terrorismo: en virtud de lo establecido en la Ley 29/2011, de 22 de septiembre, de Reconocimiento y Protección Integral a las Víctimas del Terrorismo.

En este caso, quedarán exonerados de la aplicación del umbral de renta familiar o de la unidad de convivencia las personas que hayan sufrido daños incapacitantes como consecuencia de la actividad terrorista; el cónyuge o persona que haya viviendo con análoga relación de afectividad, al menos los dos años anteriores, de las víctimas fallecidas en actos terroristas, sus hijos y los hijos de los incapacitados; así como los amenazados. La acreditación de la condición de víctima o de amenazado requerirá de la aportación de resolución del Ministerio del Interior o de sentencia judicial firme.

Asimismo, en caso de empate entre los posibles beneficiarios de las ayudas, tendrán preferencia las personas que hayan sufrido daños incapacitantes como consecuencia de la actividad terrorista, el cónyuge o persona que haya vivido con análoga relación de afectividad, al menos los dos años anteriores, de las víctimas fallecidas en actos terroristas, sus hijos y los hijos de los incapacitados, así como los amenazados. La acreditación de la condición de víctima o de amenazado requerirá de la aportación de resolución del Ministerio del Interior o de sentencia judicial firme.

Familias numerosas.

Las así consideradas por la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas, desarrollada por el Real Decreto 1621/2005, de 30 de diciembre, y por la Ley 40/2007, de 4 de diciembre, de medidas en materia de seguridad social, que también considera familia numerosa a aquella compuesta por el padre o la madre, con dos hijos, cuando haya fallecido el otro progenitor.

Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Es el indicador definido en el Real Decreto-ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, que se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extras.

Ingresos familiares.

Es el montante de ingresos que se toma como referencia para poder ser beneficiario de las viviendas y ayudas del Plan y para determinar su cuantía. Los ingresos familiares se referirán a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. A tales efectos, las referencias a la unidad familiar se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

Personas con discapacidad.

Se entiende por personas con discapacidad, las referidas en el artículo 1.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

Subsidiación de préstamos convenidos.

Ayuda financiera estatal destinada a facilitar al prestatario el pago de la amortización del préstamo y sus intereses (o sólo intereses, en el período de carencia), y que consiste en el abono a éste último, por parte del Ministerio de Fomento, de una cuantía, que se descontará de los pagos que la entidad facture al prestatario.

Viviendas protegidas.

Son las calificadas como viviendas de protección oficial o, más en general, como viviendas protegidas, por el órgano competente de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, que cumplan los requisitos establecidos en este Real Decreto o en el Real Decreto correspondiente al Plan estatal que sea de aplicación. Las viviendas protegidas podrán destinarse a la venta o al arrendamiento y han de constituir el domicilio o residencia habitual y permanente de sus ocupantes, salvo en aquellos supuestos que se determine expresamente.

Coste subvencionable de la actuación.

Coste total de la actuación, incluyendo coste de ejecución material, honorarios profesionales, beneficio industrial, costes notariales y de registro y gastos generales y de gestión, excluidos impuestos, tasas y tributos.

*(Se omite anexo).*

**4540** *Resolución de 8 de abril de 2013, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 22 de marzo de 2013, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco de los programas 1993 y 1995 (Plan de Vivienda 1992-1995), el programa 1998 (Plan de Vivienda 1996-1999), Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008. (BOE núm. 103, de 30-4-2013).*

El Consejo de Ministros, en su reunión de 22 de marzo de 2013, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, adoptó el Acuerdo que figura como anexo a esta resolución, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco de los programas 1993 y 1995 (Plan de Vivienda 1992-1995), el programa 1998 (Plan de Vivienda 1996-1999), Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008.

Para general conocimiento, se dispone la publicación de dicho Acuerdo como anexo a esta resolución.

Madrid, 8 de abril de 2013.–El Secretario de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, Rafael Catalá Polo.

ANEXO



Acuerdo por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco de los Programas 1993 y 1995 del Plan de Vivienda 1992-1995, el Programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008

En los Planes estatales de Vivienda 1992-1995, 1996-1999, 2002-2005 y en el 2005-2008, se establecieron los criterios para fijar los tipos de interés efectivos anuales, iniciales, de los préstamos a conceder por las entidades de crédito, en el marco de los convenios de colaboración, suscritos por éstas, con los Ministerios correspondientes, competentes en materia de vivienda, para financiar las actuaciones declaradas como protegidas en esos planes, así como, en algún caso, sus revisiones.

En las normativas reguladoras de dichos planes, se establecieron también, los momentos, fechas o periodicidad y los métodos aplicables para efectuar las revisiones establecidas, de los tipos de interés efectivos anuales, aplicables a los préstamos cualificados y convenidos.

Por Acuerdos de Consejo de Ministros de 28 de marzo de 2008, de 12 de marzo de 2010 y de 18 de mayo de 2012, se realizó la última revisión de los tipos de interés aplicables a los préstamos cualificados acogidos al Programa 1993 del Plan 1992-1995, Programas 1995 y 1998 de los Planes 1992-1995 y 1996-1999, respectivamente, así como del resto de los Planes citados, el 2002-2005 y el 2005-2008, quedando fijados los tipos de interés en el 3,86 y 4,08 por 100 para el Programa 1993, en el 2,60 por 100 para los Programas 1995 y 1998, en el 3,38 por 100 para el Plan 2002-2005, y en el 3,39 por 100 anual para el Plan 2005-2008.

Procede, nuevamente, efectuar una revisión de estos tipos de interés efectivos anuales, aplicando las metodologías correspondientes, atendiendo en cada caso, a las consideraciones siguientes:

#### I. Programa 1993 del Plan 1992-1995

a) Según el Acuerdo de Consejo de Ministros de 29 de enero de 1993, el tipo de interés efectivo será revisado cada cinco años, a partir del primer trimestre de 1998, hasta la amortización de los préstamos concedidos durante 1993. Para dicha revisión se calculará un tipo medio de referencia, obtenido como promedio de los seis últimos meses con la información disponible publicada, del tipo de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades financieras elaborado por el Banco de España, ponderando el doble el valor correspondiente a los dos últimos meses. El tipo de interés efectivo revisado será el 85 por 100 del valor del tipo medio de referencia. El nuevo tipo se aplicará si la diferencia respecto al vigente difiere, en el momento de la revisión, al menos un punto porcentual.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los seis últimos meses, a la fecha de la tramitación de este Acuerdo, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

- Julio 2012: 3,488.
- Agosto 2012: 3,430.
- Septiembre 2012: 3,347.
- Octubre 2012: 3,078.
- Noviembre 2012: 2,992.
- Diciembre 2012: 3,023.

Tipo revisado resultante préstamos:

Programa 1993, del plan 1992-1995:

$$T_t = \frac{3,488 + 3,430 + 3,347 + 3,078 + (2 \times 2,992) + (2 \times 3,023)}{8} \times 85\% =$$

$$\frac{25,3730}{8} \times 85\% = 3,1716 \times 85\% = 2,6959$$

Redondeado a dos decimales: 2,70.

Este tipo difiere en más de un punto porcentual del tipo vigente desde 2008: 3,86 %.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada en el primer trimestre del 2013, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los Convenios suscritos con el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, y actualmente con el Ministerio de Fomento, acogidos al Acuerdo de Consejo de Ministros de 29 de enero de 1993 para el programa 1993, será del 2,70 por 100 anual.

b) Según el Acuerdo de Consejo de Ministros de 18 de junio de 1993, el tipo de interés efectivo será revisado cada cinco años, a partir del primer trimestre de 1998, hasta la amortización de los préstamos concedidos durante 1993. Para dicha revisión se calculará un tipo medio de referencia, obtenido como promedio de los seis últimos meses con la información

disponible publicada, del tipo de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades financieras elaborado por el Banco de España, ponderando el doble el valor correspondiente a los dos últimos meses. El tipo de interés efectivo revisado será el 90 por 100 del valor del tipo medio de referencia. El nuevo tipo se aplicará si la diferencia respecto al vigente difiere, en el momento de la revisión, al menos un punto porcentual.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los seis últimos meses, a la fecha de la tramitación de este Acuerdo, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

- Julio 2012: 3,488.
- Agosto 2012: 3,430.
- Septiembre 2012: 3,347.
- Octubre 2012: 3,078.
- Noviembre 2012: 2,992.
- Diciembre 2012: 3,023.

Tipo revisado resultante préstamos:

Programa 1993, del plan 1992-1995:

$$T_t = \frac{3,488 + 3,430 + 3,347 + 3,078 + (2 \times 2,992) + (2 \times 3,023)}{8} \times 90\% =$$

$$\frac{25,3730}{8} \times 90\% = 3,1716 \times 90\% = 2,6959$$

Redondeado a dos decimales: 2,85.

Este tipo difiere en más de un punto porcentual del tipo vigente desde 2008: 4,08 %.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada en el primer trimestre del 2013, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios suscritos con el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, y actualmente con el Ministerio de Fomento, acogidos al Acuerdo del Consejo de Ministros de 18 de junio de 1993 para el programa 1993, será del 2,85 por 100 anual.

## II. Programa 1995 del Plan 1992-1995

Según los Acuerdos de Consejo de Ministros de 20 de enero y 21 de septiembre de 1995, la revisión del tipo de interés efectivo, se efectuará cada tres años y se calculará mediante un tipo medio de referencia, obtenido como promedio de los seis últimos meses con la información disponible publicada del tipo de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades financieras elaborado por el Banco de España, ponderando el doble el valor correspondiente a los dos últimos meses. El tipo de interés efectivo revisado será, en cada caso, el 90 por 100 del valor del tipo medio de referencia. El nuevo tipo se aplicará si la diferencia respecto al vigente difiere, en el momento de la revisión, al menos un punto porcentual.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los seis últimos meses, a la fecha de la tramitación de este Acuerdo, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

- Julio 2012: 3,488.
- Agosto 2012: 3,430.
- Septiembre 2012: 3,347.
- Octubre 2012: 3,078.
- Noviembre 2012: 2,992.
- Diciembre 2012: 3,023.

Tipo revisado resultante préstamos:

Programa 1995, del plan 1992-1995:

$$T_t = \frac{3,488 + 3,430 + 3,347 + 3,078 + (2 \times 2,992) + (2 \times 3,023)}{8} \times 90\% =$$

$$\frac{25,3730}{8} \times 90\% = 3,1716 \times 90\% = 2,6959$$

Redondeado a dos decimales: 2,85.

Este tipo no supera en más de un punto porcentual al tipo vigente desde 2010: 2,60 %.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada en el primer trimestre del 2013, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios suscritos con el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, y actualmente con el Ministerio de Fomento, para el programa 1995, continuará siendo del 2,60 por 100 anual.

### III. Programa 1998 del Plan 1996-1999

Según la Orden de 17 de abril de 1997, la revisión del tipo de interés efectivo, se calculará mediante un tipo medio de referencia, obtenido como promedio de los seis últimos meses con la información disponible publicada del tipo de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades financieras ponderando el doble del valor el correspondiente a los dos últimos meses. El tipo de interés efectivo revisado será, en cada caso, el 90 por 100 del valor del tipo medio de referencia. El nuevo tipo se aplicará si la diferencia respecto al vigente difiere, en el momento de la revisión, al menos un punto porcentual.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los seis últimos meses, a la fecha de la tramitación de este Acuerdo, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

- Julio 2012: 3,488.
- Agosto 2012: 3,430.
- Septiembre 2012: 3,347.
- Octubre 2012: 3,078.
- Noviembre 2012: 2,992.
- Diciembre 2012: 3,023.

Tipo revisado resultante préstamos:

Programa 1998, del plan 1996-1999:

$$T_t = \frac{3,488 + 3,430 + 3,347 + 3,078 + (2 \times 2,992) + (2 \times 3,023)}{8} \times 90\% =$$

$$\frac{25,3730}{8} \times 90\% = 3,1716 \times 90\% = 2,6959$$

Redondeado a dos decimales: 2,85.

Este tipo no supera en más de un punto porcentual al tipo vigente desde 2010: 2,60 %.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada en el primer trimestre del 2013, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios suscritos con el Ministerio de Fomento para el programa 1998 continuará siendo del 2,60 por 100 anual.

### IV. Plan 2002-2005

En el primer trimestre del año 2013, procede, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5.c) del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 2002-2005, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de Vivienda.

Según el artículo 5.c) del citado real decreto, el tipo de interés revisado de los préstamos a conceder en el marco de los distintos programas del plan 2002-2005, será igual a la media de los valores de los dos últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito elaborado por el Banco de España, afectada dicha media por un porcentaje. Dicho porcentaje será el 91,75 por 100, establecido en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de abril de 2002, como consecuencia de la aplicación de un sistema de ofertas competitivas, por parte de las entidades de crédito que se propusieron colaborar en la financiación del plan 2002-2005.

La aplicación de dicho sistema de ofertas competitivas, se efectuó siguiendo lo establecido en la Orden

FOM/268/2002, de 11 de febrero, que desarrolla y concreta el procedimiento a seguir al respecto.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los dos últimos meses, a la fecha de la tramitación de este Acuerdo, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

- Noviembre 2012: 2,992.
- Diciembre 2012: 3,023.

Tipo revisado resultante préstamos:

$$T_t = \frac{2,992 + 3,023}{2} \times 0,9175 = 3,0075 \times 0,9175 = 2,7594$$

Redondeado a dos decimales: 2,76.

Por tanto el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada, aplicable a los préstamos concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios suscritos con el Ministerio de Fomento para la financiación del Plan de Vivienda 2002-2005, será del 2,76 por ciento anual.

#### V. Plan de Vivienda 2005-2008

En el primer trimestre del año 2013, procede, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 9.3 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 2005-2008, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de Vivienda.

Según el artículo 9.3 del citado real decreto, el tipo de interés revisado de los préstamos a conceder en el marco de los distintos programas del plan 2005-2008, será igual a la aplicación de un coeficiente reductor a la media de los tres últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito elaborado por el Banco de España. El coeficiente reductor será el 0,9175, establecido mediante el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de abril de 2002.

En concordancia con lo anterior, los valores correspondientes a los tres últimos meses, a la fecha de la tramitación de este Acuerdo, para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

- Octubre 2012: 3,078.
- Noviembre 2012: 2,992.
- Diciembre 2012: 3,023.

Tipo revisado resultante préstamos:

$$T_t = \frac{(3,078 + 2,992 + 3,023)}{3} \times 0,9175 = 3,0310 \times 0,9175 = 2,7809$$

Redondeado a dos decimales: 2,78.

Por tanto el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada, aplicable a los préstamos a conceder y concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios con el Ministerio de Vivienda, y actualmente con el Ministerio de Fomento, para la financiación del Plan de Vivienda 2005-2008, será del 2,78 por ciento anual.

En su virtud, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, el Consejo de Ministros, en su reunión de 22 de marzo de 2013, acuerda:

Primero. *Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos en el marco del Programa 1993 del Plan de Vivienda 1992-1995.*

1. El tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Programa 1993 del Plan de Vivienda 1992-1995, entre las entidades de crédito, y el Ministerio de Fomento, será del 2,70 por ciento anual para los préstamos convenidos acogidos al Acuerdo del Consejo de Ministros de 29 de enero de 1993 y del 2,85 por ciento anual para los préstamos convenidos acogidos al Acuerdo del Consejo de Ministros de 18 de junio de 1993.

2. Estos tipos de interés efectivo, revisados y modificados, serán de aplicación a los préstamos cualificados vivos y tendrá vigencia a partir de la publicación en el «Boletín Oficial del Estado», desde el inicio de la siguiente anualidad completa de amortización de cada préstamo.

3. En aquellos casos en los que el nuevo tipo de interés efectivo anual, resulte inferior al tipo de interés subsidiado reconocido a los prestatarios, se aplicará a los préstamos cualificados el primero de ambos tipos de interés.

No obstante, si de la aplicación del correspondiente tipo de interés efectivo revisado pudieran derivarse pagos superiores para el prestatario, a los que le hubieran correspondido, sin dicha revisión, el Ministerio de Fomento subsidiará la diferencia.

*Segundo. Permanencia del tipo de interés efectivo anual, revisado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos en el marco del Programa 1995 del Plan de Vivienda 1992-1995.*

El tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Programa 1995 del Plan de Vivienda 1992-1995, entre las entidades de crédito, y el Ministerio de Fomento, continuará siendo del 2,60 por ciento anual.

*Tercero. Permanencia del tipo de interés efectivo anual, revisado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos en el marco del programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999.*

El tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999, entre las entidades de crédito, y el Ministerio de Fomento, continuará siendo del 2,60 por ciento anual.

*Cuarto. Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos para la financiación del Plan de Vivienda 2002-2005.*

1. El nuevo tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito, para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Plan de Vivienda 2002-2005, entre las entidades de crédito y el Ministerio de Fomento será del 2,76 por ciento anual.

2. Este tipo de interés revisado y modificado, será de aplicación, asimismo, a todos los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito en el ámbito de los convenios para la financiación de actuaciones protegidas del Plan de Vivienda 2002-2005, a partir del primer vencimiento que se origine, una vez transcurrido un mes desde el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

*Quinto. Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos convenidos concedidos para la financiación del Plan de Vivienda 2005-2008.*

1. El nuevo tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos convenidos concedidos por las entidades de crédito, para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Plan de Vivienda 2005-2008, entre las entidades de crédito y el Ministerio de Vivienda, será del 2,78 por ciento anual.

2. Este tipo de interés será de aplicación a todos los préstamos convenidos ya concedidos por las entidades de crédito colaboradoras, correspondientes al citado Plan 2005-2008, salvo a los que se refiere el apartado 1.b) de la disposición transitoria primera del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que se regirán por lo dispuesto en la Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero, y en los Acuerdos del Consejo de Ministros que revisen el tipo de interés de los préstamos convenidos del Plan de Vivienda 2002-2005. El nuevo tipo de interés será de aplicación desde el primer vencimiento que se produzca, transcurrido un mes de la publicación de este Acuerdo en el Boletín Oficial del Estado.

*Sexto. Aplicación de los nuevos tipos de interés modificados sin costes para los prestatarios.*

Las entidades de crédito que concedieron los correspondientes préstamos cualificados o convenidos, a que se refieren los apartados anteriores de este acuerdo, aplicarán el nuevo tipo de interés establecido sin coste para los prestatarios.

## MINISTERIO DE ECONOMÍA Y COMPETITIVIDAD

**3521** *Resolución de 1 de abril de 2013, de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, por la que se actualiza el anexo incluido en la Resolución de 4 de marzo de 2013, por la que se define el principio de prudencia financiera aplicable a las operaciones de endeudamiento de las comunidades autónomas de régimen común y ciudades con estatuto de autonomía que se acojan a la línea de financiación directa ICO-CCAA 2012 y al Fondo de Liquidez Autonómico. (BOE núm. 79, de 2-4-2013).*

La Resolución de 4 de marzo de 2013, de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, por la que se define el principio de prudencia financiera aplicable a las operaciones de endeudamiento de las comunidades autónomas de régimen común y ciudades con estatuto de autonomía que se acojan a la línea de financiación directa ICO-CCAA 2012 y al Fondo de Liquidez Autonómico establece en su artículo tercero que «el coste total máximo de las operaciones de endeudamiento, incluyendo comisiones y otros gastos no podrá superar los tipos fijos o los diferenciales máximos aplicables que publique mensualmente mediante Resolución la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera. Los costes máximos publicados permanecerán en vigor mientras no se publiquen nuevos costes».

Conforme a dicha obligación de actualización mensual de los tipos fijos o diferenciales máximos aplicables, se publica un nuevo anexo que sustituirá al anexo incluido en la Resolución de 4 de marzo de 2013, de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera.

Madrid, 1 de abril de 2013.–El Secretario General del Tesoro y Política Financiera, Íñigo Fernández de Mesa Vargas.

## ANEXO

Diferenciales máximos aplicables al mes de abril de 2013 a efectos de cumplimiento del apartado tercero de la Resolución de 4 de marzo de 2013, de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera

Vida media de la operación (Meses)	Tipo fijo máximo	Diferencial máximo sobre euribor 12 meses	Diferencial máximo sobre euribor 6 meses	Diferencial máximo sobre euribor 3 meses	Diferencial máximo sobre euribor 1 mes
1	2,65				273
2	2,72				273
3	2,72			257	268
4	2,66			248	259
5	2,99			280	291
6	3,24		290	303	314
7	3,35		300	313	324
8	3,40		304	316	327
9	3,51		315	327	338
10	3,63		325	337	348
11	3,76		337	349	360
12	3,84	328	344	357	367
13	3,92	338	351	363	374
14	4,01	346	360	372	383
15	4,09	354	369	381	392
16	4,18	363	378	391	402
17	4,27	370	385	398	409
18	4,35	377	393	405	416
19	4,43	384	400	412	423
20	4,48	388	404	416	427
21	4,53	391	408	421	432
22	4,58	395	412	425	436
23	4,63	399	417	429	440
Plazo ≥ 24	4,75	409	427	441	453

**3787** Resolución de 8 de abril de 2013, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica la lista de entidades que han comunicado su adhesión voluntaria al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual. (BOE núm. 86, de 10-4-2013).

El Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, establece una serie de mecanismos conducentes a permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago.

A tal fin, al citado real decreto-ley se incorporó un código de buenas prácticas al que podrán adherirse las entidades y cuyo seguimiento será supervisado por una comisión de control integrada por representantes del Ministerio de Economía y Competitividad, Banco de España, Comisión Nacional del Mercado de Valores y Asociación Hipotecaria Española.

Concretamente, el real decreto-ley establece en su artículo 5 que el «Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual», previsto en el anexo, será de

adhesión voluntaria por parte de las entidades de crédito o de cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios. El artículo 5 señala, igualmente, que las entidades comunicarán su adhesión a la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera. Asimismo, dispone que en los primeros diez días de los meses de enero, abril, julio y octubre, el Secretario de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, mediante resolución, ordenará la publicación de la lista de entidades adheridas, en la sede electrónica de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera y en el «Boletín Oficial del Estado».

Por todo ello, en virtud de lo previsto en el artículo 5.3 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, resuelvo:

Ordenar la publicación en la Sede Electrónica de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera y en el «Boletín Oficial del Estado», de la lista de entidades que han comunicado su adhesión al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, hasta el día de la presente resolución, según anexo adjunto.

Madrid, 8 de abril de 2013.–El Secretario de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, Fernando Jiménez Latorre.

## ANEXO

Lista de entidades que han comunicado su adhesión al «Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual», desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos

- Banca March, S.A.
- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA).
- Banco Caixa Geral, S.A.
- Banco Caminos, S.A.
- Banco Cooperativo Español, S.A.
- Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.
- Banco de Castilla-La Mancha, S.A.
- Banco de Sabadell, S.A.
- Banco Español de Crédito, S.A.
- Banco Espirito Santo, S.A., Sucursal en España.
- Banco Etcheverría, S.A.
- Banco Gallego, S.A.
- Banco Grupo Cajatres, S.A.
- Banco Mare Nostrum, S.A.
- Banco Mediolanum, S.A.
- Banco Popular Español, S.A.
- Banco Santander, S.A.
- Banco Popular-E, S.A.
- Bankia, S.A.
- Bankinter, S.A.
- Bankoia, S.A.
- Barclays Bank, S.A.
- BBK Bank Cajasur, S.A.
- Caixa de Credit dels Enginyers-Caja de Crédito de los Ingenieros, S. Coop. de Crédito.
- Caixa Popular-Caixa Rural, S. Coop. de Crédito V.
- Caixa Rural Albalat dels Sorells, Cooperativa de Crèdit Valenciana.
- Caixa Rural Altea, Cooperativa de Crèdit Valenciana.
- Caixa Rural Benicarló, S. Coop. de Crèdit V.
- Caixa Rural D'Algemesi, S. Coop. V. de Crèdit.
- Caixa Rural de Callosa D'en Sarrià, Cooperativa de Crédito Valenciana.
- Caixa Rural de L'Alcudia, Sociedad Cooperativa Valenciana de Crédito.
- Caixa Rural de Turís, Cooperativa de Crédito Valenciana.
- Caixa Rural Galega, Sociedad Cooperativa de Crédito Limitada Gallega.
- Caixa Rural la Vall San Isidro, Sociedad Cooperativa de Crédito Valenciana.
- Caixa Rural les Coves de Vinromà, S. Coop. de Crèdit V.
- Caixa Rural Sant Josep de Vilavella, S. Coop. de Crèdit V.
- Caixa Rural Torrent, Cooperativa de Crèdit Valenciana.
- Caixa Rural Vinaròs, S. Coop. de Crèdit V.
- Caixabank, S.A.
- Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ontinyent.

- Caja de Arquitectos, S. Coop. de Crédito (Arquia).
- Caja de Crédito Cooperativo, Sociedad Cooperativa de Crédito (Novanca).
- Caja de Crédito de Petrel, Caja Rural, Cooperativa de Crédito Valenciana.
- Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito.
- Caja Rural Católico Agraria, S. Coop. de Crédito V.
- Caja Rural Central, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Albacete, Ciudad Real y Cuenca, Sociedad Cooperativa de Crédito, (Globalcaja).
- Caja Rural de Albal, Cooperativa Crédito Valenciana.
- Caja Rural de Alginet, Sociedad Cooperativa Crédito Valenciana.
- Caja Rural de Almendralejo, Sociedad Cooperativa de Crédito (Cajalmendralejo).
- Caja Rural de Asturias, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Baena Ntra. Sra. de Guadalupe, Sociedad Cooperativa de Crédito Andaluza.
- Caja Rural de Canarias, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Cañete de las Torres, Ntra. Sra. del Campo, Sociedad Cooperativa Andaluza de Crédito.
- Caja Rural de Casas Ibáñez, S. Coop. de Crédito de Castilla-La Mancha.
- Caja Rural de Casinos, S. Coop. de Crédito V.
- Caja Rural de Castilla-La Mancha, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Cheste, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Córdoba, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Extremadura, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Gijón, Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Granada, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Guissona, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Navarra, S. Coop. de Crédito.
- Caja Rural de Salamanca, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Soria, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Teruel, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Utrera, Sociedad Cooperativa Andaluza de Crédito.
- Caja Rural de Villamalea, S. Coop. de Crédito Agrario de Castilla-La Mancha.
- Caja Rural de Villar, Coop. de Crédito V.
- Caja Rural de Zamora, Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural del Sur, S. Coop. de Crédito.
- Caja Rural la Junquera de Chilches, S. Coop. de Crédito V.
- Caja Rural Ntra. Sra. del Rosario, Sociedad Cooperativa Andaluza de Crédito.
- Caja Rural Nuestra Madre del Sol, S. Coop. Andaluza de Crédito.
- Caja Rural Regional San Agustín Fuente Álamo Murcia, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural San Isidro de Vilafames, S. Coop. de Crédito V.
- Caja Rural San Jaime de Alquerías Niño Perdido, S. Coop. de Crédito V.
- Caja Rural San José de Almassora, S. Coop. de Crédito. V.
- Caja Rural San José de Burriana, S. Coop. de Crédito V.
- Caja Rural San José de Nules, S. Coop. de Crédito V.
- Caja Rural San Roque de Almenara, S. Coop. de Crédito V.
- Cajas Rurales Unidas, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Cajasierte, Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Catalunya Banc, S.A.
- Colonya-Caixa D'estalvis de Pollença.
- Crèdit Valencia, Caja Rural, Cooperativa de Crédito Valenciana.
- Ibercaja Banco, S.A.
- ING Direct, N.V., Sucursal en España.
- Kutxabank, S.A.
- Liberbank, S.A.
- NCG Banco, S.A.
- Nueva Caja Rural de Aragón, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Popular Banca Privada, S.A.
- Publicredit, S.L.
- Targobank, S.A.
- Unicaja Banco, S.A.
- Unnim Banc, S.A.
- UNOE Bank, S.A.



**3908** *Real Decreto 256/2013, de 12 de abril, por el que se incorporan a la normativa de las entidades de crédito los criterios de la Autoridad Bancaria Europea de 22 de noviembre de 2012, sobre la evaluación de la adecuación de los miembros del órgano de administración y de los titulares de funciones clave. (BOE núm. 89, de 13-4-2013).*

La Directiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2006, relativa al acceso a la actividad de las entidades de crédito y a su ejercicio atribuye a la Autoridad Bancaria Europea la función de garantizar la existencia de directrices para la evaluación de la idoneidad de las personas que efectivamente dirigen la actividad de la entidad de crédito. En cumplimiento de esta previsión, la citada autoridad ha emitido en fecha 22 de noviembre de 2012 directrices en materia de gobierno corporativo de entidades de crédito.

A pesar de que las directrices referidas no tienen naturaleza vinculante, resulta claramente positivo para nuestro país alinear, a la mayor brevedad posible, nuestra regulación financiera sobre la materia con los estándares europeos. A pesar de que estas orientaciones se refieren exclusivamente a las entidades de crédito, con la finalidad de mantener la consistencia en el régimen de honorabilidad y experiencia anteriormente vigente, la nueva normativa se aplicará a un amplio rango de entidades financieras que abarca, además de a las entidades de crédito, a las entidades de dinero electrónico, entidades de pago, sociedades de tasación, sociedades de reafianzamiento, establecimientos de cambio de moneda extranjera y sociedades financieras mixtas de cartera.

A estos efectos de mejora y adaptación a las pautas fijadas por las autoridades europeas responde el presente real decreto, introduciendo modificaciones sustantivas en tres ámbitos fundamentales. En primer lugar, en materia de honorabilidad comercial y profesional, se dota al Banco de España de la facultad de evaluar la concurrencia de este requisito teniendo en cuenta un amplio conjunto de criterios, que pivotan esencialmente sobre tres circunstancias: la trayectoria de cumplimiento profesional y personal de las obligaciones del cargo evaluado; las condenas o sanciones por delitos, faltas o infracciones administrativas (teniendo en cuenta oportunamente circunstancias atenuantes como la firmeza o no de la sentencia, la gravedad de la sanción, el tiempo transcurrido u otras análogas), y la existencia de investigaciones fundadas en relación con delitos económico-financieros.

En segundo lugar, por lo que respecta a los requisitos de experiencia y siguiendo igualmente lo establecido en las directrices de la Autoridad Bancaria Europea, el real decreto va más allá de la mera consideración de la experiencia profesional y tiene también en cuenta la formación de carácter teórico (formación que habrá de ser del nivel y perfil adecuados, en particular en las áreas de banca y servicios financieros). Además, el real decreto aporta también como novedad la evaluación de la idoneidad del consejo de administración en su conjunto, teniendo en cuenta el diferente perfil de sus componentes con la finalidad de fortalecer su independencia y autonomía como máximo órgano gestor de la entidad.

Y, finalmente, en tercer lugar, el real decreto añade un nuevo requerimiento aplicable a los miembros del consejo de administración de conformidad con el cual estos deberán estar en disposición de ejercer un buen gobierno de la entidad, que se traduce fundamentalmente en un régimen más amplio en la consideración de los conflictos de interés.

Asimismo, en aras de reforzar la supervisión de la idoneidad de los miembros de los consejos de administración, el real decreto potencia el control continuo de los requisitos anteriores, tanto por parte del Banco de España como de las propias entidades. Estas últimas deberán contar con unidades y procedimientos internos que lleven a cabo la selección y evaluación continua de sus consejeros y directores generales. Se dota, por último, al Banco de España de todas las facultades y competencias necesarias para ejercer una función de control y seguimiento constante de la idoneidad de los consejeros y directores generales.

Por otro lado, con este real decreto se atribuyen al Banco de España competencias de autorización de la modificación de Estatutos sociales de entidades de crédito, en coherencia con la transferencia previa operada por la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, en favor del supervisor para realizar la autorización de entidades de crédito.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Economía y Competitividad, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 12 de abril de 2013,

#### DISPONGO:

*Artículo primero. Modificación del Real Decreto 1245/1995, de 14 de julio, sobre creación de bancos, actividad transfronteriza y otras cuestiones relativas al régimen jurídico de las entidades de crédito.*

El Real Decreto 1245/1995, de 14 de julio, sobre creación de bancos, actividad transfronteriza y otras cuestiones relativas al régimen jurídico de las entidades de crédito queda modificado como sigue:

Uno. Los apartados 1 y 2 del artículo 1 quedan redactados del siguiente modo:

«1. Corresponderá al Banco de España, previo informe del Servicio Ejecutivo de la Comisión de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias en los aspectos de su competencia, autorizar la creación de bancos.

El Banco de España comunicará a la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera la apertura del procedimiento de autorización, indicando los elementos esenciales del expediente a tramitar, y la finalización del

mismo.

2. La solicitud de autorización deberá ser resuelta dentro de los seis meses siguientes a su recepción en el Banco de España, o al momento en que se complete la documentación exigible y, en todo caso, dentro de los doce meses siguientes a su recepción. Cuando la solicitud no sea resuelta en el plazo anteriormente previsto, podrá entenderse desestimada.»

Dos. El artículo 2 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 2. Requisitos para ejercer la actividad bancaria.

1. Serán requisitos necesarios para ejercer la actividad bancaria:

a) Revestir la forma de sociedad anónima constituida por el procedimiento de fundación simultánea y con duración indefinida.

b) Tener un capital social inicial no inferior a 18 millones de euros, desembolsado íntegramente en efectivo y representado por acciones nominativas.

c) Limitar estatutariamente el objeto social a las actividades propias de una entidad de crédito.

d) Que los accionistas titulares de participaciones significativas sean considerados idóneos, de acuerdo con los términos previstos en este artículo y en el artículo 4.

e) No reservar a los fundadores ventaja o remuneración especial alguna.

f) Contar con un consejo de administración formado por no menos de cinco miembros. Todos los miembros del consejo de administración de la entidad, así como los del consejo de administración de su entidad dominante cuando exista, serán personas de reconocida honorabilidad comercial y profesional, deberán poseer conocimientos y experiencia adecuados para ejercer sus funciones y estar en disposición de ejercer un buen gobierno de la entidad. Los requisitos de honorabilidad, y conocimiento y experiencia, deberán concurrir también en los directores generales o asimilados, así como en los responsables de las funciones de control interno y otros puestos clave para el desarrollo diario de la actividad de la entidad y de su dominante, conforme establezca el Banco de España.

g) Contar con una adecuada organización administrativa y contable, así como con procedimientos de control interno adecuados que garanticen la gestión sana y prudente de la entidad. En especial, el consejo de administración deberá establecer normas de funcionamiento y procedimientos adecuados para facilitar que todos sus miembros puedan cumplir en todo momento sus obligaciones y asumir las responsabilidades que les correspondan de acuerdo con las normas de ordenación y disciplina de las entidades de crédito, el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, u otras disposiciones que sean de aplicación.

h) Tener su domicilio social, así como su efectiva administración y dirección, en territorio nacional.

i) Contar con procedimientos y órganos adecuados de control interno y de comunicación para prevenir e impedir la realización de operaciones relacionadas con el blanqueo de capitales en las condiciones establecidas por la normativa correspondiente.

2. Concorre honorabilidad comercial y profesional, en quienes hayan venido mostrando una conducta personal, comercial y profesional que no arroje dudas sobre su capacidad para desempeñar una gestión sana y prudente de la entidad.

Para valorar la concurrencia de honorabilidad deberá considerarse toda la información disponible, incluyendo:

a) La trayectoria del cargo en cuestión en su relación con las autoridades de regulación y supervisión; las razones por las que hubiera sido despedido o cesado en puestos o cargos anteriores; su historial de solvencia personal y de cumplimiento de sus obligaciones; su actuación profesional, si hubiese ocupado cargos de responsabilidad en entidades de crédito que hayan estado sometidas a un proceso de reestructuración o resolución; o si hubiera estado inhabilitado conforme a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, mientras no haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso y los quebrados y concursados no rehabilitados en procedimientos concursales anteriores a la entrada en vigor de la referida ley.

b) La condena por la comisión de delitos o faltas y la sanción por la comisión de infracciones administrativas teniendo en cuenta:

1.º El carácter doloso o imprudente del delito, falta o infracción administrativa,

2.º si la condena o sanción es o no firme,

3.º la gravedad de la condena o sanción impuestas,

4.º la tipificación de los hechos que motivaron la condena o sanción, especialmente si se tratase de delitos contra el patrimonio, blanqueo de capitales, contra el orden socioeconómico y contra la Hacienda Pública y la Seguridad Social, o supusiesen infracción de las normas reguladoras del ejercicio de la actividad bancaria, de seguros o del mercado de valores, o de protección de los consumidores,

5.º si los hechos que motivaron la condena o sanción se realizaron en provecho propio o en perjuicio de los intereses de terceros cuya administración o gestión de negocios le hubiese sido confiada, y en su caso, la relevancia de los hechos por los que se produjo la condena o sanción en relación con las funciones que tenga asignadas o vayan a asignarse al cargo en cuestión en el banco,

6.º la prescripción de los hechos ilícitos de naturaleza penal o administrativa o la posible extinción de la responsabilidad penal,

7.º la existencia de circunstancias atenuantes y la conducta posterior desde la comisión del delito o infracción,

8.º la reiteración de condenas o sanciones por delitos, faltas o infracciones.

A efectos de valorar lo previsto en esta letra, el Banco de España podrá establecer un Comité de expertos independientes con el objeto de informar los expedientes de valoración en los que concurra condena por delitos o faltas.

c) La existencia de investigaciones relevantes y fundadas, tanto en el ámbito penal como administrativo, sobre alguno de los hechos mencionados en el apartado 4.º de la letra b) anterior. No se considerará que hay falta de honorabilidad sobrevenida por la mera circunstancia de que, estando en el ejercicio de su cargo, un consejero, director general o asimilado, u otro empleado responsable del control interno o que ocupe un puesto clave en el desarrollo de la actividad general de la entidad sea objeto de dichas investigaciones.

Si durante el ejercicio de su actividad concurriese en la persona evaluada, alguna de las circunstancias anteriores y esta resultase relevante para la evaluación de su honorabilidad, la entidad de crédito lo comunicará al Banco de España en el plazo máximo de quince días hábiles.

Los miembros del consejo de administración, directores generales o asimilados y otros empleados que sean responsables de las funciones de control interno u ocupen puestos clave para el desarrollo diario de la actividad de la entidad que tuviesen conocimiento de que concurren en su persona alguna de las circunstancias descritas en este apartado, deberán informar de ello a su entidad.

3. Los miembros del consejo de administración, directores generales o asimilados y otros empleados que sean responsables de las funciones de control interno u ocupen puestos clave para el desarrollo diario de la actividad de la entidad deberán poseer los conocimientos y experiencia adecuados.

Poseen conocimientos y experiencia adecuados para ejercer sus funciones en los bancos quienes cuenten con formación del nivel y perfil adecuado, en particular en las áreas de banca y servicios financieros, y experiencia práctica derivada de sus anteriores ocupaciones durante periodos de tiempo suficientes. Se tendrán en cuenta para ello, tanto los conocimientos adquiridos en un entorno académico, como la experiencia en el desarrollo profesional de funciones similares a las que van a desarrollarse en otras entidades o empresas.

En la valoración de la experiencia práctica y profesional deberá prestarse especial atención a la naturaleza y complejidad de los puestos desempeñados, las competencias y poderes de decisión y responsabilidades asumidos, así como el número de personas a su cargo, el conocimiento técnico alcanzado sobre el sector financiero y los riesgos que deben gestionar.

En todo caso, el criterio de experiencia se aplicará valorando la naturaleza, escala y complejidad de la actividad de cada entidad financiera y las concretas funciones y responsabilidades del puesto asignado en el banco a la persona evaluada.

Asimismo, el consejo de administración deberá contar con miembros que, considerados en su conjunto, reúnan suficiente experiencia profesional en el gobierno de entidades de crédito para asegurar la capacidad efectiva del consejo de administración de tomar decisiones de forma independiente y autónoma en beneficio de la entidad.

4. Los miembros del consejo de administración deberán estar en disposición de ejercer un buen gobierno de la entidad. A efectos de considerar esta cualidad de los miembros del consejo de administración se tendrá en cuenta:

a) la presencia de potenciales conflictos de interés que generen influencias indebidas de terceros derivados de:

1.º Los cargos desempeñados en el pasado o en el presente en la misma entidad o en otras organizaciones privadas o públicas, o;

2.º una relación personal, profesional o económica con otros miembros del consejo de administración de la entidad, de su matriz o de sus filiales, o;

3.º una relación personal, profesional o económica con los accionistas que ostenten el control de la entidad, de su matriz o de sus filiales.

b) la capacidad de dedicar el tiempo suficiente para llevar a cabo las funciones correspondientes.

Si durante el ejercicio de su actividad concurriese en algún consejero alguna circunstancia que pudiera alterar su capacidad para ejercer un buen gobierno de la entidad, la entidad de crédito lo comunicará al Banco de España

en el plazo máximo de quince días hábiles.

5. Los bancos deberán contar, en condiciones proporcionadas al carácter, escala y complejidad de sus actividades, con unidades y procedimientos internos adecuados para llevar a cabo la selección y evaluación continua de los miembros de su consejo de administración y de sus directores generales o asimilados, y de las personas que asuman funciones de control interno u ocupen puestos claves para el desarrollo diario de la actividad bancaria conforme a lo establecido en este artículo.

Asimismo, los bancos deberán identificar los puestos clave para el desarrollo diario de su actividad bancaria, manteniendo a disposición del Banco de España una relación actualizada de las personas que los desempeñan, la valoración de la idoneidad realizada por la entidad y la documentación que acredite la misma.

6. El nombramiento de nuevos miembros del consejo de administración, de directores generales o asimilados, deberá ser comunicado por el banco al Banco de España en un plazo máximo de quince días hábiles a contar desde el momento del nombramiento.

7. La valoración de la idoneidad de los miembros del consejo de administración, así como de los directores generales o asimilados y de las personas que asuman funciones de control interno u ocupen puestos clave para el desarrollo diario de la actividad bancaria, se ajustará a los criterios de honorabilidad, experiencia y buen gobierno establecidos en este real decreto y se producirá:

a) Por la propia entidad o, cuando proceda, por sus promotores, con ocasión de la solicitud al Banco de España de la autorización para el ejercicio de la actividad bancaria, cuando se proceda a nuevos nombramientos, y siempre que se produzcan circunstancias que aconsejen volver a valorar la idoneidad en aplicación de los procedimientos previstos en el apartado 5. Si la valoración de la idoneidad de los cargos resultase negativa, la entidad deberá abstenerse de nombrar o dar posesión en el cargo a dicha persona, o en caso de tratarse de una circunstancia sobrevenida, deberá adoptar las medidas oportunas para subsanar las deficiencias identificadas y, cuando resulte necesario, disponer su suspensión temporal o cese definitivo.

b) Por el Banco de España, con ocasión de la autorización de la creación de un banco, tras la recepción de la comunicación de nuevos nombramientos, así como cuando, en presencia de indicios fundados, resulte necesario valorar si la idoneidad se mantiene en relación con los miembros en funciones. A estos efectos, el Banco de España deberá notificar su valoración de idoneidad en un plazo que no podrá ser superior a dos meses, contado desde la comunicación a la que se refiere el apartado 6 de este artículo. A falta de notificación en el plazo indicado, se entenderá que la valoración es positiva.

8. Todo incumplimiento de los requisitos especificados en los apartados 2, 3 y 4 deberá ser comunicado al Banco de España por la entidad en el plazo máximo de quince días hábiles desde que se tenga conocimiento del mismo.

9. Los bancos deberán cumplir en todo momento los requisitos previstos en el apartado 1. A estos efectos, el Banco de España:

a) Podrá revocar, de modo excepcional, la autorización por falta de idoneidad de algún accionista, de acuerdo con lo previsto en el artículo 62 de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito.

b) Requerirá la suspensión temporal o cese definitivo del cargo de consejero o director general o asimilado o la subsanación de las deficiencias identificadas en caso de falta de honorabilidad, conocimientos o experiencia adecuados o de capacidad para ejercer un buen gobierno.

Si la entidad no procede a la ejecución de tales requerimientos en el plazo señalado por el Banco de España, este, acordará la suspensión temporal o el cese definitivo del cargo correspondiente, de conformidad con el procedimiento previsto en la Ley 26/1988, de 29 de julio.

10. Para su inscripción en el Registro de Altos Cargos creado por el Decreto 702/1969, de 26 de abril, por el que se desarrolla la Ley 31/1968, de 27 de julio, sobre Régimen de Incompatibilidades de Altos Cargos de la Banca y Determinación de Límites en Concesión de Créditos, los consejeros y directores generales o asimilados de la entidad deberán declarar expresamente, en el documento que acredite su aceptación del cargo, que reúnen los requisitos recogidos en la letra f) del apartado 1, y que no se encuentran incurso en ninguna de las limitaciones o incompatibilidades establecidas en la Ley 31/1968, de 27 de julio, o en cualquier otra norma que les fuere de aplicación.

11. Además de la gestión del registro de altos cargos de la banca, corresponderá al Banco de España la creación y gestión de un registro de consejeros y directores generales de las entidades dominantes, que no sean entidades de crédito, empresas de servicios de inversión o entidades aseguradoras o reaseguradoras de bancos españoles, donde deberán inscribirse obligatoriamente los consejeros, directores y asimilados de aquéllas. Para la inscripción en dicho registro, dichas personas deberán comunicar su nombramiento dentro de los quince días hábiles siguientes a la aceptación del cargo, incluyendo los datos personales y profesionales que establezca, con

carácter general, el Banco de España y declarar expresamente, en el documento que acredite su aceptación del cargo, que reúnen los requisitos de honorabilidad y, en su caso, profesionalidad y disposición para ejercer un buen gobierno de la entidad a que se refiere este artículo, y que no se encuentran incurso en ninguna limitación o incompatibilidad establecida en las normas que les fuesen de aplicación.»

Tres. El párrafo primero del artículo 3 queda redactado del siguiente modo:

«La solicitud de autorización para la creación de un banco se dirigirá al Banco de España por duplicado, y deberá ir acompañada de los siguientes documentos:»

Cuatro. La letra d) del artículo 3 queda redactada del siguiente modo:

«d) Relación de personas que hayan de integrar el primer consejo de administración y de quienes hayan de ejercer como directores generales o asimilados, con información detallada sobre la honorabilidad profesional y comercial, la formación teórica en materias económicas, financieras o mercantiles, la trayectoria y actividad profesional y la disposición para ejercer un buen gobierno del banco de todos ellos.»

Cinco. El primer párrafo del artículo 4.1 queda redactado del siguiente modo:

«1. El Banco de España, mediante resolución motivada, denegará la autorización de creación de un banco cuando no se cumplan los requisitos de los artículos 2 y 3 y, en especial, cuando, atendiendo a la necesidad de garantizar una gestión sana y prudente de la entidad proyectada, no se considere adecuada la idoneidad de los accionistas que vayan a tener en ella una participación significativa o una participación tal que haga que el porcentaje de derechos de voto o de capital poseído resulte igual o superior al 5 por cien. A estos efectos:»

Seis. El apartado 1 del artículo 8 queda redactado del siguiente modo:

«1. La modificación de los Estatutos sociales de los bancos estará sujeta al procedimiento de autorización y registro establecido en el artículo 1, si bien la solicitud de autorización deberá resolverse dentro de los dos meses siguientes a su recepción en el Banco de España, transcurridos los cuales podrá entenderse estimada.»

Siete. La letra d) y el último párrafo del artículo 8.2 quedan redactados como sigue:

«d) Aquellas otras modificaciones para las que el Banco de España, en contestación a consulta previa formulada al efecto por el banco afectado, haya considerado innecesario, por su escasa relevancia, el trámite de la autorización.

La comunicación al Banco de España deberá efectuarse dentro de los quince días hábiles siguientes a la adopción del acuerdo de modificación estatutaria. Si, recibida la comunicación, dicha modificación excediese en su alcance de lo previsto en este apartado, el Banco de España lo notificará en el plazo de treinta días a los interesados, para que revisen las modificaciones, o, en su caso, se ajusten al procedimiento de autorización del apartado 1.»

*Artículo segundo. Modificación del Reglamento de desarrollo de la Ley 13/1989, de 26 de mayo, de Cooperativas de Crédito aprobado por el Real Decreto 84/1993, de 22 de enero.*

El Reglamento de desarrollo de la Ley 13/1989, de 26 de mayo, de Cooperativas de Crédito aprobado por el Real Decreto 84/1993, de 22 de enero queda modificado como sigue:

Uno. Los apartados 1, 2 y 4 del artículo 1 quedan redactados como sigue:

«1. Corresponde al Banco de España, previo informe del Servicio Ejecutivo de la Comisión de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias en los aspectos de su competencia, resolver sobre la autorización de las cooperativas de crédito, poniendo fin a la vía administrativa. La autorización podrá ser denegada por incumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 2, 3 y 4 o por las causas mencionadas en el artículo 5.

El Banco de España comunicará a la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera la apertura del procedimiento de autorización, indicando los elementos esenciales del expediente a tramitar, y la finalización del mismo.

2. La solicitud de autorización deberá ser resuelta dentro de los seis meses siguientes a su recepción en el Banco de España, o en su caso, en el órgano de la Comunidad Autónoma que corresponda, o al momento en que se complete la documentación exigible y, en todo caso, dentro de los doce meses siguientes a su recepción.

Transcurridos dichos plazos sin haberse dictado una resolución expresa se podrá entender desestimada la solicitud.»

«4. Las modificaciones de los Estatutos sociales de las cooperativas de crédito estarán sujetas al procedimiento administrativo de autorización y registro especial establecido en los números anteriores, si bien en tales casos la solicitud de autorización deberá resolverse dentro de los tres meses siguientes a su presentación completa, dándose por otorgada si no hubiese recaído resolución expresa durante ese período. No requerirán autorización las modificaciones de los Estatutos sociales referentes a cambios de domicilio dentro del municipio de su sede y las que tengan por exclusivo objeto incorporar textualmente a los Estatutos preceptos legales o reglamentarios de carácter imperativo o prohibitivo, o cumplir resoluciones judiciales o administrativas, así como aquellas modificaciones en que, previa consulta al efecto, la autoridad estatal o autonómica competente considere innecesario el trámite autorizador. Todas ellas deberán ser comunicadas al Banco de España para su constancia en el Registro especial, sin perjuicio de observar además la normativa sobre los Registros Mercantil y de sociedades cooperativas que resulte de aplicación.»

Dos. El artículo 2 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 2. Requisitos para obtener y conservar la autorización.

1. Serán requisitos necesarios para obtener y conservar la autorización como cooperativa de crédito los siguientes:

a) Revestir la forma de sociedad cooperativa constituida con arreglo a la Ley 13/1989, de 26 de mayo, desarrollada por el presente Reglamento, o a las demás disposiciones aplicables.

b) Tener un capital social inicial que alcance las cuantías establecidas en el artículo 3 de este Reglamento o disponer en todo momento de unos recursos propios no inferiores a dichas cuantías.

c) Limitar estatutariamente el objeto social a las actividades propias de una entidad de crédito, con la particularidad, respecto a las operaciones activas, que establece el artículo 4 de la Ley 13/1989, de 26 de mayo.

d) Contar con una adecuada organización administrativa y contable y con procedimientos de control internos adecuados.

e) No reservar a los promotores, fundadores o socios iniciales, ventaja o remuneración especial alguna.

f) Contar con un Consejo Rector formado, al menos, por cinco miembros, dos de los cuales podrán ser no socios. Todos ellos serán personas de reconocida honorabilidad comercial y profesional, deberán poseer conocimientos y experiencia adecuados para ejercer sus funciones y estar en disposición de ejercer un buen gobierno de la entidad. Los requisitos de honorabilidad y conocimiento y experiencia deberán concurrir también en los directores generales o asimilados, así como en los responsables de las funciones de control interno y otros puestos clave para el desarrollo diario de la actividad de la entidad, conforme establezca el Banco de España.

g) Tener su domicilio social, así como su efectiva administración y dirección, en territorio nacional.

h) Contar con procedimientos y órganos adecuados de control interno y de comunicación para prevenir e impedir la realización de operaciones relacionadas con el blanqueo de capitales, en las condiciones establecidas por la normativa correspondiente.

2. Concorre honorabilidad comercial y profesional, en quienes hayan venido mostrando una conducta personal, comercial y profesional que no arroje dudas sobre su capacidad para desempeñar una gestión sana y prudente de la entidad.

Sin perjuicio de lo establecido en la Ley 13/1989, de 26 de mayo, de Cooperativas de Crédito, para valorar la concurrencia de honorabilidad deberá considerarse toda la información disponible, incluyendo:

a) La trayectoria del cargo en cuestión en su relación con las autoridades de regulación y supervisión; las razones por las que hubiera sido despedido o cesado en puestos o cargos anteriores; su historial de solvencia personal y de cumplimiento de sus obligaciones; los resultados obtenidos en el desempeño de sus responsabilidades; su actuación profesional; si hubiese ocupado cargos de responsabilidad en entidades de crédito que hayan estado sometidas a un proceso de reestructuración o resolución; o si hubiera estado inhabilitado conforme a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, mientras no haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso, y los quebrados y concursados no rehabilitados en procedimientos concursales anteriores a la entrada en vigor de la referida ley.

b) La condena por la comisión de delitos o faltas y la sanción por la comisión de infracciones administrativas teniendo en cuenta:

1.º El carácter doloso o imprudente del delito, falta o infracción administrativa,

2.º si la condena o sanción es o no firme,

3.º la gravedad de la condena o sanción impuestas,

4.º la tipificación de los hechos que motivaron la condena o sanción, especialmente si se tratase de delitos contra el patrimonio, blanqueo de capitales, contra el orden socioeconómico y contra la Hacienda Pública y la Seguridad Social, o supusiesen infracción de las normas reguladoras del ejercicio de la actividad bancaria, de seguros o del mercado de valores, o de protección de los consumidores,

5.º si los hechos que motivaron la condena o sanción se realizaron en provecho propio o en perjuicio de los intereses de terceros cuya administración o gestión de negocios le hubiese sido confiada, y en su caso la relevancia de los hechos por los que se produjo la condena o sanción en relación con las funciones que tenga asignadas o vayan a asignarse al cargo en cuestión en el banco,

6.º la prescripción de los hechos ilícitos de naturaleza penal o administrativa o la posible extinción de la responsabilidad penal,

7.º la existencia de circunstancias atenuantes y la conducta posterior desde la comisión del delito o infracción,

8.º la reiteración de condenas o sanciones por delitos, faltas o infracciones.

A efectos de valorar lo previsto en esta letra, el Banco de España podrá establecer un Comité de expertos independientes con el objeto de informar los expedientes de valoración en los que concurra condena por delitos o faltas.

c) La existencia de investigaciones relevantes y fundadas, tanto en el ámbito penal como administrativo, sobre alguno de los hechos mencionados en el apartado 4.º de la letra b) anterior. No se considerará que hay falta de honorabilidad sobrevenida por la mera circunstancia de que, estando en el ejercicio de su cargo, un consejero, director general o asimilado, u otro empleado responsable del control interno o que ocupe un puesto clave en el desarrollo de la actividad general de la entidad sea objeto de dichas investigaciones.

Si durante el ejercicio de su actividad concurriese en la persona evaluada, alguna de las circunstancias anteriores y esta resultase relevante para la evaluación de su honorabilidad, la cooperativa de crédito lo comunicará al Banco de España en el plazo máximo de quince días hábiles.

Los miembros del Consejo Rector, directores generales o asimilados y otros empleados que sean responsables de las funciones de control interno u ocupen puestos clave para el desarrollo diario de la actividad de la entidad que tuviesen conocimiento de que concurren en su persona alguna de las circunstancias descritas en este apartado, deberán informar de ello a su entidad.

3. Los miembros del Consejo Rector, directores generales o asimilados y otros empleados que sean responsables de las funciones de control interno u ocupen puestos claves para el desarrollo diario de la actividad de la entidad deberán poseer los conocimientos y experiencia adecuados.

Poseen conocimientos y experiencia adecuados para ejercer sus funciones en las cooperativas de crédito quienes cuenten con formación del nivel y perfil adecuado, en particular en las áreas de banca y servicios financieros, y experiencia práctica derivada de sus anteriores ocupaciones durante periodos de tiempo suficientes. Se tendrán en cuenta para ello, tanto los conocimientos adquiridos en un entorno académico, como la experiencia en el desarrollo profesional de funciones similares a las que van a desarrollarse en otras entidades o empresas.

En la valoración de la experiencia práctica y profesional deberá prestarse especial atención a la naturaleza y complejidad de los puestos desempeñados, las competencias y poderes de decisión y responsabilidades asumidos, así como el número de personas a su cargo, el conocimiento técnico alcanzado sobre el sector financiero y los riesgos que deben gestionar.

En todo caso, el criterio de experiencia se aplicará valorando la naturaleza, escala y complejidad de la actividad de cada cooperativa de crédito y las concretas funciones y responsabilidades del puesto asignado en la entidad a la persona evaluada.

Asimismo, el Consejo Rector deberá contar con miembros que, considerados en su conjunto, reúnan la suficiente experiencia profesional en el gobierno de entidades de crédito para asegurar la capacidad efectiva del Consejo Rector de tomar decisiones de forma independiente y autónoma en beneficio de la entidad.

4. Los miembros del Consejo Rector deberán estar en disposición de ejercer un buen gobierno de la entidad. A efectos de considerar esta cualidad de los miembros del Consejo Rector se tendrá en cuenta:

a) La presencia de potenciales conflictos de interés que generen influencias indebidas de terceros derivados de:

1.º Los cargos desempeñados en el pasado o en el presente en la misma entidad o en otras organizaciones privadas o públicas, o;

2.º una relación personal, profesional o económica con otros miembros del Consejo Rector de la entidad.

b) La capacidad de dedicar el tiempo suficiente para llevar a cabo las funciones correspondientes.

Si durante el ejercicio de su actividad concurriese en algún consejero alguna circunstancia que pudiera alterar su capacidad para ejercer un buen gobierno de la entidad, la entidad de crédito lo comunicará al Banco de España

en el plazo máximo de quince días hábiles.

5. Las cooperativas de crédito deberán contar, en condiciones proporcionadas al carácter, escala y complejidad de sus actividades, con unidades y procedimientos internos adecuados para llevar a cabo la selección y evaluación continua de los miembros de su Consejo Rector y de sus directores generales o asimilados y de las personas que asuman funciones de control interno u ocupen puestos claves para el desarrollo diario de la actividad bancaria conforme a lo establecido en este artículo.

Asimismo, las cooperativas de crédito deberán identificar los puestos clave para el desarrollo diario de su actividad, manteniendo a disposición del Banco de España una relación actualizada de las personas que los desempeñan, la valoración de la idoneidad realizada por la entidad y la documentación que acredite dicha idoneidad.

6. El nombramiento de nuevos miembros del Consejo Rector, de directores generales o asimilados, deberá ser comunicado previamente al Banco de España. Si la comunicación previa no fuese posible, ésta deberá producirse en un plazo máximo de cinco días hábiles a contar desde el momento del nombramiento.

7. La valoración de la idoneidad de los miembros del Consejo Rector, así como de los directores generales o asimilados y de las personas que asuman funciones de control interno u ocupen puestos claves para el desarrollo diario de la actividad bancaria, se ajustará a los criterios de honorabilidad, experiencia y buen gobierno establecidos en este real decreto y se producirá:

a) Por la propia entidad o, cuando proceda, por sus promotores, con ocasión de la solicitud al Banco de España de la autorización para el ejercicio de la actividad bancaria, cuando se proceda a nuevos nombramientos, y siempre que se produzcan circunstancias que aconsejen volver a valorar la idoneidad en aplicación de los procedimientos previstos en el apartado 5. Si la valoración de la idoneidad de los cargos resultase negativa, la entidad deberá abstenerse de nombrar o dar posesión en el cargo a dicha persona, o en caso de tratarse de una circunstancia sobrevenida, deberá adoptar las medidas oportunas para subsanar las deficiencias identificadas y, cuando resulte necesario, disponer su suspensión temporal o cese definitivo.

b) Por el Banco de España, con ocasión de la autorización de la creación de una cooperativa de crédito, tras la recepción de la comunicación de nuevos nombramientos, así como cuando, en presencia de indicios fundados, resulte necesario valorar si la idoneidad se mantiene en relación con los miembros en funciones. A estos efectos, el Banco de España deberá notificar su valoración de idoneidad en un plazo que no podrá ser superior a dos meses, contado desde la comunicación a la que se refiere el apartado 6 de este artículo. A falta de notificación en el plazo indicado, se entenderá que la valoración es positiva.

8. Todo incumplimiento de los requisitos especificados en los apartados 2, 3 y 4 deberá ser comunicado al Banco de España por la entidad en el plazo máximo de quince días hábiles desde que se tenga conocimiento del mismo.

9. Las cooperativas de crédito deberán cumplir en todo momento los requisitos previstos en el apartado 1. A estos efectos, el Banco de España:

a) Podrá revocar, de modo excepcional, la autorización por falta de idoneidad de algún socio, de acuerdo con lo previsto en el artículo 62 de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito.

b) Requerirá la suspensión temporal o cese definitivo del cargo de consejero o director o asimilado o la subsanación de las deficiencias identificadas en caso de falta de honorabilidad, conocimientos o experiencia adecuados o de capacidad para ejercer un buen gobierno.

Si la entidad no procede a la ejecución de tales requerimientos en el plazo señalado por el Banco de España, este acordará la suspensión temporal o el cese definitivo del cargo correspondiente, de conformidad con el procedimiento previsto en la Ley 26/1988, de 29 de julio.»

Tres. El primer párrafo del artículo 4 queda redactado del siguiente modo:

«1. La solicitud de autorización para la creación de una cooperativa de crédito cuyo ámbito proyectado no exceda del autonómico se presentará ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma del domicilio de la proyectada entidad, quien en el plazo máximo de dos meses la elevará con su informe al Banco de España. Si el ámbito excediera del autonómico se presentará ante el Banco de España, quien solicitará informe a la Comunidad Autónoma del domicilio social de la entidad en proyecto de constitución, continuándose la tramitación del expediente si no se recibe dicho informe transcurridos dos meses desde la solicitud. En ambos casos, la solicitud deberá ir acompañada de los siguientes documentos:»

Cuatro. El segundo párrafo del artículo 10.3 queda redactado del siguiente modo:



«En el caso de que, por transmisión de aportaciones a título gratuito o mortis causa o por reembolso de las aportaciones a otros socios, las correspondientes a algún socio o al conjunto de socios personas jurídicas que no sean cooperativas sobrepasaran los límites legales a que se refiere el párrafo anterior, el Banco de España, a solicitud de los interesados, resolverá, sin poner fin a la vía administrativa, sobre el plazo y el procedimiento solicitados para que se restablezca el cumplimiento de aquellos límites, en un plazo máximo de tres meses desde la solicitud; la propuesta se entenderá aceptada si en dicho período no hubiera recaído una resolución expresa.»

Cinco. Se modifica el segundo párrafo del apartado 1 del artículo 28, que queda redactado como sigue:

«A tal fin las cooperativas comunicarán al Banco de España, debidamente certificados, los datos correspondientes, dentro de los quince días hábiles siguientes a la aceptación del cargo, incluyendo los datos personales y profesionales que establezca, con carácter general, el Banco de España y la aceptación de los afectados, que tendrá carácter provisional e incluirá la declaración de que reúnen los requisitos de honorabilidad y, en su caso, profesionalidad y disposición para ejercer un buen gobierno de la entidad a que se refiere el artículo 2, y que no se encuentran incursos en ninguna limitación o incompatibilidad legal o estatutaria.»

Artículo tercero. *Modificación del Real Decreto 692/1996, de 26 de abril, sobre el régimen jurídico de los establecimientos financieros de crédito.*

El Real Decreto 692/1996, de 26 de abril, sobre el régimen jurídico de los establecimientos financieros de crédito queda modificado como sigue:

Uno. Los apartados 1 y 2 del artículo 3 quedan redactados como sigue:

«1. Corresponderá al Banco de España, previo informe del Servicio Ejecutivo de la Comisión de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias en los aspectos de su competencia, autorizar la creación de los establecimientos financieros de crédito. En la autorización se especificarán las actividades que podrá realizar el establecimiento financiero de crédito, de acuerdo con el programa presentado por aquel.

El Banco de España comunicará a la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera la apertura del procedimiento de autorización, indicando los elementos esenciales del expediente a tramitar, y la finalización del mismo.

2. La solicitud de autorización deberá ser resuelta dentro de los tres meses siguientes a su recepción en Banco de España, o al momento en que se complete la documentación exigible, y, en todo caso, dentro de los seis meses siguientes a su recepción. Cuando la solicitud no sea resuelta en el plazo anteriormente previsto, podrá entenderse desestimada.»

Dos. El artículo 5 queda redactado como sigue:

«Artículo 5. Requisitos para ejercer la actividad.

1. Serán requisitos necesarios para obtener y conservar la autorización de un establecimiento financiero de crédito:

a) Revestir la forma de sociedad anónima constituida por el procedimiento de fundación simultánea y con duración indefinida.

b) Tener un capital social mínimo de 5 millones de euros, desembolsado íntegramente en efectivo y representado por acciones nominativas.

c) Limitar estatutariamente su objeto social a las actividades propias de un establecimiento financiero de crédito.

d) Que los accionistas titulares de participaciones significativas sean considerados idóneos, de acuerdo con los términos previstos en este artículo y en el artículo 7.

e) Contar con un consejo de administración formado por no menos de tres miembros. Todos los miembros del consejo de administración de la entidad, así como los del consejo de administración de su entidad dominante cuando exista, serán personas de reconocida honorabilidad comercial y profesional, deberán poseer conocimientos y experiencia adecuados para ejercer sus funciones y estar en disposición de ejercer un buen gobierno de la entidad. Los requisitos de honorabilidad y conocimiento y experiencia deberán concurrir también en los directores generales o asimilados, así como en los responsables de las funciones de control interno y otros puestos clave para el desarrollo diario de la actividad de la entidad y de su dominante, conforme establezca el Banco de España.

f) Contar con una adecuada organización administrativa y contable, así como con procedimientos de control internos adecuados que garanticen la gestión sana y prudente de la entidad. En especial, el consejo de administración deberá establecer normas de funcionamiento y procedimientos adecuados para facilitar que todos

sus miembros puedan cumplir en todo momento sus obligaciones y asumir las responsabilidades que les correspondan de acuerdo con las normas de ordenación y disciplina de los establecimientos financieros de crédito, el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital u otras disposiciones que sean de aplicación.

g) Tener su domicilio social, así como su efectiva administración y dirección en territorio nacional.

h) Contar con procedimientos y órganos adecuados de control interno y de comunicación para prevenir e impedir la realización de operaciones relacionadas con el blanqueo de capitales, en las condiciones establecidas en los artículos 11 y 12 del Reglamento de la Ley 19/1993, de 28 de diciembre, sobre determinadas medidas de prevención del blanqueo de capitales, aprobado por el Real Decreto 925/1995, de 9 de junio.

2. Concorre honorabilidad comercial y profesional, en quienes hayan venido mostrando una conducta personal, comercial y profesional que no arroje dudas sobre su capacidad para desempeñar una gestión sana y prudente de la entidad.

Para valorar la concurrencia de honorabilidad deberá considerarse toda la información disponible, incluyendo:

a) La trayectoria del cargo en cuestión en su relación con las autoridades de regulación y supervisión; las razones por las que hubiera sido despedido o cesado en puestos o cargos anteriores; su historial de solvencia personal y de cumplimiento de sus obligaciones; los resultados obtenidos en el desempeño de sus responsabilidades; su actuación profesional; o si hubiera estado inhabilitado conforme a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, mientras no haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso y los quebrados y concursados no rehabilitados en procedimientos concursales anteriores a la entrada en vigor de la referida ley.

b) La condena por la comisión de delitos o faltas y la sanción por la comisión de infracciones administrativas teniendo en cuenta:

1.º El carácter doloso o imprudente del delito, falta o infracción administrativa,

2.º si la condena o sanción es o no firme,

3.º la gravedad de la condena o sanción impuestas,

4.º la tipificación de los hechos que motivaron la condena o sanción, especialmente si se tratase de delitos contra el patrimonio, blanqueo de capitales, contra el orden socioeconómico y contra la Hacienda Pública y la Seguridad Social, o supusiesen infracción de las normas reguladoras del ejercicio de la actividad bancaria, de seguros o del mercado de valores, o de protección de los consumidores,

5.º si los hechos que motivaron la condena o sanción se realizaron en provecho propio o en perjuicio de los intereses de terceros cuya administración o gestión de negocios le hubiese sido confiada, y en su caso la relevancia de los hechos por los que se produjo la condena o sanción en relación con las funciones que tenga asignadas o vayan a asignarse al cargo en cuestión en la entidad,

6.º la prescripción de los hechos ilícitos de naturaleza penal o administrativa o la posible extinción de la responsabilidad penal,

7.º la existencia de circunstancias atenuantes y la conducta posterior desde la comisión del delito o infracción,

8.º la reiteración de condenas o sanciones por delitos, faltas o infracciones.

A efectos de valorar lo previsto en esta letra, el Banco de España podrá establecer un Comité de expertos independientes con el objeto de informar los expedientes de valoración en los que concurra condena por delitos o faltas.

c) La existencia de investigaciones relevantes y fundadas, tanto en el ámbito penal como administrativo, sobre alguno de los hechos mencionados en el apartado 4.º de la letra b) anterior. No se considerará que hay falta de honorabilidad sobrevenida por la mera circunstancia de que, estando en el ejercicio de su cargo, un consejero, director general o asimilado u otro empleado responsable del control interno o que ocupe un puesto clave en el desarrollo de la actividad general de la entidad sea objeto de dichas investigaciones.

Si durante el ejercicio de su actividad concurriese en la persona evaluada, alguna de las circunstancias anteriores y esta resultase relevante para la evaluación de su honorabilidad, la entidad de crédito lo comunicará al Banco de España en el plazo máximo de quince días hábiles.

Los miembros del consejo de administración, directores generales o asimilados y otros empleados que sean responsables de las funciones de control interno u ocupen puestos clave para el desarrollo diario de la actividad de la entidad que tuviesen conocimiento de que concurren en su persona alguna de las circunstancias descritas en este apartado, deberán informar de ello a su entidad.

3. Los miembros del consejo de administración, directores generales o asimilados y otros empleados que sean responsables de las funciones de control interno u ocupen puestos clave para el desarrollo diario de la actividad de la entidad deberán poseer los conocimientos y experiencia adecuados.

Poseen conocimientos y experiencia adecuados para ejercer sus funciones en los establecimientos financieros de crédito quienes cuenten con formación del nivel y perfil adecuado, en particular en las áreas de banca y servicios financieros, y experiencia práctica derivada de sus anteriores ocupaciones durante periodos de tiempo suficientes. Se tendrán en cuenta para ello, tanto los conocimientos adquiridos en un entorno académico, como la experiencia en el desarrollo profesional de funciones similares a las que vayan a desarrollarse en otras entidades o empresas.

En la valoración de la experiencia práctica y profesional deberá prestarse especial atención a la naturaleza y complejidad de los puestos desempeñados, las competencias y poderes de decisión y responsabilidades asumidos, así como el número de personas a su cargo, el conocimiento técnico alcanzado sobre el sector financiero y los riesgos que deben gestionar.

En todo caso, el criterio de experiencia se aplicará valorando la naturaleza, escala y complejidad de la actividad de cada entidad financiera y las concretas funciones y responsabilidades del puesto asignado en la entidad a la persona evaluada.

Asimismo, el consejo de administración deberá contar con miembros que, considerados en su conjunto, reúnan suficiente experiencia profesional en el gobierno de entidades de crédito para asegurar la capacidad efectiva del consejo de administración de tomar decisiones de forma independiente y autónoma en beneficio de la entidad.

4. Los miembros del consejo de administración deberán estar en disposición de ejercer un buen gobierno de la entidad. A efectos de considerar esta cualidad de los miembros del consejo de administración se tendrá en cuenta:

a) La presencia de potenciales conflictos de interés que generen influencias indebidas de terceros derivados de:

1.º Los cargos desempeñados en el pasado o en el presente en la misma entidad o en otras organizaciones públicas o privadas, o;

2.º una relación personal, profesional o económica con otros miembros del consejo de administración de la entidad, de su matriz o de sus filiales, o;

3.º una relación personal, profesional o económica con los accionistas que ostenten el control de la entidad, de su matriz o de sus filiales.

b) La capacidad de dedicar el tiempo suficiente para llevar a cabo las funciones correspondientes.

Si durante el ejercicio de su actividad concurriese en algún consejero alguna circunstancia que pudiera alterar su capacidad para ejercer un buen gobierno de la entidad, la entidad de crédito lo comunicará al Banco de España en el plazo máximo de quince días hábiles.

5. Los establecimientos financieros de crédito deberán contar, en condiciones proporcionadas al carácter, escala y complejidad de sus actividades, con unidades y procedimientos internos adecuados para llevar a cabo la selección y evaluación continua de los miembros de su consejo de administración y de sus directores generales o asimilados, y de las personas que asuman funciones de control interno u ocupen puestos claves para el desarrollo diario de la actividad financiera conforme a lo establecido en este artículo.

Asimismo, los establecimientos financieros de crédito deberán identificar los puestos clave para el desarrollo diario de su actividad, manteniendo a disposición del Banco de España una relación actualizada de las personas que los desempeñan, la valoración de la idoneidad realizada por la entidad y la documentación que acredite dicha idoneidad.

6. El nombramiento de nuevos miembros del consejo de administración, de directores generales o asimilados, deberá ser comunicado previamente al Banco de España. Si la comunicación previa no fuese posible, ésta deberá producirse en un plazo máximo de quince días hábiles a contar desde el momento del nombramiento.

7. La valoración de la idoneidad de los miembros del consejo de administración, así como de los directores generales o asimilados y de las personas que asuman funciones de control interno u ocupen puestos claves para el desarrollo diario de la actividad financiera, se ajustará a los criterios de honorabilidad, experiencia y buen gobierno establecidos en este real decreto y se producirá:

a) Por la propia entidad o, cuando proceda, por sus promotores, con ocasión de la solicitud al Banco de España de la autorización para el ejercicio de la actividad bancaria, cuando se proceda a nuevos nombramientos, y siempre que se produzcan circunstancias que aconsejen volver a valorar la idoneidad en aplicación de los procedimientos previstos en el apartado 5. Si la valoración de la idoneidad de los cargos resultase negativa, la entidad deberá abstenerse de nombrar o dar posesión en el cargo a dicha persona, o en caso de tratarse de una circunstancia sobrevenida, deberá adoptar las medidas oportunas para subsanar las deficiencias identificadas y, cuando resulte necesario, disponer su suspensión temporal o cese definitivo.

b) Por el Banco de España, con ocasión de la autorización de la creación de un establecimiento financiero de crédito, tras la recepción de la comunicación de nuevos nombramientos, así como cuando, en presencia de indicios fundados, resulte necesario valorar si la idoneidad se mantiene en relación con los miembros en funciones.

A estos efectos, el Banco de España deberá notificar su valoración de idoneidad en un plazo que no podrá ser superior a dos meses, contado desde la comunicación a la que se refiere el apartado 6 de este artículo. A falta de notificación en el plazo indicado, se entenderá que la valoración es positiva.

8. Todo incumplimiento de los requisitos especificados en los apartados 2, 3 y 4 deberá ser comunicado al Banco de España en el plazo máximo de quince días hábiles desde que se tenga conocimiento del mismo.

9. Los establecimientos financieros de crédito deberán cumplir en todo momento los requisitos previstos en el apartado 1 anterior. A estos efectos, el Banco de España:

a) Podrá revocar, de modo excepcional, la autorización por falta de idoneidad de algún accionista, de acuerdo con lo previsto en el artículo 62 de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito.

b) Requerirá la suspensión temporal o cese definitivo del cargo de consejero o director general o asimilado, o la subsanación de las deficiencias identificadas en caso de falta de honorabilidad, conocimientos y experiencia adecuados o de capacidad para ejercer un buen gobierno.

Si la entidad no procede a la ejecución de tales requerimientos en el plazo señalado por el Banco de España, este acordará la suspensión temporal o el cese definitivo del cargo correspondiente, de conformidad con el procedimiento previsto en la Ley 26/1988, de 29 de julio.

10. Corresponde al Banco de España la creación y gestión de un Registro de Altos Cargos de los establecimientos financieros de crédito, donde deberán inscribirse obligatoriamente los consejeros, directores generales y asimilados de los mismos. Para la inscripción en el Registro de Altos Cargos, los consejeros y directores generales o asimilados deberán comunicar su nombramiento dentro de los quince días hábiles siguientes a la aceptación del cargo, incluyendo los datos personales y profesionales que establezca, con carácter general, el Banco de España y declarar expresamente, en el documento que acredite su aceptación del cargo, que reúnen los requisitos de honorabilidad y, en su caso, profesionalidad y disposición para ejercer un buen gobierno de la entidad a que se refiere este artículo, y que no se encuentran incurso en ninguna limitación o incompatibilidad establecida en las normas que les fuesen de aplicación.

Corresponde igualmente al Banco de España la creación y gestión de un registro de consejeros y directores generales de las entidades dominantes, que no sean entidades de crédito, empresas de servicios de inversión o entidades aseguradoras o reaseguradoras de establecimientos financieros de crédito españoles, donde deberán inscribirse obligatoriamente los consejeros, directores y asimilados de aquéllas. Para la inscripción en dicho registro se seguirá el mismo procedimiento previsto en el párrafo anterior.»

Tres. El primer párrafo del artículo 6.1 queda redactado como sigue:

«1. La solicitud de autorización para la creación de un establecimiento financiero de crédito se dirigirá al Banco de España por duplicado y deberá ir acompañada de los siguientes documentos:»

Cuatro. El apartado 1 del artículo 8 queda redactado como sigue:

«1. La modificación de los estatutos sociales de los establecimientos financieros de crédito estará sujeta al procedimiento de autorización y registro establecido en el artículo 3, si bien la solicitud de autorización deberá resolverse dentro de los dos meses siguientes a su recepción en el Banco de España o al momento en que se complete la documentación exigible, transcurridos los cuales podrá entenderse estimada.»

Cinco. La letra d) del artículo 8.2 queda redactada como sigue:

«d) Aquellas otras modificaciones respecto de las que el Banco de España, en contestación a consulta previa formulada al efecto por el establecimiento financiero de crédito afectado, haya considerado innecesario, por su escasa relevancia, el trámite de la autorización.»

Disposición transitoria primera. *Procedimientos de autorización en curso.*

1. Los procedimientos administrativos de autorización, que a la fecha de entrada en vigor de este real decreto ya se hubieran iniciado ante el Ministerio de Economía y Competitividad, serán autorizados de acuerdo con el procedimiento vigente en el momento en que fueron iniciados.

2. Los promotores de expedientes de creación de bancos, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito, entidades de dinero electrónico, entidades de pago, sociedades de tasación, sociedades de reafianzamiento y establecimientos de cambio de moneda extranjera que se encuentren pendientes de autorización a la fecha de entrada en vigor de este real decreto, dispondrán de un plazo de tres meses para adaptar sus solicitudes, cuando proceda, a los requisitos

exigibles a los miembros del consejo de administración, de directores generales o asimilados y otros empleados en materia de honorabilidad comercial y profesional, de conocimientos y experiencia adecuados para ejercer sus funciones y de su disposición de ejercer una adecuada gobernanza de la entidad. El referido plazo suspenderá el procedimiento de conformidad con lo establecido en el artículo 42.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Transcurrido dicho plazo sin haber procedido a la adaptación citada, se entenderá que desisten de sus solicitudes y se procederá a la devolución de los depósitos constituidos a tal fin.

Disposición transitoria segunda. *Adaptación a la nueva normativa.*

1. Las entidades a que se refiere el presente real decreto dispondrán de un plazo de tres meses desde la entrada en vigor de este real decreto para el establecimiento de las unidades y procedimientos internos adecuados para llevar a cabo la selección y evaluación continua de los miembros de su consejo de administración o de su Consejo Rector, en el caso de las cooperativas de crédito, y de sus directores generales o asimilados, y de las personas que asuman funciones de control interno u ocupen puestos claves para el desarrollo diario de la actividad bancaria conforme a lo establecido en este real decreto. En dicho plazo deberán también comunicar al Banco de España la existencia y elementos esenciales de configuración de los mismos.

2. Las entidades a que se refiere el presente real decreto dispondrán de un plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este real decreto para la sustitución de los consejeros, directores generales o asimilados y otros empleados en los que no concurra la exigida honorabilidad comercial y profesional, no posean los conocimientos y experiencia adecuados para ejercer sus funciones o, en el caso de los consejeros, no estén en disposición de ejercer un buen gobierno de la entidad.

Disposición final primera. *Modificación del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación.*

El Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación queda modificado como sigue:

Uno. La letra g) del apartado 1 del artículo 3 del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación queda redactada del siguiente modo:

«g) Contar con un consejo de administración en el que todos sus miembros, así como los del consejo de administración de su entidad dominante cuando exista, sean personas de reconocida honorabilidad comercial y profesional, que posean conocimientos y experiencia adecuados para ejercer sus funciones y que estén en disposición de ejercer un buen gobierno de la entidad. Los requisitos de honorabilidad y conocimiento y experiencia deberán concurrir también en los directores generales o asimilados, así como en las personas que asuman funciones de control interno u ocupen puestos claves para el desarrollo diario de la actividad de la entidad y de su dominante, conforme establezca el Banco de España.

A estos efectos, la valoración de la idoneidad de los miembros del consejo de administración, así como de los directores generales o asimilados y de las personas que asuman funciones de control interno u ocupen puestos claves para el desarrollo diario de la actividad de la entidad, se ajustará a los criterios y procedimientos de control de la honorabilidad, experiencia y buen gobierno establecidos en el artículo 2 del Real Decreto 1245/1995, de 14 de julio, sobre creación de bancos, actividad transfronteriza y otras cuestiones relativas al régimen jurídico de las entidades de crédito.»

Dos. Se eliminan los apartados 2 y 3 del artículo 3.

Disposición final segunda. *Modificación del Real Decreto 2660/1998, de 14 de diciembre, sobre el cambio de moneda extranjera en establecimientos abiertos al público distintos de las entidades de crédito.*

El Real Decreto 2660/1998, de 14 de diciembre, sobre el cambio de moneda extranjera en establecimientos abiertos al público distintos de las entidades de crédito queda modificado como sigue:

Uno. El apartado 1 del artículo 3 queda redactado como sigue:

«1. Serán requisitos para obtener y conservar la autorización para realizar operaciones de compra de billetes extranjeros o cheques de viajeros, con pago en euros, que los titulares de los establecimientos y, en su caso, los socios y Administradores así como los miembros del consejo de administración de su entidad dominante cuando exista, sean personas de reconocida honorabilidad comercial y profesional. El requisito de honorabilidad deberá concurrir también en los directores generales o asimilados, así como en las personas que asuman funciones de control interno u ocupen puestos claves para el desarrollo diario de la actividad de la entidad y de su dominante, conforme establezca el Banco de España.

A estos efectos, la valoración de la idoneidad de los miembros del consejo de administración, así como de los directores generales o asimilados y de las personas que asuman funciones de control interno u ocupen puestos clave para el desarrollo diario de la actividad de la entidad, se ajustará a los criterios y procedimientos de control de la honorabilidad establecidos en el artículo 2 del Real Decreto 1245/1995, de 14 de julio, sobre creación de bancos, actividad transfronteriza y otras cuestiones relativas al régimen jurídico de las entidades de crédito.»

Dos. Se eliminan los párrafos primero y tercero del apartado 3 del artículo 4.

Disposición final tercera. *Modificación del Real Decreto 1332/2005, de 11 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 5/2005, de 22 de abril, de supervisión de los conglomerados financieros y por la que se modifican otras leyes del sector financiero.*

El artículo 12 del Real Decreto 1332/2005, de 11 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 5/2005, de 22 de abril, de supervisión de los conglomerados financieros y por la que se modifican otras leyes del sector financiero queda modificado como sigue:

«Artículo 12. Requisitos de los administradores de las sociedades financieras mixtas de cartera.

1. Todos los miembros del consejo de administración de las sociedades financieras mixtas de cartera, así como los del consejo de administración de su entidad dominante cuando exista, deberán ser personas de reconocida honorabilidad comercial y profesional, poseer conocimientos y experiencia adecuados para ejercer sus funciones y estar en disposición de ejercer un buen gobierno de la entidad. Los requisitos de honorabilidad y conocimiento y experiencia deberán concurrir también en los directores generales o asimilados, así como en las personas que asuman funciones de control interno u ocupen puestos claves para el desarrollo diario de la actividad de la entidad y de su dominante, conforme establezca el Banco de España.

A estos efectos, la valoración de la idoneidad de los miembros del consejo de administración, así como de los directores generales o asimilados y de las personas que asuman funciones de control interno u ocupen puestos claves para el desarrollo diario de la actividad de la entidad, se ajustará a los criterios y procedimientos de control de la honorabilidad, experiencia y buen gobierno establecidos en el artículo 2 del Real Decreto 1245/1995, de 14 de julio, sobre creación de bancos, actividad transfronteriza y otras cuestiones relativas al régimen jurídico de las entidades de crédito.

2. La entidad obligada del conglomerado financiero deberá dirigirse al coordinador para comunicarle la condición de administrador o director de las personas a las que se refiere este artículo y solicitar su inscripción en un registro especial cuya llevanza corresponderá al coordinador. Dicha comunicación tendrá lugar en los quince días hábiles posteriores a la aceptación del cargo, incluyendo los datos personales y profesionales que establezca, con carácter general, el coordinador responsable del registro, así como documento de aceptación del cargo y declaración de los afectados de que reúnen los requisitos de honorabilidad y, en su caso, experiencia a que se refiere este artículo, y que no se encuentran incursos en ninguna limitación o incompatibilidad establecida en cualquier norma que les fuese de aplicación.»

Disposición final cuarta. *Modificación del Real Decreto 712/2010, de 28 de mayo, de régimen jurídico de los servicios de pago y de las entidades de pago.*

La letra e) del artículo 2 del Real Decreto 712/2010, de 28 de mayo, de régimen jurídico de los servicios de pago y de las entidades de pago queda modificada como sigue:

«e) Que todos los miembros del consejo de administración de la entidad, así como los del consejo de administración de su entidad dominante cuando exista, sean personas de reconocida honorabilidad comercial y profesional, posean conocimientos y experiencia adecuados para ejercer sus funciones y estén en disposición de ejercer un buen gobierno de la entidad. Los requisitos de honorabilidad y conocimiento y experiencia deberán concurrir también en los directores generales o asimilados, así como en las personas que asuman funciones de control interno u ocupen puestos claves para el desarrollo diario de la actividad de la entidad y de su dominante, conforme establezca el Banco de España.

A estos efectos, la valoración de la idoneidad de los miembros del consejo de administración, así como de los directores generales o asimilados y de las personas que asuman funciones de control interno u ocupen puestos claves para el desarrollo diario de la actividad de la entidad, se ajustará a los criterios y procedimientos de control de la honorabilidad, experiencia y buen gobierno establecidos en el artículo 2 del Real Decreto 1245/1995, de 14 de julio, sobre creación de bancos, actividad transfronteriza y otras cuestiones relativas al régimen jurídico de las entidades de crédito.»

Disposición final quinta. *Modificación del Real Decreto 778/2012, de 4 de mayo, de régimen jurídico de las entidades de*

*dinero electrónico.*

La letra e) del artículo 2 del Real Decreto 778/2012, de 4 de mayo, de régimen jurídico de las entidades de dinero electrónico queda modificada como sigue:

«e) Que todos los miembros del consejo de administración de la entidad de dinero electrónico, así como los del consejo de administración de su entidad dominante cuando exista, sean personas de reconocida honorabilidad comercial y profesional, posean conocimientos y experiencia adecuados para ejercer sus funciones y estén en disposición de ejercer un buen gobierno de la entidad. Los requisitos de honorabilidad y conocimiento y experiencia deberán concurrir también en los directores generales o asimilados, así como en las personas que asuman funciones de control interno u ocupen puestos claves para el desarrollo diario de la actividad de la entidad y de su dominante, conforme establezca el Banco de España.

A estos efectos, la valoración de la idoneidad de los miembros del consejo de administración, así como de los directores generales o asimilados y de las personas que asuman funciones de control interno u ocupen puestos claves para el desarrollo diario de la actividad de la entidad, se ajustará a los criterios y procedimientos de control de la honorabilidad, experiencia y buen gobierno establecidos en el artículo 2 del Real Decreto 1245/1995, de 14 de julio, sobre creación de bancos, actividad transfronteriza y otras cuestiones relativas al régimen jurídico de las entidades de crédito.»

Disposición final sexta. *Facultades de desarrollo.*

Sin perjuicio de las previsiones específicas contenidas en este real decreto, el Banco de España podrá dictar las disposiciones necesarias para su desarrollo y ejecución. En particular, se faculta al Banco de España para especificar la información que deben remitirle las entidades a que se refiere este real decreto, la ponderación de los diferentes criterios de valoración de la concurrencia de honorabilidad comercial y profesional y buen gobierno y la adaptación de los criterios de conocimientos y experiencia al área en que cada tipo de entidad desarrolla su actividad.

Disposición final séptima. *Entrada en vigor.*

Este real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid, el 12 de abril de 2013.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Economía y Competitividad,  
LUIS DE GUINDOS JURADO

**4415** *Corrección de errores de la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias. (BOE núm. 100, de 26-4-2013).*

Advertido error en la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 58, de fecha 8 de marzo de 2013, se transcribe a continuación la oportuna rectificación:

En la página 18453, párrafo primero, línea primera, donde dice: «pueden», debe decir: «puedan».

**4430** *Orden ECC/682/2013, de 15 de abril, por la que se publica la convocatoria conjunta del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España, del Consejo General de Colegios de Economistas de España y del Consejo Superior de Colegios Oficiales de Titulados Mercantiles de España de examen de aptitud profesional para la inscripción en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas. (BOE núm. 100, de 26-4-2013).*

De conformidad con lo establecido en los artículos 8.3 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio, y 37 del Reglamento que desarrolla el citado texto refundido, aprobado por Real Decreto 1517/2011, de 31 de octubre, y previa aprobación del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas,

este Ministerio acuerda publicar lo siguiente:

## 1. Convocatoria.

1.1 Se convoca, conjuntamente, por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España, el Consejo General de Colegios de Economistas de España y el Consejo Superior de Colegios Oficiales de Titulados Mercantiles de España, el examen de aptitud profesional exigido como requisito para obtener la inscripción en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas dependiente del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, (en adelante ICAC), previa aprobación por dicho Instituto de las bases que se recogen en los apartados que integran la misma.

Quienes superen este examen de aptitud profesional tendrán derecho a solicitar su inscripción en las Corporaciones de derecho público representativas de auditores de cuentas, sin perjuicio de los requisitos específicos que puedan exigir los Estatutos de cada Corporación.

1.2 Las pruebas de aptitud se celebrarán en Madrid y Barcelona, en el lugar, día y hora que determine el Tribunal nombrado, debiéndose anunciar con una antelación mínima de diez días naturales en las sedes nacionales y territoriales de cada una de las Corporaciones convocantes y en la del ICAC. Deberá transcurrir un plazo de, al menos tres meses desde la fecha de publicación de la convocatoria en el Boletín Oficial del Estado y la de realización de la primera fase del examen. Asimismo, entre las fechas de realización de la primera y de la segunda fase del examen no deberá transcurrir un período de tiempo superior a seis meses.

Los examinandos deberán señalar en el modelo de solicitud que se acompaña en el anexo II la sede en la que van a realizar el examen, no pudiendo examinarse posteriormente en ciudad distinta de la marcada en la solicitud.

1.3 La presente orden se publicará en la sede electrónica del ICAC [www.icac.meh.es](http://www.icac.meh.es) y en las páginas webs de las Corporaciones representativas de los auditores de cuentas.

## 2. Examen de aptitud.

### 2.1 Fases: El examen de aptitud constará de dos fases:

a) Una primera fase, en la que se comprobará el nivel de conocimientos teóricos alcanzados respecto a las materias a que se refiere el artículo 8.2.c) del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio.

Quienes superen la primera fase del examen de aptitud quedarán dispensados en las dos próximas convocatorias de la realización de dicha prueba, siempre y cuando además se acredite debidamente la realización de la formación teórica necesaria exigida en relación con las Normas Internacionales de Auditoría y las Normas de Ética, en su caso.

b) Una segunda fase, en la que se comprobará la capacidad de aplicar los conocimientos teóricos a la práctica de la actividad de auditoría de cuentas.

2.2 Requisitos para acceder a la primera fase del examen: Las personas que deseen ser admitidos a la primera fase del examen de aptitud profesional deberán reunir, en la fecha de expiración del plazo señalado en el apartado 3.1, los requisitos siguientes:

a) Ser mayor de edad.

b) Tener la nacionalidad española o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea, sin perjuicio de lo que disponga la normativa sobre el derecho de establecimiento.

c) Carecer de antecedentes penales por delitos dolosos.

d) Haber cursado los estudios u obtenido los títulos que facultan para el ingreso en la Universidad.

e) Haber seguido cursos de enseñanza teórica en los términos previstos en el artículo 34 del actual Reglamento que desarrolla el texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas aprobado por Real Decreto 1517/2011, de 31 de octubre, siendo igualmente válidos aquéllos cursados de conformidad con el artículo 24 del Reglamento anterior de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto 1636/1990, y en consecuencia con las Resoluciones del ICAC de fechas 10 de mayo de 1991, 5, 6 y 7 de mayo de 1997 u 8 de octubre de 2010.

Se considerará que cumplen el requisito de haber seguido cursos de enseñanza teórica quienes tengan reconocida expresamente dicha formación en alguna de las dos convocatorias anteriores a la presente convocatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera del Reglamento que desarrolla el texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto 1517/2011, de 31 de octubre.

La falta de justificación en tiempo y forma de todos o alguno de los requisitos señalados, hará que el interesado decaiga en sus derechos, declarándose nulas todas sus actuaciones en el examen de aptitud profesional, con pérdida de los derechos de examen que hubiera satisfecho.

### 2.3 Características de la primera fase del examen:

a) La primera fase consistirá en contestar por escrito a un cuestionario de preguntas sobre las materias recogidas en



el anexo I.

En todas las materias relacionadas con normativa, los ejercicios irán referidos a la que estuviera vigente a la fecha del fin del plazo de admisión de solicitudes. No obstante, el Tribunal considerará válidas las referencias efectuadas por los candidatos en sus soluciones a cualquier posible normativa posterior.

b) La duración máxima del ejercicio será de seis horas.

#### 2.4 Dispensas de la primera fase del examen:

a) Las dispensas de que gozaban los poseedores de títulos de Licenciado, Diplomado o Profesor Mercantil se mantienen de forma indefinida en el tiempo, como una forma de dispensa genérica parcial garantizada por el apartado 2 de la disposición transitoria primera del Reglamento que desarrolla el texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto 1517/2011 de 31 de octubre.

b) Quienes posean una titulación universitaria de carácter oficial y validez en todo el territorio nacional, de las reguladas en el artículo 34.1 de la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades, quedarán dispensados de los cursos de formación teórica y de la primera fase del examen en aquellas materias que hayan superado en los estudios requeridos para la obtención de dicha titulación. Igualmente, quienes estuvieran en posesión de un curso de formación teórica de auditores homologado por el ICAC, con efecto dispensa de la primera fase del examen, de conformidad con lo dispuesto en las Resoluciones de este Instituto de fechas 10 de mayo de 1991, 5 de mayo de 1997 u 8 de octubre de 2010 quedarán dispensados de la primera prueba, en las materias que se superaran en la misma.

c) Asimismo, quienes hayan superado la primera fase del examen de aptitud en alguna de las dos convocatorias anteriores a la presente convocatoria, estarán dispensados de realizar las pruebas correspondientes a dicha fase en esta convocatoria.

2.5 Requisitos para acceder a la segunda fase del examen: para acceder a la segunda fase del examen de aptitud profesional se deberán reunir, además de lo exigido en la base 2.2 para acceder a la primera fase, los requisitos siguientes:

a) Haber superado la primera fase del examen o haber sido dispensado de dicha prueba, ya sea en ésta o en alguna de las dos anteriores convocatorias (2008 y 2011) por cumplir las bases contenidas en dichas convocatorias y sin que en este sentido sean acumulables las dispensas de convocatorias anteriores.

b) Haber adquirido, con anterioridad a la expiración del plazo señalado en el apartado 3.1, una formación práctica de ocho años, o de tres años si el candidato posee una titulación universitaria de carácter oficial y validez en todo el territorio nacional, en los términos previstos en los artículos 35.1 y 35.2 del Reglamento que desarrolla el texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto 1517/2011 de 31 de octubre, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria segunda de este mismo Reglamento que desarrolla el texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas.

Asimismo, se considerará que cumplen el requisito de formación práctica quienes hayan sido admitidos a la segunda fase del examen en alguna de las dos convocatorias anteriores a la presente convocatoria.

La falta de justificación en tiempo y forma de todos o algunos de los requisitos señalados, hará que el interesado decaiga en sus derechos, declarándose nulas todas las actuaciones en esta fase del examen de aptitud profesional, con pérdida de los derechos de examen que hubiera satisfecho.

#### 2.6 Características de la segunda fase del examen:

Consistirá en la resolución de uno o varios supuestos prácticos relacionados con la actividad de auditoría de cuentas, de acuerdo con la normativa que esté vigente a la fecha de finalización del plazo para presentar las solicitudes de admisión a que se refiere el apartado 3.1.

La duración máxima del ejercicio será de seis horas, pudiendo realizarse en una o dos sesiones en la misma jornada de mañana, a decisión del Tribunal.

Se podrán consultar textos legales y las Normas de Auditoría, comentadas o no, incluidas las consultas publicadas por el ICAC en su Boletín Oficial, así como cualquier otro texto en soporte papel. Asimismo, se podrán utilizar máquinas calculadoras sin capacidad para almacenar datos de cualquier tipo y tablas financieras y estadísticas.

### 3. Solicitudes.

3.1 Las solicitudes de admisión deberán dirigirse al Presidente del Tribunal, mediante el modelo de solicitud que se recoge en el anexo II, e irán acompañadas de la debida acreditación de los requisitos exigidos en las bases 2.2, 2.4 y 2.5 de esta convocatoria, de acuerdo con lo establecido en este apartado 3, así como del justificante de haber satisfecho los derechos de examen a que se refiere la base 3.8. El modelo de solicitud de admisión se encuentra a disposición de los interesados en la sede electrónica del ICAC, [www.icac.meh.es](http://www.icac.meh.es) y en las páginas web de las corporaciones representativas de los auditores de cuentas.

Las solicitudes de admisión, acompañadas de la documentación acreditativa citada anteriormente, deberán presentarse

en cualquiera de las sedes nacionales o territoriales de las Corporaciones convocantes, en el plazo de 40 días naturales desde el día siguiente a la fecha de publicación de esta convocatoria en el Boletín Oficial del Estado.

Conforme a lo establecido en el artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos incorporados en las solicitudes de admisión así como los que figuren en la documentación acreditativa formarán parte de un fichero cuya finalidad es la gestión de solicitudes y otros trámites relacionados con las pruebas para el proceso de acceso al Registro Oficial de Auditores de Cuentas y cuyo responsable de tratamiento es el ICAC. Se podrá ejercitar en todo momento los derechos de acceso, rectificación, cancelación y, en su caso, el de oposición regulados en los artículos 13 al 19 de la citada ley. Las corporaciones representativas de los auditores de cuentas ante las que se presenten las solicitudes para tener acceso a las citadas pruebas se configurarán como cesionarias de los datos incluidos éstas con la finalidad de proceder a la gestión de las mismas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

El requisito de carecer de antecedentes penales deberá acreditarse mediante declaración jurada por parte del solicitante, sin perjuicio de la obligación de justificarlo documentalmente ante el Tribunal, mediante certificado expedido al efecto por el órgano correspondiente del Ministerio de Justicia, una vez superado el examen de aptitud profesional convocado en esta orden ministerial en el plazo que el Tribunal determine.

3.2 Los cursos de enseñanza teórica a que se refiere el apartado e) de la base 2.2 deberán justificarse mediante certificado emitido por una Corporación Pública representativa de auditores o por el correspondiente Centro de Enseñanza, en el que se haga constar que el solicitante ha superado dichos cursos. En el supuesto de haber sido admitido a la primera fase del examen en alguna de las dos convocatorias anteriores a la presente convocatoria este requisito deberá justificarse mediante un certificado emitido por la Secretaría General del ICAC en el que conste que el solicitante estaba incluido en la lista de admitidos a la primera fase del examen de aptitud en la correspondiente convocatoria, conforme a lo previsto en el apartado c) de la base 2.4.

3.3 Quienes, conforme a lo establecido en el apartado b) de la base 2.4, estén dispensados de alguna de las materias que componen la primera fase del examen, según lo establecido en las Resoluciones del Presidente del ICAC de 8 de octubre de 2010 y de 12 de junio de 2012, deberán optar por la dispensa genérica o específica, presentando junto a la solicitud de admisión los siguientes documentos:

a) Fotocopia compulsada del título a que se refiere el apartado a) de la base 2.4 de la presente convocatoria y, en su caso, certificado oficial de estudios que acredite que se han superado todas las materias.

b) En el supuesto de optar por la dispensa específica, además del documento anterior, fotocopia compulsada de la Resolución del ICAC sobre la dispensa específica por materias solicitada. En caso de que el mencionado Instituto, en la fecha de presentación de la instancia, todavía no hubiera resuelto sobre la referida dispensa deberá adjuntarse copia de la solicitud presentada al mismo.

3.4 Quienes, conforme a lo establecido en el apartado b) de la base 2.4, estén dispensados de la primera fase del examen de aptitud, por haber obtenido la titulación universitaria a que se hace referencia en dicho apartado, deberán presentar junto a la solicitud de admisión, fotocopia compulsada del título emitido por la Universidad correspondiente, al amparo del artículo 34.1 de la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades siendo igualmente válidos aquéllos cursados de conformidad con el artículo 24 del Reglamento de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto 1636/1990, de 20 de diciembre, y en consecuencia con las Resoluciones del ICAC de fechas 10 de mayo de 1991, 5 de mayo de 1997 u 8 de octubre de 2010.

3.5 Quienes, conforme a lo previsto en el primer párrafo del apartado c) de la base 2.4, hayan superado la primera fase del examen en alguna de las dos convocatorias anteriores a la presente convocatoria deberán acreditarlo mediante certificado emitido por la Secretaría General del ICAC.

3.6 La formación práctica adquirida a que se refiere el apartado b) de la base 2.5, deberá acreditarse mediante certificación expedida por auditor de cuentas o sociedad de auditoría, en la que se deberá hacer referencia al tiempo efectivo trabajado en auditoría de cuentas, así como el vínculo contractual que haya existido entre el solicitante y la persona habilitada para el ejercicio de la auditoría de cuentas que emite la certificación. El vínculo contractual deberá justificarse fehacientemente.

3.7 Quienes hayan sido admitidos a la segunda fase del examen en una convocatoria anterior, deberán acreditar este requisito mediante un certificado expedido por la Secretaría General del ICAC.

3.8 Las solicitudes de admisión deberán ir acompañadas del justificante de haber satisfecho la cantidad de 150,00 euros. Dicho pago deberá realizarse antes de que termine el plazo de admisión a través del correspondiente ingreso o transferencia bancaria en la cuenta corriente número 01824003170201570381 del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, habilitada al efecto de esta convocatoria, incluyendo expresamente el nombre y apellidos del solicitante y la mención «Examen Roac 2013». La falta de justificación del abono total de la cantidad anterior determinará la exclusión del aspirante.

3.9 La no presentación de la documentación acreditativa citada en tiempo y forma supondrá la exclusión del aspirante, con pérdida de los derechos de examen que hubiera satisfecho.

3.10 Una vez examinadas por el Tribunal las solicitudes de admisión, y en un periodo de tiempo no superior a tres meses desde la expiración del plazo de presentación de solicitudes establecido en la base 3, se publicarán: por una parte, la lista provisional de aspirantes admitidos y excluidos a la primera fase del examen, conteniendo en este último supuesto

las causas que han motivado su exclusión, y, por otra, la lista provisional de aspirantes dispensados de la primera fase del examen por haber acreditado debidamente hallarse en alguno de los supuestos previstos en la base 2.4.

En el plazo de diez días naturales desde la fecha de publicación de dichas listas, se podrán realizar las alegaciones a éstas que se estimen oportunas a fin de subsanar los defectos que pudieran ser objeto de ello.

En los quince días naturales siguientes a la expiración del plazo de presentación de alegaciones, se publicarán, con carácter definitivo, las citadas listas y se señalará el lugar y fecha de celebración de la primera fase del examen.

Una vez concluida la primera fase del examen, se publicará la lista provisional de admitidos y excluidos a la segunda fase del mismo, conteniendo en este último supuesto las causas que han motivado su exclusión. Dicha lista comprenderá aquellas personas que hubieran aprobado la primera fase del examen en esta convocatoria, y aquellas otras a las que se hubiere reconocido la dispensa de realización de la primera fase.

En el plazo de diez días naturales desde la fecha de publicación de dicha lista, se podrán realizar las alegaciones a ésta que se estimen oportunas a fin de subsanar los defectos que pudieran ser objeto de ello.

En los quince días naturales siguientes a la expiración del plazo anterior, se publicará con carácter definitivo la citada lista y se señalará el lugar y fecha de celebración de la segunda fase del examen.

3.11 Las publicaciones de las listas y resoluciones adoptadas por el Tribunal calificador se efectuarán en la propia sede del Tribunal, en las sedes nacionales y territoriales de las Corporaciones convocantes y en la del ICAC, así como en sus respectivas páginas web.

#### 4. Tribunal.

##### 4.1 El Tribunal calificador estará constituido de la siguiente forma:

Presidente: Doña María Pilar Carrato Mena, Secretaria General del ICAC.

Vocal: Doña María Jesús Alonso Pérez, Subdirectora General Adjunta de Normas Técnicas del ICAC.

Vocal: Doña Montserrat Rubio Berezo, Jefa de área de Normalización y Técnica Contable del ICAC.

Vocal: Don Mario Alonso Ayala, a propuesta del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España.

Vocal: Don Emilio Álvarez Perez Bedía, a propuesta del Consejo General de Colegios de Economistas de España.

Vocal: Don Lorenzo Lara Lara, a propuesta del Consejo Superior de Colegios Oficiales de Titulados Mercantiles de España.

Vocal: Doña María Antonia García Benau, catedrática de Universidad, nombrada a propuesta de las Corporaciones representativas de los auditores de cuentas.

El Secretario: Don Ángel Turrión Macías, con voz y sin voto, a propuesta de las Corporaciones representativas de los auditores de cuentas.

##### El Tribunal suplente estará constituido de la siguiente forma:

Presidente: Don Enrique Rubio Herrera, Subdirector General de Normas Técnicas del ICAC.

Vocal: Doña Cristina Vidal Retavé, Jefa de Área de Control Técnico del ICAC.

Vocal: Doña Isabel Serantes Gómez, Jefa de Área de Normalización y Técnica Contable del ICAC.

Vocal: Doña María Eugenia Zugaza Salazar, a propuesta del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España.

Vocal: Doña Paloma Fernández García, a propuesta del Consejo General de Colegios de Economistas de España.

Vocal: Don Eladio Acevedo propuesta del Consejo Superior de Colegios Oficiales de Titulados Mercantiles de España.

Vocal: Don Pedro Rivero Torre, catedrático de Universidad, nombrado a propuesta de las Corporaciones representativas de los auditores de cuentas.

El Secretario: Don Antonio Mora Puigvi, con voz y sin voto, a propuesta de las Corporaciones Representativas de los auditores de cuentas.

4.2 A los miembros de dicho Tribunal les será de aplicación el régimen de abstención y recusación previsto en el Capítulo III del Título II de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Asimismo, en lo que al régimen de funcionamiento del Tribunal se refiere se estará, en lo no previsto en esta orden, a lo dispuesto en los artículos 22 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

4.3 El Tribunal se entenderá válidamente constituido cuando se reúnan el Presidente y el Secretario o, en su caso, quienes le sustituyan y, al menos, cuatro de sus vocales titulares o sus respectivos suplentes.

De acuerdo con el artículo 37.2 del Reglamento que desarrolla el texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto 1517/2011 de 31 de octubre, a los efectos de verificar el cumplimiento y acreditación de los requisitos contemplados en esta convocatoria, el Tribunal podrá requerir cuanta documentación precise de los solicitantes, de las Corporaciones y del ICAC.

4.4 A efectos de comunicaciones y demás incidencias, el Tribunal tendrá su sede en la calle Huertas, número 26, 28014 Madrid.

Las consultas sobre la convocatoria y su proceso podrán efectuarse a través del correo electrónico: convocatoriaexamenroac2013@icac.mineco.es, sin que este correo tenga la consideración de Registro electrónico.

4.5 El Secretario del Tribunal levantará acta de cada una de las sesiones que se celebren, debiendo conservarse las actas de las sesiones para su constancia en archivos.

4.6 El Presidente del Tribunal adoptará las medidas oportunas para garantizar que los ejercicios sean corregidos sin que se conozca la identidad de los examinados.

4.7 Finalizadas cada una de las fases del examen, el Secretario del Tribunal levantará sendas actas en las que hará constar la relación de personas que hayan superado cada una de ellas y emitirá certificados individuales acreditando tales extremos. La copia de cada una de las mencionadas listas será remitida por el Tribunal al ICAC, acompañando, en el caso de la lista referida a personas que hubieran superado la segunda fase del examen, la documentación acreditativa de la concurrencia en dichas personas de los requisitos exigidos en el artículo 8 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto legislativo 1/2011 de 1 de julio, y en los artículos 33 y 36 del Reglamento que desarrolla el texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto 1517/2011 de 31 de octubre.

El Tribunal calificador podrá adoptar las medidas oportunas para que cada solicitante tenga acceso mediante medios electrónicos exclusivamente a su nota de cada una de las fases del examen.

4.8 Las decisiones del Tribunal calificador podrán ser recurridas ante el propio Tribunal en el plazo de diez días naturales a partir de su respectiva publicación.

Dichos recursos consistirán en la solicitud de revisión de los exámenes con objeto de salvar errores que se hayan podido producir en el cálculo las puntuaciones, así como la no inclusión como correcta de alguna respuesta que sí lo fuese, no pudiendo entrarse a valorar, en ningún caso, los criterios seguidos por el Tribunal calificador. La resolución de dichos recursos deberá adoptarse por mayoría del propio Tribunal calificador.

La resolución del Tribunal podrá ser recurrida en alzada ante el Ministro de Economía y Competitividad.

La documentación e informe que fuesen requeridos por el órgano competente para resolver el citado recurso, así como la que se solicitase para resolver el eventual recurso contencioso administrativo que pudiera interponerse deberá ser enviada por la Secretaría General del ICAC.

4.9 Las Corporaciones representativas de los auditores de cuentas convocantes deberán poner todos los medios materiales y humanos necesarios para llevar a buen fin el desarrollo de la convocatoria conjunta de examen.

A estos efectos, las citadas Corporaciones podrán crear una Comisión que será la encargada de dar el apoyo y asistencia necesarios al Tribunal en el desarrollo efectivo de la convocatoria. En tal caso, dicha Comisión estará integrada por un representante de cada Corporación y será presidida por el Secretario del Tribunal designado.

4.10 El Tribunal adoptará por mayoría en su reunión constitutiva sus normas de funcionamiento.

Esta orden producirá efectos el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Estado».

Madrid, 15 de abril de 2013.–El Ministro de Economía y Competitividad, Luis de Guindos Jurado.

## ANEXO I

### Primera fase del examen: materias de los módulos 5 y 6

#### Módulo 1: Auditoría de Cuentas.

1. Auditoría de cuentas y normas de acceso a ésta.
2. Normativa aplicable al control de la auditoría de cuentas y a los auditores de cuentas y sociedades de auditoría (Incluido control de calidad).
3. Normas de ética e independencia.
4. Normas Internacionales de Auditoría adoptadas por la Unión europea. En la medida en que no estén adoptadas por la Unión europea o no se encuentren en vigor en España, se requerirá un conocimiento general.
5. Gestión de riesgos y control interno.

#### Módulo 2: Marco normativo de información financiera I.

6. El Plan General de Contabilidad.
7. Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas empresas.

#### Módulo 3: Marco normativo de información financiera II.

8. Combinaciones de negocios.
9. Contabilidad de situaciones concursales.
10. Consolidación y normas relativas a la formulación de cuentas consolidadas.
11. Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la UE. En la medida en que no estén adoptadas por la Unión europea, se requerirá un conocimiento general.

#### Módulo 4: Otras materias contables.

12. Análisis y proyección de estados financieros.
13. Contabilidad analítica de costes y de gestión.
14. Presupuestos en la entidad.

#### Módulo 5: Materias jurídicas.

15. Derecho de sociedades, de otras entidades y gobernanza.
16. Derecho concursal, tributario, civil y mercantil.
17. Derecho del trabajo y de la seguridad social.

#### Módulo 6: Otras materias.

18. Tecnología de la información y sistemas informáticos.
19. Economía general, economía de la empresa y economía financiera.
20. Matemáticas y estadística.
21. Principios fundamentales de gestión financiera de las empresas.

Las materias a que se hace referencia en los módulos 5 y 6 quedarán restringidas al nivel de conocimientos que se especifica a continuación:

#### Módulo 5: Materias jurídicas.

Derecho de Sociedades y de otras Entidades y de Gobernanza: Las sociedades en el marco económico. Sociedades civiles y sociedades mercantiles, tipos de sociedades mercantiles. La sociedad anónima: Constitución; variaciones del capital; transformación; fusión; disolución y liquidación. El control y la publicidad de las cuentas anuales en las sociedades anónimas. La sociedad de responsabilidad limitada: Aspectos jurídicos fundamentales. Fundaciones: Aspectos jurídicos fundamentales. Gobernanza empresarial: principios generales y papel del comité de auditoría en el buen gobierno de las entidades cotizadas.

Derecho Concursal: La Ley Concursal. Inicio del procedimiento. Insolvencia del deudor. La fase común. La calificación del concurso. La fase de convenio. La fase de liquidación.

Derecho Tributario: Fundamentos y marco legal del sistema impositivo. Impuestos directos e indirectos. El impuesto sobre sociedades. El impuesto sobre el valor añadido. Otros impuestos.

Derecho Civil: Capacidad jurídica: Derecho y obligaciones. La persona física y la persona jurídica. El contrato: Diferentes tipos de contrato. La responsabilidad civil.

Derecho Mercantil: La legislación mercantil: Ámbito de aplicación. La empresa: Propiedad comercial. Transmisión, arrendamiento y usufructo de la empresa. El empresario: Condición e inscripción del empresario. El Registro Mercantil: Nociones generales sobre su organización y funcionamiento; funciones, en especial legalización de los libros de los empresarios, nombramiento de expertos independientes y de auditores de cuentas y depósito y publicidad de las cuentas anuales. Los libros de los empresarios. La letra de cambio. El cheque. Los mercados de valores. Nociones generales sobre la Ley 24/1988 del Mercado de Valores.

Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social: El contrato de trabajo. Derechos y obligaciones de los empresarios y los trabajadores. Los conflictos laborales. El sistema de la seguridad social. Estructura y funcionamiento.

#### Módulo 6: Otras materias.

Tecnología de la Información y Sistemas Informáticos: Sistemas, procedimientos, organización y control interno en una empresa. Los sistemas informáticos. El hardware y el software en la organización. Control y organización de los datos. La seguridad informática.

Economía de la Empresa: Principios y objetivos de la gestión empresarial. La organización empresarial: Formas, funciones y procedimientos. Áreas de la estructura empresarial. La toma de decisiones en la empresa.

Economía General y Financiera: Fundamentos de la economía. Los factores y agentes económicos. El mercado y los precios. El sistema financiero y bancario. Los tipos de interés y los precios de los activos financieros. La renta nacional y su distribución.

Matemáticas y Estadística: Matemáticas financieras. Interés: simple e interés compuesto. El valor actual. Sistemas de amortización financiera. Nociones básicas de estadística descriptiva. El muestreo: Aplicaciones y técnicas.

Gestión financiera de las Empresas: La planificación financiera de la empresa. La inversión empresarial. Criterios de evaluación de proyectos de inversión. Fuentes de financiación de la empresa.

*(Se omite anexo).*

## TRIBUNAL SUPREMO

**4337** *Sentencia de 12 de marzo de 2013, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, por la que se anulan determinados preceptos del Reglamento de la Ley Orgánica 4/2000, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, aprobado por el Real Decreto 557/2011, de 20 de abril. (BOE núm. 98, de 24-4-2013).*

En el recurso contencioso-administrativo número 343/2011, promovido por la Federación de Asociaciones Pro-Inmigrantes Andalucía Acoge, la Asociación Pro Derechos Humanos de Andalucía y la Federación SOS Racismo, la Sala Tercera (Sección Tercera) del Tribunal Supremo ha dictado Sentencia de fecha 12 de marzo de 2013, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

### FALLAMOS

Primero.

Estimar en parte el recurso contencioso-administrativo número 343/2011 interpuesto por la Federación de Asociaciones Pro-Inmigrantes Andalucía Acoge, la Asociación Pro Derechos Humanos de Andalucía y la Federación SOS Racismo contra el Reglamento de la Ley Orgánica 4/2000, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, aprobado por el Real Decreto número 557/2011, de 20 de abril.

Segundo.

Anular, por su disconformidad a Derecho, los siguientes preceptos:

A) El inciso «los plazos para la interposición de los recursos que procedan serán computados a partir de la fecha de notificación al empleador o empresario», que contiene el artículo 88.5, párrafo 4.º, del Reglamento objeto de recurso.

B) El apartado 4 del artículo 128 del citado Reglamento, a tenor del cual en los procedimientos para obtener la autorización de residencia temporal por circunstancias excepcionales, sin necesidad de visado, el órgano competente «podrá requerir la comparecencia del solicitante y mantener con él una entrevista personal».

C) El apartado primero, párrafo segundo, de la disposición adicional primera, así como el inciso «o en su caso resolverá la inadmisión a trámite» que contiene el artículo 106.3, párrafo primero del mismo Reglamento, en la medida en que atribuyen a las misiones diplomáticas u oficinas consulares españolas en el exterior la competencia «en materia de admisión a trámite de procedimientos iniciados en el extranjero» cuando no la tengan para resolver el fondo de los procedimientos para la obtención de las siguientes autorizaciones:

- a) Las de estancia por estudios, movilidad de alumnos, prácticas no laborales y servicios de voluntariado;
- b) las de residencia temporal no lucrativa;
- c) las de residencia temporal y trabajo por cuenta propia; y
- d) las de residencia temporal con excepción de la autorización de trabajo cuando la persona extranjera no sea residente en España y siempre que la duración prevista de la actividad sea superior a 90 días.

Tercero.

Desestimar el resto de las pretensiones deducidas en la demanda.

Cuarto.

No hacer imposición de las costas procesales.

Quinto.

Ordenar la publicación de este fallo en el «Boletín Oficial del Estado».

Así por esta nuestra sentencia, que deberá insertarse en la Colección Legislativa, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.—Pedro José Yagüe.—Manuel Campos.—Eduardo Espín.—José Manuel Bandrés.—María Isabel Perelló.—Rubricados.

## BANCO DE ESPAÑA

**3538** Resolución de 1 de abril de 2013, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario<sup>1</sup>. (BOE núm. 79, de 2-4-2013).

Marzo de 2013

	<u>Porcentaje</u>
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años	3,510
2. Referencia interbancaria a un año (Euríbor)	0,545
3. Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años	0,915
4. Tipo interbancario a un año (Míbor) <sup>2</sup>	0,545

Madrid, 1 de abril de 2013.–El Director General de Regulación y Estabilidad Financiera, José María Roldán Alegre.

<sup>1</sup> La definición y forma de cálculo de estos índices se recoge en la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio («BOE» de 6 de julio).

<sup>2</sup> Este tipo dejó de tener la consideración de tipo de referencia oficial del mercado hipotecario para las operaciones formalizadas después de la entrada en vigor de la OM de 1 de diciembre de 1999 («BOE» de 4 de diciembre).

**3539** Resolución de 1 de abril de 2013, del Banco de España, por la que se publican los Índices y tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios, así como para el cálculo del diferencial a aplicar para la obtención del valor de mercado de los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente. (BOE núm. 79, de 2-4-2013).

Mes de marzo de 2013

A) Tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipos de interés de los préstamos hipotecarios.

Permuta de Intereses/Interest Rate Swap (IRS)<sup>1</sup>:

Plazos	Porcentaje
Dos años	0,461
Tres años	0,582
Cuatro años	0,736
Cinco años	0,915
Siete años	1,274
Diez años	1,716
Quince años	2,162
Veinte años	2,317
Treinta años	2,387

B) Tipo necesario para el cálculo del diferencial a aplicar para la obtención del valor de mercado de los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente.

	<u>Porcentaje</u>
Permuta de Intereses/Interest Rate Swap (IRS) a plazo de un año <sup>1</sup>	0,246

Madrid, 1 de abril de 2013.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Javier Alonso Ruiz-Ojeda.

<sup>1</sup> La definición y forma de cálculo de estos índices se recoge en la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio («BOE» de 6 de julio).

**4112** Resolución de 17 de abril de 2013, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia del mercado hipotecario. (BOE num. 93, de 18-4-2013).

Marzo de 2013

Porcentaje

A) Tipos de referencia oficiales<sup>1</sup>:

1. Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España ..... 3,415
2. Tipo medio de los préstamos hipotecarios entre uno y cinco años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en la zona del euro (referido al mes anterior) ..... 3,180

B) Otros tipos de referencia para los préstamos contratados con anterioridad a la entrada en vigor de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre (BOE del 29)<sup>1</sup>:

1. Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, concedidos por:

- Bancos ..... 3,219
- Cajas de ahorro ..... 3,796

2. Tipo activo de referencia de las cajas de ahorro ..... 5,750

Madrid, 17 de abril de 2013.–El Director General de Regulación y Estabilidad Financiera, José María Roldán Alegre.

<sup>1</sup> La definición y forma de cálculo de estos índices se recoge en la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio (BOE de 6 de julio).

## COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

**3754** Orden de 2 de abril de 2013, del Departamento de Justicia, por la que se dispone el aplazamiento de la efectividad de la demarcación registral ejecutada en relación con determinados registros de la propiedad creados por el Real decreto 172/2007, de 9 de febrero, por el que se modifica la demarcación de los registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles. (BOE núm. 85, de 9-4-2013).

El Real Decreto 172/2007, de 9 de febrero, por el que se modifica la demarcación de los registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles, aprobó una modificación del mapa de las oficinas registrales que significó para Cataluña la creación de cincuenta y nueve registros.

Al amparo del artículo 147 del Estatuto de autonomía de Cataluña, que otorga competencias ejecutivas a la Generalidad en materia de notarías y registros, y de la disposición final segunda del Real decreto 172/2007, de 9 de febrero, el Departamento de Justicia ejecutó la demarcación registral de la manera siguiente:

Por la Resolución JUS/3396/2007, de 7 de noviembre, se anunciaron los registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles vacantes, para su provisión en concurso ordinario, entre los que se incluían los siguientes registros creados por la demarcación: Barcelona 27, Barcelona 28, Barcelona 29, Barcelona 30, Cornellà de Llobregat 2, L'Hospitalet de Llobregat 4, Manresa 2, Manresa 3, Martorell 3, Mataró 5, Mataró 6, Mercantil y de Bienes Muebles de Barcelona XVII, Cerdanyola del Vallès 2, Sabadell 7, Sant Cugat del Vallès 2, Sant Joan Despí, Terrassa 1, Terrassa 4, Terrassa 5, Vilanova i la Geltrú 2, Banyoles, Blanes, Girona 2, Girona 4, L'Escala, Cervera, Salou, Tortosa 3 y Vila-seca.

Por la Resolución JUS/4014/2008, de 30 de diciembre, se convocó un concurso ordinario para proveer registros vacantes de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles, entre los que se incluían los siguientes registros creados por la demarcación: Badalona 4, Granollers 4, Montornès del Vallès, Paret del Vallès, Rubí 1, Vic 3, Vilafranca del Penedès 2, Mercantil y de Bienes Muebles de Girona II, Balaguer 2, Lleida 2, Mollerussa, El Vendrell 3, Mercantil y de Bienes Muebles de Tarragona II, Mont-roig del Camp y Tarragona 2.

Posteriormente, y dado que el criterio esencial sobre el que estaba basado el dimensionamiento de la demarcación



registrar aprobada por el Real decreto 172/2007 (la eclosión del tráfico inmobiliario producida durante los años inmediatamente anteriores a 2007) quedó superado por la situación de decrecimiento económico sostenido tanto en el Estado español como en Cataluña, el Departamento de Justicia aplazó la ejecución de la demarcación registral, que afectaba a quince registros demarcados en Cataluña, mediante las Órdenes JUS/48/2010, de 2 de febrero; JUS/585/2010, de 10 de diciembre; JUS/375/2011, de 21 de diciembre, y JUS/427/2012, de 19 de diciembre, con el fin de intentar adecuar el servicio público registral a la situación real del tráfico inmobiliario y de la economía en general.

Considerando que las previsiones económicas para el Estado español manifestadas por los organismos europeos e internacionales para los años 2013 y 2014 no son positivas y afirman que el contexto internacional comporta un deterioro sensible de las expectativas de la economía española;

Considerando que la asunción de competencias ejecutivas por la Comunidad Autónoma de Cataluña, de acuerdo con el artículo 147.1.c) del Estatuto de autonomía de Cataluña, hace adecuada la adopción de medidas específicas de coordinación entre las administraciones públicas competentes consistentes, entre otras, en la determinación de los criterios de aplazamiento de la efectividad de la demarcación registral ejecutada en relación con determinados registros de la propiedad creados por el Real decreto 172/2007, de 9 de febrero;

A propuesta de la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas, ordeno:

Artículo 1. Aplazamiento de la provisión de registros vacantes en Cataluña pendientes de constitución definitiva.

La adjudicación de los registros de la propiedad que se enumeran en el anexo 1, establecidos por el Real decreto 172/2007, de 9 de febrero, por el que se modifica la demarcación de los registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles, que actualmente están vacantes en Cataluña y que nunca han sido ocupados por ningún registrador o registradora titular, será realizada coordinadamente por la Dirección General de los Registros y del Notariado y por la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas entre los registradores y registradoras integrantes del cuerpo de aspirantes, a través del concurso especial en la forma prevista en el artículo 503 del Reglamento hipotecario, a partir del día 1 de enero de 2015; mientras tanto, los registros mencionados continuarán integrados en el registro de la propiedad del que proceden por segregación o división.

Artículo 2. Aplazamiento de la provisión de registros vacantes en Cataluña con registrador interino y su reagrupación provisional.

La adjudicación de los registros de la propiedad demarcados en Cataluña que se enumeran en los anexos 2 y 3, establecidos por el Real decreto 172/2007, de 9 de febrero, por el que se modifica la demarcación de los registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles, que han sido ejercidos inicialmente por un registrador o registradora titular y que se encuentran en la actualidad vacantes y a cargo de un registrador o registradora interina, será realizada coordinadamente por la Dirección General de los Registros y del Notariado y por la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas entre los registradores y registradoras integrantes del cuerpo de aspirantes, a través del concurso especial en la forma prevista en el artículo 503 del Reglamento hipotecario, a partir del día 1 de enero de 2015; mientras tanto, quedarán reagrupados, de manera plenamente integrada, a los registros que también se indican en los mencionados anexos 2 y 3.

Artículo 3. Registrador titular y efectos.

En todos los casos comprendidos en los artículos 1 y 2, el registrador o registradora de la propiedad tendrá, a todos los efectos legales, el carácter de registrador y registradora titular de los registros únicos subsistentes, pendientes de segregación o división, o los registros resultantes de la agrupación provisional.

Los registradores y registradoras titulares de los registros mencionados en el artículo 2 y relacionados en el anexo 3, tendrán que mantener abiertas las oficinas de registro en los términos municipales respectivos.

Los registradores y registradoras titulares de los registros a los que se incorporan los mencionados en el artículo 2, tendrán que tomar posesión de estos últimos dentro de los treinta días siguientes a la entrada en vigor de la presente Orden.

Disposición final. Entrada en vigor.

La presente Orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya» y en el «Boletín Oficial del Estado».

Barcelona, 2 de abril de 2013.–El Consejero de Justicia, Germà Gordó i Aubarell.

## ANEXO 1

Registro de la Propiedad de Badalona 4.  
Registro de la Propiedad de Balaguer 2.

Registro de la Propiedad de Barcelona 29.  
 Registro de la Propiedad de Cornellà de Llobregat 2.  
 Registro de la Propiedad de Granollers 4.  
 Registro de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat 4.  
 Registro de la Propiedad de Manresa 3.  
 Registro de la Propiedad de Mataró 5.  
 Registro de la Propiedad de Mataró 6.  
 Registro de la Propiedad de Mollerussa.  
 Registro de la Propiedad de Montornès del Vallès.  
 Registro de la Propiedad de Paret del Vallès.  
 Registro de la Propiedad de Sabadell 7.  
 Registro de la Propiedad de Tarragona 2.  
 Registro de la Propiedad de Terrassa 4.  
 Registro de la Propiedad de Vilafranca del Penedès 2.

#### ANEXO 2

Registros de la propiedad vacantes	Registro al que se agrupan
Barcelona 27 .....	Barcelona 18.
Barcelona 28 .....	Barcelona 3.
Sant Joan Despí .....	Sant Feliu de Llobregat 1.

#### ANEXO 3

Registros de la propiedad vacantes	Registro al que se agrupan
L'Escala .....	La Bisbal d'Empordà.
Mont-roig del Camp .....	Cambrils.
Vila-seca .....	Salou.

# BOLETÍN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

## PARLAMENTO DE ANDALUCÍA

*Resolución de 4 de abril de 2013, de la Presidencia del Parlamento de Andalucía, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de Convalidación del Decreto-Ley 2/2013, de 12 de marzo, por el que se confirman determinados actos de la Agencia Tributaria de Andalucía. (BOJA núm. 71, de 15-4-2013).*

### PRESIDENCIA DEL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.2 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el Pleno del Parlamento de Andalucía, en sesión celebrada el día 3 de abril de 2013, en el transcurso de la sesión celebrada los días 3 y 4 del mismo mes y año, ha acordado convalidar el Decreto-Ley 2/2013, de 12 de marzo, por el que se confirman determinados actos de la Agencia Tributaria de Andalucía, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 50, de 13 de marzo de 2013.

Se ordena la publicación para general conocimiento.

Sevilla, 4 de abril de 2013.- El Presidente del Parlamento de Andalucía, Manuel Gracia Navarro.

## CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA E IGUALDAD

*Resolución de 25 de marzo de 2013, de la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía en Granada, por la que se declara extinguida la situación de incapacidad temporal. (BOJA núm. 74, de 18-4-2013).*

Vista la documentación obrante en esta Delegación relativa al proceso actual de Incapacidad Temporal de don Juan Manuel Morente Capel.

### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Don Juan Manuel Morante Capel, con DNI 24286719-F, funcionario del Cuerpo de Gestión Procesal y Administrativo, solicita mediante Parte Médico de Incapacidad Temporal, licencia por enfermedad desde el 24 de febrero de 2011.

Segundo. Con fecha 15 de febrero de 2013 se dicta Acuerdo de concesión de la correspondiente licencia por enfermedad en respuesta a su última petición formulada.

A tales hechos, les son de aplicación los siguientes,

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El artículo 504.5 de la Ley Orgánica 6/1985, del Poder Judicial, de acuerdo a la redacción dada por la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, establece que: «Se concederán licencias por enfermedad derivadas de un mismo proceso patológico, hasta un máximo 12 meses, prorrogables por otros seis, cuando se presuma que durante ellos pueda el trabajador ser dado de alta médica por curación».

Segundo. El artículo 84 del Real Decreto 1026/2011, de 15 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Mutualismo Judicial señala:

«1. La duración máxima de la situación de Incapacidad Temporal derivada de enfermedad o lesión por accidente y los periodos de observación por enfermedad profesional, incluida la de las prórrogas que resulten procedentes, será la prevista en el artículo 128 de la Ley General de la Seguridad Social o disposición que lo sustituya.

2. Los periodos de observación referidos en el párrafo 2 del artículo 82 tendrán una duración máxima de seis meses, prorrogables por otros seis cuando se estime necesario para el estudio y diagnóstico de la enfermedad.»

Tercero. Por su parte el artículo 128 del Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social establece que la situación de incapacidad temporal tendrá una duración máxima de trescientos sesenta y cinco días, prorrogables por otros ciento ochenta.

Cuarto. El artículo 85 del mencionado Real Decreto 1026/2011 establece que la extinción de la situación de incapacidad temporal se produce: «a) Por el transcurso de los plazos máximos establecidos en el artículo anterior, incluidas las prórrogas si procede.»

Quinto. La Resolución de 8 de junio de 2006, de la Dirección General de Recursos Humanos y Medicina Legal, aprueba el Manual de Normas, Procedimientos y Criterios en materia de Vacaciones, Permisos y Licencias del Personal al Servicio de la Administración de Justicia en Andalucía, y en su Capítulo II. Licencias.4, establece el procedimiento, requisitos y competencia para conceder la licencia por enfermedad conforme a lo dispuesto en el artículo 504.5 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Esta Delegación del Gobierno es competente para resolver el asunto que nos ocupa, en virtud de lo establecido en el Decreto 148/2012, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Justicia e Interior, así como en las disposiciones adicional 3.ª y transitoria 3.ª del Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la Organización Territorial Provincial de la Administración de la Junta de Andalucía. Todo ello con relación a la Orden de 6 de agosto de 2009 de Delegación de Competencias.

Vistos los antecedentes indicados, los preceptos indicados y demás disposiciones concordantes y de general aplicación, esta Delegación del Gobierno

### RESUELVE

Primero. Declarar extinguida la situación de incapacidad temporal por el transcurso de los plazos máximos legalmente establecidos a don Juan Manuel Morante Capel, funcionario del Cuerpo de Gestión Procesal y Administrativa, con efectos del día en que se practique la notificación de la presente Resolución.

Segundo. Que, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior, procede la incorporación a su puesto de trabajo de don Juan Manuel Morante Capel en el día siguiente a la notificación.

Tercero. Notificar la presente Resolución al funcionario citado, conforme a lo establecido en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La presente Resolución agota la vía administrativa, contra ella se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Granada, en el plazo máximo de dos meses, de conformidad con lo establecido en los artículos 8.º, 14.º y 46.º de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de dicha jurisdicción, o, potestativamente, recurso de reposición ante esta Delegación del Gobierno en el plazo máximo de un mes. Ambos plazos contados desde el día siguiente al de su notificación.

Granada, 25 de marzo de 2013.- La Delegada del Gobierno, María José Sánchez Rubio.

## CONSEJERÍA DE ADMINISTRACIÓN LOCAL Y RELACIONES INSTITUCIONALES

*Decreto 47/2013, de 9 de abril, por el que se acuerda el cambio de denominación del municipio de Otura (Granada), por el de «Villa de Otura». (BOJA núm. 80, de 25-4-2013).*

Vista la solicitud presentada por el Ayuntamiento de Otura (Granada) relativa a la aprobación por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía del cambio de denominación del municipio de Otura por el de «Villa de Otura», se relacionan los siguientes

### HECHOS

1.º Con fecha 5 de marzo de 2012 tuvo entrada, en el registro general de la entonces Consejería de Gobernación y Justicia, escrito del Alcalde del Ayuntamiento de Otura solicitando el cambio de denominación del municipio de Otura por el de «Villa de Otura». Se adjuntaba a dicho escrito informe emitido por la Secretaría municipal sobre la legislación aplicable a las iniciativas de cambio de denominación de municipios, propuesta de la Alcaldía relativa al cambio de nombre de Otura por el de y acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Otura, de 24 de febrero de 2012, aprobando por mayoría absoluta la citada propuesta.

Analizado por el órgano instructor el contenido de la documentación remitida, se verificó la carencia de ciertas

exigencias procedimentales legalmente previstas, relativas al trámite de información pública y al pronunciamiento de la Diputación Provincial sobre la iniciativa del cambio de nombre del municipio. Tras la oportuna comunicación de estos extremos, con fecha 1 de octubre de 2012 el Ayuntamiento de Otura aportó la documentación necesaria para el inicio de la fase autonómica del procedimiento.

2.º La Dirección General de Administración Local solicitó al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas la emisión de informe acerca de si la denominación de Villa de Otura ya constaba registrada a nombre de algún otro municipio o si la misma podría inducir a confusión. El 12 de noviembre de 2012 dicho organismo remitió un certificado del Director General de Coordinación de Competencias con las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales.

Seguidamente se solicitó informe al Consejo Andaluz de Concertación Local, recibiendo el 10 de diciembre de 2012 certificación de la Secretaría de su Comisión Permanente del acuerdo adoptado al respecto.

Por último, con fecha 10 de enero y 5 de febrero de 2013 se solicitaron sendos informes a la Secretaría General Técnica de la Consejería de Administración Local y Relaciones Institucionales y a la Letrada Jefe de la Asesoría Jurídica, que fueron emitidos con fecha 25 de enero y 22 de febrero de 2013 respectivamente.

A los anteriores hechos les resultan de aplicación los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. En la iniciativa del cambio de denominación del municipio de Otura por el de «Villa de Otura» se han cumplimentado por el Ayuntamiento de Otura todos los trámites previstos en el artículo 108.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, consistentes en la adopción de un acuerdo del Pleno de la Corporación por mayoría absoluta del número legal de sus miembros e información pública por plazo de 30 días. Igualmente, de acuerdo con el artículo 11 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local, aprobado por el Real Decreto legislativo 781/1986, de 18 de abril, fue solicitado informe a la Diputación Provincial de Granada.

Por ello, constan en el expediente el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Otura, de 24 de febrero de 2012, aprobado por mayoría absoluta, sobre la propuesta de la Alcaldía relativa al cambio de nombre; la acreditación del trámite de información mediante la inserción de anuncio en el tablón de edictos y Sede Electrónica Municipal [www.ayuntamientodeotura.es/otros](http://www.ayuntamientodeotura.es/otros) y en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada núm. 114, de 15 de junio de 2012; y el certificado expedido por la Secretaría del Ayuntamiento, de fecha 27 de julio de 2012, sobre la inexistencia de alegaciones durante el citado trámite.

Figura también la Resolución de 7 de septiembre de 2012, del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Granada, acordando «Informar favorablemente la propuesta de alteración del nombre del municipio de Otura por el de “Villa de Otura”».

Segundo. Se ha comprobado que se han cumplido todas las exigencias previstas en el artículo 107 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, para que pueda culminar favorablemente una iniciativa de modificación del nombre de un municipio.

En este sentido, en el certificado del Director General de Coordinación de Competencias con las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales, facilitado por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, se expresa que «con los datos obrantes en el Registro de Entidades Locales, el cambio de denominación del municipio de Otura (Granada) por el de “Villa de Otura” no coincide ni produce confusión con otras denominaciones de municipios ya existentes». En consecuencia, ha quedado constatada la exigencia del artículo 107.1.a) de la Ley 5/2010, de 11 de junio.

Asimismo, se ha acreditado la exigencia contenida en el artículo 107.1.b) de la Ley 5/2010, de 11 de junio, relativa a que la nueva denominación que se proponga «será en castellano, siendo de especial consideración la toponimia histórica del lugar», toda vez que en la propuesta de la Alcaldía de Otura, anexa al informe emitido por la Secretaría del Ayuntamiento, se contienen numerosas referencias documentales a la concesión del título de Villa por Felipe V en 1705, así como al frecuente uso de la expresión Villa de Otura en numerosos registros y documentos oficiales, todo lo cual ha sido debidamente cotejado.

En cuanto a la previsión de la letra c) del mismo precepto legal, se ha constatado la compatibilidad de la denominación «Villa de Otura» con los principios y valores constitucionales, sin que la misma pueda implicar lesión alguna a los derechos fundamentales.

Por último, en relación con lo dispuesto en el artículo 108.1, de la Ley 5/2010, de 11 de junio, en sesión celebrada el 10 de diciembre de 2012, la Comisión Permanente del Consejo Andaluz de Concertación Local acordó «no formular observaciones» a la iniciativa del ayuntamiento de Otura, Granada, sobre el cambio de denominación del municipio por el de Villa de Otura, según certificado emitido al efecto por su Secretaria.

En su virtud, con fundamento en las motivaciones que anteceden y de conformidad con lo dispuesto en los mencionados artículos 107 y 108 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, a propuesta del Vicepresidente de la Junta de Andalucía y Consejero de Administración Local y Relaciones Institucionales, según atribución del artículo 21.3 de la mencionada Ley 6/2006, de 24 de octubre, el Consejo de Gobierno en su reunión del día 9 de abril de 2013,

DISPONGO

Primero. Se aprueba el cambio de denominación del municipio de Otura, perteneciente a la provincia de Granada, que en adelante pasará a denominarse «Villa de Otura».

Segundo. El presente Decreto deberá ser objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y en el Boletín Oficial del Estado, procediéndose, tras la fecha del último boletín oficial en el que se realice su publicación, a la inscripción del cambio de denominación en el Registro Andaluz de Entidades Locales y a su remisión al órgano competente de la Administración del Estado para su inscripción en el correspondiente registro estatal.

Contra el presente Decreto, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante los correspondientes órganos judiciales de este orden, en la forma y plazos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. O bien se podrá interponer recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dicta este acto, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo establecido en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; o bien, también con carácter potestativo, el requerimiento previsto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, en el supuesto de que la impugnación se efectúe por una Administración Pública.

Sevilla, 9 de abril de 2013

JOSÉ ANTONIO GRIÑÁN MARTÍNEZ  
Presidente de la Junta de Andalucía

DIEGO VALDERAS SOSA  
Vicepresidente de la Junta de Andalucía  
y Consejero de Administración Local y Relaciones Institucionales

## CONSEJERÍA DE JUSTICIA E INTERIOR

*Resolución de 8 de abril de 2013, de la Secretaría General para la Justicia, por la que se nombran Registradores y Registradoras de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, para ocupar plaza en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. (BOJA núm. 74, de 18-4-2013).*

El artículo 77.1 del Estatuto de Autonomía para Andalucía dispone que corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia ejecutiva sobre el nombramiento de Notarios y Registradores.

Convocado concurso ordinario por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 6 de febrero de 2013 (BOE núm. 40, de 15 de febrero) e instruido el mismo, la Dirección General de Justicia Juvenil y Cooperación ha propuesto el nombramiento de Registradores y Registradoras de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, para ocupar plazas vacantes en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, según lo dispuesto en la Resolución de 20 de marzo de 2013, por el que se resuelve el concurso mencionado (BOE núm. 82, de 5 de abril).

En su virtud, considerando lo dispuesto en los artículos 513 y siguientes del Reglamento Hipotecario y de acuerdo con las facultades atribuidas por el artículo 5.1 del Decreto 148/2012, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Justicia e Interior, esta Secretaría General para la Justicia resuelve:

Primero. Nombrar a los Registradores y Registradoras de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, que en Anexo se relacionan, para ocupar plaza en esta Comunidad Autónoma.

Segundo. Trasladar los nombramientos a las personas interesadas, al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y a la Dirección General de los Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia.

Tercero. Publicar la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Contra la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada ante el titular de la Consejería de Justicia e Interior, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de su publicación, de conformidad con lo establecido en el artículo 115 de la Ley 9/2001, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía, y el artículo 114 y siguiente de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Sevilla, 8 de abril de 2013.- El Secretario General, Pedro Izquierdo Martín.

## ANEXO

Registro vacante: Santa Fe núm. 02.  
Registrador/a nombrado: Don Nicolás Rico Morales.  
Núm. escalafón: 41.  
Resultas: Jaén núm. 01.

Registro vacante: Lepe.  
Registrador/a nombrado: Don Miguel Verger Amengual.  
Núm. escalafón: 265.  
Resultas: Sabadell núm. 04.

Registro vacante: Úbeda núm. 01.  
Registrador/a nombrado: Don Ramiro Subirá Pérez.  
Núm. escalafón: 725.  
Resultas: Telde núm. 02.

Registro vacante: Córdoba núm. 06.  
Registrador/a nombrado: Francisco Javier Fernández Cruz.  
Núm. escalafón: 813.  
Resultas: Bujalance.

Registro vacante: Barbate.  
Registrador/a nombrado: Ignacio Rodríguez Morazo.  
Núm. escalafón: 926.  
Resultas: Fuente de Cantos.

## CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPLEO

*Decreto-Ley 4/2013, de 2 de abril, por el que se modifica la Ley 4/2002, de 16 de diciembre, de creación del Servicio Andaluz de Empleo. (BOJA núm. 63, de 3-4-2013).*

Los desajustes del mercado de trabajo provocados, tanto por factores estructurales del cambio socioeconómico, como por los derivados de la actual crisis económica han tenido como uno de sus efectos más visibles la destrucción de empleo.

En este contexto, la formación profesional para el empleo, que tiene por objeto facilitar a los trabajadores, ocupados y desempleados, una formación ajustada a las necesidades del mercado de trabajo y que atienda a los requerimientos de competitividad de las empresas, a la vez que satisfaga las aspiraciones de promoción profesional y desarrollo personal de los trabajadores, se configura como un elemento clave para la mejora de la empleabilidad de las personas trabajadoras ocupadas y desempleadas y como herramienta fundamental para impulsar la reactivación económica y la generación de empleo.

Los actuales problemas económicos y sus repercusiones en el mercado de trabajo, vienen a confirmar, como medida de extraordinaria y urgente necesidad, la necesidad inaplazable de culminar el traspaso de las competencias en materia de formación profesional para el empleo tal y como establece el Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, cuyo artículo 6 atribuye a la Consejería de Educación las competencias en materia de formación profesional para el empleo desempeñadas por la entonces Consejería de Empleo a través del Servicio Andaluz de Empleo, de conformidad con la Ley 4/2002, de 16 de diciembre, de creación del Servicio Andaluz de Empleo y con la disposición transitoria tercera del citado Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo.

Con objeto de hacer efectivo el traspaso de competencias mencionado, es preciso modificar la Ley 4/2002, de 16 de diciembre, suprimiendo la formación profesional para el empleo del elenco de funciones del Servicio Andaluz de Empleo. Asimismo, se suprimen del ámbito del Servicio Andaluz de Empleo, las competencias en materia de trabajadores y trabajadoras autónomos, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 12 en relación con la disposición transitoria tercera del Decreto 149/2012, de 5 de junio, por el que se regula la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo.

En su virtud, haciendo uso de las facultades conferidas en los artículos 47.1 y 110 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, a propuesta del Consejero de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, y de conformidad con lo previsto en el artículo 27.3 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, previa

deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 2 de abril de 2013,

## DISPONGO

Artículo único. *Modificación de la Ley 4/2002, de 16 de diciembre, de creación del Servicio Andaluz de Empleo.*

Se modifica la Ley 4/2002, de 16 de diciembre, de creación del Servicio Andaluz de Empleo, en la forma que se indica a continuación:

Uno. El artículo 3 queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 3. Funciones del Servicio Andaluz de Empleo.

El Servicio Andaluz de Empleo, como Servicio Público de Empleo de la Comunidad Autónoma, tiene como objetivos específicos el ejercicio de las competencias en materia de empleo y, en particular, las siguientes: fomento del empleo, orientación e información, prospección, registro de demanda e intermediación en el mercado de trabajo y, para ello, este organismo ejerce las siguientes funciones:

1.ª Elaboración de los anteproyectos de los planes de empleo.  
2.ª La planificación, gestión, promoción y evaluación de los distintos programas y acciones para el empleo, competencia de la Comunidad Autónoma, y en particular los siguientes:

- a) Los relativos a fomento del empleo.
- b) La orientación e información profesional y las acciones de apoyo para la mejora del empleo.
- c) La intermediación laboral, el registro de demandantes de empleo, la recepción de comunicación de contratos y la gestión de la red Eures en Andalucía.
- d) La coordinación con la Consejería competente en materia de formación profesional para el empleo para el desarrollo de las funciones de intermediación laboral y el conjunto de programas y medidas de orientación y formación, al objeto de mejorar las posibilidades de acceso al empleo, adaptación de la formación y recualificación.
- e) La prospección del mercado de trabajo y la difusión de información sobre el mercado laboral.
- f) La colaboración con los medios de comunicación de masas tanto para promocionar los distintos planes de empleo como para transmitir valores culturales y éticos que estimulen la cantidad y calidad del empleo.
- g) La autorización de la condición de centros colaboradores o asociados a aquellas entidades que participen en la ejecución de actividades que sean competencia del Servicio Andaluz de Empleo, así como la autorización y demás competencias sobre las agencias de colocación que actúen en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- h) La promoción y el desarrollo del empleo local, atendiendo a las necesidades específicas de cada territorio y en coordinación con las Administraciones Locales.

3.ª La resolución de las convocatorias de ayudas y subvenciones y la suscripción de convenios de colaboración, referentes a las competencias gestionadas por el Servicio Andaluz de Empleo.

4.ª La asistencia técnica a los distintos órganos de la Administración de la Junta de Andalucía y a los de otras Administraciones Públicas, cuando sea requerido para ello, en materia de empleo.

5.ª Cuantas otras funciones le sean encomendadas por cualquier norma o acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía o aquellas que, en un futuro, pudieran ser transferidas a la Junta de Andalucía en materia de política de empleo, a excepción de las referidas a formación para el empleo.»

Dos. El apartado 3 del artículo 8 queda redactado de la siguiente manera:

«3. Corresponderá al Consejo de Administración:

- a) Aplicar los criterios de actuación del Servicio Andaluz de Empleo, de conformidad con las directrices de la Consejería competente en materia de empleo.
- b) Elaborar las propuestas de planes y programas para el empleo, para su oportuna tramitación.
- c) Conocer los nombramientos de los titulares de los órganos de Gobierno del Servicio Andaluz de Empleo.
- d) Aprobar el borrador de anteproyecto del Presupuesto del organismo.
- e) Aprobar la Memoria anual y las cuentas anuales.
- f) Elevar al titular de la Consejería competente en materia de empleo la propuesta de los proyectos de las disposiciones de carácter general y aquellas que regulen los criterios de concesión de ayudas y los Convenios de colaboración relativos a las materias competencia del Servicio Andaluz de Empleo.
- g) Elevar al Consejero competente en materia de empleo la propuesta de estructura de los servicios



administrativos del Servicio Andaluz de Empleo.

h) Elaborar los criterios para la adquisición o pérdida de la condición de entidad que colabora con las funciones propias del Servicio Andaluz de Empleo, en el marco de la normativa legal que resulte de aplicación.

i) Informar sobre adquisición y pérdida de la condición de entidad colaboradora del Servicio Andaluz de Empleo en su función de intermediación.

j) Proponer al titular de la Consejería competente en materia de empleo la presentación de proyectos a la Unión Europea, relativos a las materias competencia del Servicio Andaluz de Empleo.

k) La articulación de los mecanismos necesarios para garantizar la coordinación con la Consejería competente en materia de formación profesional para el empleo para el desarrollo de las funciones de intermediación laboral y el conjunto de programas y medidas de orientación y formación, al objeto de mejorar las posibilidades de acceso al empleo, adaptación de la formación y recualificación.

l) El seguimiento y la evaluación de las actividades realizadas en las materias específicas del Servicio Andaluz de Empleo.

m) Proponer cuantas medidas considere necesarias para el mejor cumplimiento de los fines del organismo.

n) Cualesquiera otras competencias que le sean atribuidas por la normativa aplicable o estatutariamente.»

Disposición adicional única. *Consejo Andaluz de Formación Profesional.*

1. En el plazo máximo de dos meses, contados a partir de la publicación del presente Decreto-ley, la Consejería competente en materia de formación profesional para el empleo, iniciará los trámites para llevar a cabo la modificación del Decreto 451/1994, de 15 de noviembre, por el que se crea el Consejo Andaluz de Formación Profesional, con objeto de favorecer la integración de los dos subsistemas de formación profesional existentes en colaboración con los agentes económicos y sociales.

2. El Consejo Andaluz de Formación Profesional queda adscrito a la Consejería competente en materia de formación profesional para el empleo y la Presidencia será asumida por su titular con carácter permanente a partir de la entrada en vigor del presente Decreto-ley.

3. En el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de la modificación del Decreto 451/1994, de 15 de noviembre, a que se refiere el apartado 1, se aprobará el Reglamento de organización y funcionamiento del Consejo Andaluz de Formación Profesional.

Disposición transitoria primera. *Procedimientos en materia de subvenciones y ayudas.*

Los órganos de la Consejería competente en materia de formación profesional para el empleo concluirán, en todas sus incidencias y trámites, los procedimientos relativos a subvenciones y ayudas en materia de formación profesional para el empleo, iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto-ley, incluyendo la iniciación y conclusión de los de reintegro y sancionadores por infracciones en relación con dichas subvenciones y ayudas.

A tal efecto, el Servicio Andaluz de Empleo remitirá a la Consejería competente en materia de formación profesional para el empleo los expedientes en tramitación, en el estado en que se encuentren, para su continuación y resolución.

Disposición transitoria segunda. *Adscripción de personal y puestos de trabajo.*

Hasta tanto se aprueben las modificaciones de las relaciones de puestos de trabajo a que se refiere la disposición final cuarta, y sin perjuicio de los puestos de trabajo que pasen a depender definitivamente de la Consejería de Educación, a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto-ley pasarán a depender provisionalmente de la Consejería de Educación, los puestos de trabajo, y el personal funcionario y laboral que los ocupa, que en la vigente Relación de Puestos de Trabajo corresponden al Servicio de Análisis y Planificación de la Formación para el Empleo, Servicio de Gestión y Programación de la FPO, Servicio de Centros, Programas Formativos y Formación Continua y Servicio de Programas de Empleo; todos ellos en los servicios centrales del Servicio Andaluz de Empleo; así como a los Servicios de Formación para el Empleo y Departamentos de Escuelas Taller (escuelas taller, casas de oficio y talleres de empleo), y a los Centros de Formación Profesional adscritos a las Direcciones Provinciales del Servicio Andaluz de Empleo.

Disposición final primera. *Régimen de subrogación de derechos y obligaciones de contenido económico.*

1. La hacienda de la Junta de Andalucía quedará subrogada en los derechos y obligaciones de contenido económico de titularidad del Servicio Andaluz de Empleo derivados del ejercicio de las competencias en materia de formación profesional para el empleo.

2. La tramitación de los procedimientos para hacer efectivos dichos derechos y el cumplimiento de las referidas obligaciones se llevará a cabo por los órganos que correspondan de las consejerías competentes en materia de hacienda y de formación profesional para el empleo.

Disposición final segunda. *Consortios Escuelas de Formación y convenios en materia de formación profesional para el*

empleo.

La Consejería de Educación asumirá la posición jurídica de la Administración de la Junta de Andalucía en los Consorcios Escuela de Formación y en los convenios en materia de formación profesional para el empleo suscritos por el Servicio Andaluz de Empleo.

Disposición final tercera. Adscripción de bienes y subrogación en derechos y obligaciones derivados de contratos.

1. Se adscriben a la Consejería de Educación los bienes que a la entrada en vigor del presente Decreto-ley se encuentren afectos a los servicios de formación para el empleo.

2. La Consejería de Educación y el Servicio Andaluz de Empleo determinarán, siempre que su objeto tenga relación con la formación profesional para el empleo, los contratos en los que se subrogará aquella, en el plazo máximo de un mes desde la aprobación del presente Decreto-ley.

3. La Consejería de Hacienda y Administración Pública velará por el cumplimiento de lo establecido en los apartados anteriores.

Disposición final cuarta. *Habilitación para la ejecución.*

Se habilita a la Consejería de Hacienda y Administración Pública a realizar las modificaciones necesarias para adecuar las relaciones de puestos de trabajo correspondientes a la Consejería de Educación, al Servicio Andaluz de Empleo, y, en su caso, a la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo.

Asimismo, se habilita a la Consejería de Hacienda y Administración Pública para la realización de supresiones, transferencias y modificaciones de créditos necesarios para el cumplimiento de lo previsto en este Decreto-Ley.

Disposición final quinta. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto-Ley entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 2 de abril de 2013

JOSÉ ANTONIO GRIÑÁN MARTÍNEZ  
 Presidente de la Junta de Andalucía

ANTONIO ÁVILA CANO  
 Consejero de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo

## CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

*Decreto-Ley 5/2013, de 2 de abril, por el que se adoptan determinadas medidas sobre el empleo del personal funcionario interino en la Administración General de la Junta de Andalucía, para el mantenimiento de la calidad y eficiencia de los servicios públicos a la ciudadanía. (BOJA núm. 63, de 3-4-2013).*

La severa situación de crisis económica iniciada en el año 2008, cuyos efectos desfavorables se han dejado sentir en el conjunto del Estado y de las Comunidades Autónomas, sin que Andalucía constituya una excepción, ha motivado una drástica reducción de los recursos procedentes del Sistema de Financiación de las Comunidades Autónomas, lo que se ha traducido en la necesidad de aplicar sucesivas medidas de ajuste.

Las medidas de racionalización del gasto y reducción del déficit público adoptadas con carácter general por las Administraciones Públicas están sometiendo a éstas a un proceso de redimensionamiento de sus recursos humanos que afecta, en ocasiones, a personal que por su edad plantea especiales problemas de reinserción en el mundo laboral.

A lo dicho debe añadirse que el citado redimensionamiento está incidiendo de manera fundamental en personas que vienen desempeñando sus puestos en la Administración andaluza de manera interina. En circunstancias normales dicho personal funcionario interino podría verse beneficiado por las correspondientes convocatorias de consolidación de empleo temporal a que se refiere la Disposición transitoria cuarta de la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto Básico del Empleado Público. Sin embargo, la actual coyuntura económico-presupuestaria ha determinado que la aplicación de esta Disposición transitoria cuarta se haya visto afectada por las restricciones establecidas en el artículo 23 de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013, siendo incierto si tales restricciones se mantendrán o no para futuros ejercicios presupuestarios.

El Gobierno andaluz hace del empleo una apuesta decidida, como objetivo básico y prioritario de su política,

constituyendo el principal compromiso programático del Acuerdo por Andalucía firmado el 18 de abril de 2012 entre las formaciones políticas PSOE-Andalucía e IULV-CA, tras la celebración de las últimas elecciones al Parlamento andaluz.

Ya desde las Directrices para el Empleo aprobadas por el Consejo Europeo de Helsinki a finales de 1999, la Unión Europea ha venido subrayando la necesidad de promover un mercado de trabajo favorable a la integración social, con especial atención al apoyo concedido a las personas trabajadoras de más edad, a fin de prolongar su participación en la población activa. Y ha sido la Directiva 2000/78/CE del Consejo, de 27 de noviembre de 2000, relativa al establecimiento de un marco general para la igualdad de trato en el empleo y la ocupación, la que ha venido a permitir que, en determinadas circunstancias, los Estados miembros puedan disponer diferencias de trato por motivos de edad, si están justificadas objetiva y razonablemente, en el marco del Derecho nacional, por una finalidad legítima, incluidos los objetivos de las políticas de empleo, del mercado de trabajo y de la formación profesional, y siempre que los medios para lograr este objetivo sean adecuados y necesarios. Dichas diferencias de trato podrán incluir, en particular, y entre otras, el establecimiento de condiciones especiales de acceso al empleo y a la formación profesional, de empleo y de trabajo, incluidas las condiciones de despido y remuneración, para los jóvenes, las personas trabajadoras de mayor edad y quienes tengan personas a su cargo, con vistas a favorecer su inserción profesional o garantizar su protección; y asimismo, el establecimiento de condiciones mínimas en lo que se refiere a la edad, la experiencia profesional o la antigüedad en el trabajo para acceder al empleo o a determinadas ventajas vinculadas al mismo.

Por todo lo expuesto, la Junta de Andalucía no puede ser ajena, en su política de personal, a la actual coyuntura de crisis que afecta al mercado de trabajo en general y que contribuye a que la edad sea un obstáculo para el acceso al empleo y la ocupación. Por otra parte, no puede obviar la prolongada y amplia experiencia profesional de su personal funcionario interino que ha dado lugar a que este colectivo haya adquirido en muchas ocasiones importantes conocimientos y habilidades en la gestión de las materias que se consideran prioritarias para la Administración General de la Junta de Andalucía, algunas de ellas contempladas en el Acuerdo de 24 de julio de 2012, por el que se aprueba un conjunto de medidas relacionadas con el cumplimiento del Plan Económico-Financiero de reequilibrio de la Junta de Andalucía 2012-2014. Dicha inquietud necesariamente ha de coheretarse con la necesidad de respetar con carácter general lo establecido respecto a este personal en la normativa de Función Pública y en particular con lo establecido por el antes citado artículo 23 de la Ley de Presupuestos Generales del Estado respecto a las convocatorias de consolidación de empleo temporal.

Por todo ello, en el ámbito del personal funcionario interino de la Administración General de la Junta de Andalucía, y como medida activa para el mantenimiento del empleo en el sector público, se apuesta con este Decreto-Ley por establecer las circunstancias citadas como criterio preferente para este personal en el marco del procedimiento establecido en el Decreto 2/2002, de 9 de enero, por el que se aprueba el Reglamento General de ingreso, promoción interna, provisión de puestos de trabajo y promoción profesional de los funcionarios de la Administración General de la Junta de Andalucía. Las razones que avalan esta medida de discriminación positiva son, esencialmente, la edad y el valor añadido de su experiencia profesional, criterios ambos considerados por la anteriormente citada Directiva Europea como suficientes para establecer unas condiciones mínimas, generadoras de diferencia de trato en el acceso al empleo y en las condiciones del mismo.

Con este Decreto-Ley se persigue, asimismo, dar respuesta a las necesidades de dotación de personal funcionario interino dentro de los límites impuestos por la Ley 5/2012, de 26 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2013, de acuerdo con las necesidades del servicio, a puestos de carácter básico en aquellas áreas o sectores que se consideren prioritarios y con necesidades específicas de efectivos, o que afecten al funcionamiento de los servicios públicos esenciales.

El límite temporal que actúa como requisito necesario para determinar el ámbito de aplicación de esta medida encuentra fundamento en la Disposición transitoria cuarta del Estatuto Básico del Empleado Público, que permite a las Administraciones Públicas, con garantía del cumplimiento de los principios de igualdad, mérito y capacidad, efectuar convocatorias de consolidación de empleo a puestos o plazas de carácter estructural correspondientes a sus distintos cuerpos, escalas o categorías, que estén dotados presupuestariamente y se encuentren desempeñados interina o temporalmente con anterioridad al 1 de enero de 2005, aunque transitoriamente la aplicación de esta Disposición se halle limitada por lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley de Presupuestos Generales del Estado respecto de la tasa de reposición de efectivos durante el año 2013. Por tanto, se mantendrá en principio hasta que puedan convocarse y resolverse las citadas convocatorias de consolidación de empleo temporal.

Las medidas contenidas en este Decreto-Ley han sido objeto de negociación en el seno de la Mesa Sectorial de Negociación de Administración General de la Junta de Andalucía, en su reunión del día 21 de marzo de 2013, convocada con carácter extraordinario y a petición de las organizaciones sindicales CSI-F, USTEA, UGT y CC.OO.

La extraordinaria y urgente necesidad viene determinada por el hecho de que de manera inminente el personal al que se refiere el presente Decreto-Ley va a cesar por haber decaído las causas que motivaron su nombramiento, siendo así que la litigiosidad judicial acontecida con ocasión del último concurso de méritos no ha permitido a esta Administración adoptar ninguna medida previa. La situación que viene a solventarse es sin embargo de gran relevancia social, dado el sector de prioritaria atención que se contempla, todo lo cual justifica sobradamente la urgencia en la adopción de la presente medida.

En su virtud, conforme a lo dispuesto en los artículos 38.7 de la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto Básico del Empleado Público, y 27.3 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en lo dispuesto en los artículos 76 y 169 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, a propuesta de la Consejera de Hacienda y Administración Pública, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión del día 2 de abril de 2013,

## DISPONGO

Artículo Único. Atención a colectivos prioritarios en los procedimientos de selección de personal funcionario interino.

1. Los procedimientos de selección de personal interino se efectuarán con respeto a los principios de publicidad, igualdad, mérito y capacidad, y atendiendo, en su caso, a los colectivos prioritarios que se determinen.

2. Hasta que se produzca la culminación de los procedimientos de consolidación de empleo previstos en la Disposición transitoria cuarta del Estatuto Básico del Empleado Público, la selección de este personal se realizará en primer lugar entre el personal funcionario interino que, a partir de la entrada en vigor del presente Decreto-Ley, cese en el desempeño de su puesto por resultar adjudicado a un funcionario de carrera en cualquiera de los procesos reglamentarios de selección o provisión, siempre que estuviere prestando servicios con anterioridad a 1 de enero de 2005; y que, a 31 de diciembre de 2013, cuente con cuarenta y cinco o más años de edad.

3. A continuación, la selección se realizará entre los aspirantes que, habiendo concurrido a las pruebas selectivas de la última Oferta de Empleo Público y no habiendo obtenido plaza, hubieran superado el mayor número de ejercicios conforme a las actas de los correspondientes órganos de selección.

4. En cualquier caso, la selección del personal interino se efectuará, de acuerdo con las necesidades del servicio, a puestos de carácter básico en aquellas áreas o sectores que se consideren prioritarios y con necesidades específicas de efectivos, o que afecten al funcionamiento de los servicios públicos esenciales.

5. Lo dispuesto en el apartado 2 del presente artículo no será de aplicación para el personal funcionario interino que, a su vez, mantenga una relación de carácter fija o permanente con la Administración de la Junta de Andalucía o sus entes instrumentales.

Disposición Final Primera. Desarrollo y ejecución.

Se faculta a la Consejería de Hacienda y Administración Pública para el desarrollo y ejecución de este Decreto-Ley.

Disposición Final Segunda. Entrada en vigor.

El presente Decreto-Ley entrará en vigor a partir del día de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 2 de abril de 2013

José Antonio Griñán Martínez  
Presidente de la Junta de Andalucía

Carmen Martínez Aguayo  
Consejera de Hacienda y Administración Pública

## CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

*Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda. (BOJA núm. 69, de 11-4-2013).*

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

#### I

El artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos establece que «toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad».

Por otra parte, de conformidad con el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), los Estados Partes «reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento».

A estos efectos, el artículo 47 de la Constitución Española establece que «todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada». Igualmente, exhorta a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo

con el interés general, para impedir la especulación.

El Estatuto de Autonomía para Andalucía también consagra el derecho a la vivienda como base necesaria para el pleno desarrollo de los demás derechos constitucionales y estatutarios, concretando el mandato constitucional dirigido a los poderes públicos de promover las condiciones necesarias para la efectividad del derecho a la vivienda, incluyendo la promoción pública de vivienda.

En cumplimiento de estos mandatos, se promulgó la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, que supuso un avance en la delimitación de tal derecho y de los deberes que atañen a los poderes públicos en relación con el cumplimiento del mismo, desde la perspectiva social que necesariamente tiene la vivienda.

A pesar de la importancia que la Constitución otorga al derecho a la vivienda, lo cierto es que en la práctica es considerada un simple bien de consumo sujeto a las leyes del mercado. En este contexto, es urgente y necesario que desde los poderes públicos se adopten las medidas necesarias para asegurar la función social de la vivienda y de esta forma se haga efectivo el cumplimiento del artículo 47 de la Constitución, garantizando desde las administraciones públicas la realización de este derecho.

El artículo 33 de la Constitución consagra el derecho a la propiedad privada, estableciendo que se trata de un derecho cuyo contenido viene delimitado por su «función social», que es básica para la generalización de los derechos sociales. La Constitución no tutela, por tanto, usos «anti-sociales» del derecho de propiedad. Este principio debe vincularse con la previsión del propio artículo 128 de la Carta Magna, según el cual «toda la riqueza del país en sus distintas formas y, sea cual fuere su titularidad, está subordinada al interés general», y con el artículo 40 que establece que «los poderes públicos promoverán las condiciones favorables para el progreso social y económico y para una distribución de la renta regional y personal más equitativa».

Siendo, en este caso, finalidad propia de la vivienda, la de propiciar la posibilidad de dar cumplimiento al derecho a disponer de un techo, bajo el que las personas puedan desarrollarse con normalidad dentro de la sociedad, su desocupación representa el mayor exponente del incumplimiento de la finalidad del bien y por tanto de su función social.

La función social de la vivienda configura el contenido esencial del derecho mediante la posibilidad de imponer deberes positivos a su titular que aseguren su uso efectivo para fines residenciales, entendiéndose que la fijación de dicho contenido esencial no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales. La función social de la vivienda, en suma, no es un límite externo a su definición o a su ejercicio, sino una parte integrante del derecho mismo. Utilidad individual y función social, por tanto, componen de forma inseparable el contenido del derecho de propiedad.

Junto a ello, la vivienda es elemento determinante en la planificación de las infraestructuras y servicios públicos. La no ocupación de viviendas supone un funcionamiento ineficiente de tales infraestructuras y servicios que contravienen la función social de la propiedad de la vivienda: la no ocupación, el no destino de un inmueble al uso residencial previsto por el planeamiento urbanístico, supone por tanto un grave incumplimiento de su función social.

Con este Decreto-ley se da un paso hacia delante en la definición de la función social de la propiedad de la vivienda y se contribuye a señalar las consecuencias del incumplimiento de dicha función.

La defensa de la función social de la vivienda adquiere mayor relevancia en los actuales momentos que pueden ser calificados como de emergencia social y económica. Es en este contexto en el que se dicta el presente Decreto-ley, el cual, en atención a su propia naturaleza jurídica, supone una reacción del ordenamiento jurídico con carácter de urgencia, sin perjuicio de otras normas que puedan dictarse en el futuro. Este Decreto-ley articula, por tanto, las medidas que, por su mayor urgencia, deben acometerse sin dilación y que por su propia naturaleza actúan como plan de choque en salvaguarda del bien jurídico protegido: el derecho a una vivienda digna.

Entre las distintas formas de desocupación de viviendas, merece un mayor reproche la del conjunto de viviendas que son propiedad en sus diferentes formas, de personas jurídicas, en especial, entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la restructuración bancaria y entidades inmobiliarias siendo, además, supuesto de importancia cuantitativa. La notoriedad de la utilización de las viviendas como bien de inversión que se predica en las personas jurídicas, frente al natural ejercicio del derecho a la vivienda propio de las personas físicas sustancia junto a otros de índole económica y social un elemento diferenciador que cualifica el incumplimiento por las personas jurídicas titulares del deber de dar efectivo destino habitacional a las viviendas. Ello, por sí mismo, justifica que este Decreto-ley articule una acción pública de policía dirigida a estas viviendas desocupadas; pero junto a lo anterior, habrá de tenerse en cuenta que con esta norma se estructura un procedimiento de inspección fundamentado en la técnica de la planificación, que debe producir de forma inmediata una respuesta eficaz en defensa del bien jurídico protegido, siendo el conjunto de viviendas desocupadas de titularidad de personas jurídicas objeto prioritario de la actuación inspectora que asegura la mayor eficiencia de la misma.

Andalucía es una de las Comunidades Autónomas en la que mayor número de desahucios se han producido. Es un hecho acreditado el que la ausencia de residencia conlleva en la práctica la imposibilidad de ejercer otros derechos e impide a las personas afectadas realizarse, tanto profesional como familiarmente y en muchos casos las condena a la exclusión y marginación social y económica. Al mismo tiempo, se incrementa el número de viviendas deshabitadas en Andalucía, así como el parque de viviendas no vendidas que quedan en poder de las entidades financieras.

Según los Censos de Población y Viviendas de 2001, existían en Andalucía 548.669 viviendas vacías, lo que viene a suponer un porcentaje del 15,5 sobre el total de viviendas y un 22,7 respecto de las viviendas calificadas como principales.

Los últimos datos publicados por el Ministerio de Fomento estiman un parque de viviendas en Andalucía de 4,5

millones, lo que supone un incremento respecto al existente en 2001 de un millón de viviendas. Es decir, en diez años ha aumentado el parque existente en casi un 25 por ciento.

Según todos los últimos estudios realizados, entre ellos los del Ministerio de Fomento, existe aproximadamente un stock de vivienda nueva no vendida de 150.000 unidades, por lo que a la espera de que se publiquen en su integridad los datos correspondientes a los Censos de Población y Viviendas de 2011, puede estimarse que el número de viviendas vacías existentes en Andalucía se encontrará muy por encima de las 700.000.

A ello ha de sumarse, que tal y como indica el recién publicado Plan de Infraestructuras, Transporte y Vivienda (PITVI) del Ministerio de Fomento, el número de viviendas en arrendamiento representa un 16,9 por ciento del parque de viviendas, cifra menor si se compara con otros países de nuestro entorno que tienen de media un 33 por ciento y con las necesidades que reflejan los datos de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida en los que se comprueba que más de 50.000 unidades familiares en Andalucía demandan una vivienda en arrendamiento.

De todos los factores expuestos, se deduce, de un lado, un desorbitado parque de viviendas sin uso o infrautilizado y de otro, una demanda insatisfecha, con una oferta insuficiente y a precios no adecuados, por lo que se hace urgente potenciar su uso, mediante las distintas medidas contempladas en este Decreto-ley, en un contexto de crisis económica como el que venimos padeciendo.

En particular, debe considerarse que la intervención de las Administraciones Públicas competentes mediante el incremento del parque público de viviendas no puede satisfacer, por sí misma, las necesidades habitacionales de toda la población, máxime en un estado de crisis presupuestaria y financiera como la que nos envuelve. Es por ello que, una vez adoptadas las medidas que logren la mayor eficiencia y eficacia en la gestión del parque público de vivienda, deben dirigirse los esfuerzos hacia el efectivo cumplimiento de la función social de la propiedad promovida por particulares.

Los poderes públicos con competencia en materia de vivienda deben ocuparse urgentemente de la adversa situación descrita y, más aún, hacer frente a la desocupación de viviendas en nuestro territorio, que contraviene la función social de la propiedad, así como la utilización inadecuada del espacio urbano, perjudicando el interés general. Ello adquiere mayor relevancia en los supuestos de viviendas protegidas.

El Gobierno andaluz pretende, con este Decreto-ley, adecuar sus prioridades al contexto social y económico en el que vivimos y garantizar el desarrollo de la normativa aprobada a los intereses y reclamaciones de la sociedad andaluza. Para ello, es imprescindible desarrollar políticas que prioricen la adopción de medidas que tiendan a la puesta en el mercado de viviendas vacías y la rehabilitación sobre la construcción, en una clara apuesta por la sostenibilidad.

Este Decreto-ley supone un compendio de iniciativas de actuación sobre la vivienda deshabitada, reformando y adecuando las herramientas normativas de que se dispone en el marco competencial de la Comunidad Autónoma, para que, desde la política incentivadora y de fomento, cuya limitación a las personas físicas trae causa del alcance necesariamente limitado de los recursos disponibles para esta finalidad y para lograr su mayor eficiencia, en primer lugar y posteriormente desde medidas coercitivas y sancionadoras, se potencie el acceso a la vivienda desde el arrendamiento, dirigidas, fundamentalmente, a quienes no pueden mantener su vivienda por una situación de mayor endeudamiento sobrevenido.

Particular reseña merece, asimismo, la introducción de una Disposición adicional segunda destinada a asegurar el derecho a una vivienda digna en relación con el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica de las personas y sus familias, afectadas por desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias, a fin de que puedan continuar ocupando su vivienda mediante la expropiación temporal del uso de la misma, siempre que se cumplan los requisitos previstos. De esta forma, se declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incurso en procedimientos de desahucio. La razón de su inclusión en este Decreto-ley encuentra dos niveles de articulación: de un lado, se atiende a la situación de emergencia social provocada por dramas humanos que han llegado a que sea el propio derecho a la vida el que se haya truncado como consecuencia de los desahucios decretados sobre la vivienda habitual. Ello, por sí mismo, compele a la más urgente reacción de los poderes públicos, en defensa del derecho a la vida y justifica la inclusión de la Disposición adicional segunda en este Decreto-ley. De otro lado, la reciente Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 (Asunto C-415-11) pone en evidencia la necesidad de una actuación urgente de los poderes públicos, en sus respectivos ámbitos competenciales, dirigidos a la salvaguarda de los derechos fundamentales y estatutarios que van ligados con el uso y disfrute de la vivienda habitual. Y ello conforme a lo establecido en los artículos 25.1 de la Declaración de los Derechos del Hombre de Naciones Unidas, 11.1 del Pacto Internacional de los Derechos Sociales, Económicos y Culturales y en los artículos II-9, II-62, II-63, II-67 y II-113 del Tratado por el que se establece una Constitución para Europa.

El especial marco económico en que nos encontramos y sus consecuencias, en los términos que ya han sido expuestos, exige una actuación extraordinaria de imperiosa urgencia, habida cuenta de la naturaleza de los derechos constitucionales y estatutarios en juego, quedando por ello cumplimentado el supuesto de hecho que habilita el ejercicio normativo a través de un Decreto-ley.

## II

El presente Decreto-ley se dicta al amparo del título competencial recogido en el artículo 56 de la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía, que establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, y en su ejercicio se respetan las competencias reservadas al Estado en el artículo 149.1.1.<sup>a</sup> y 18.<sup>a</sup> de la Constitución.

A lo largo del mismo, se contemplan las modificaciones de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros, y de la Ley 9/2001, de 12 de julio, por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías procedimentales para los ciudadanos.

Respecto de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, se introduce el principio de subsidiariedad como rector en el ejercicio de las distintas políticas, siempre dentro del ámbito competencial propio de cada una de las Administraciones Públicas andaluzas. Con ello, y en atención a las justificadas circunstancias de extrema y urgente necesidad señaladas en esta Exposición de Motivos, se añade un nuevo Título VI en el que se establecen los instrumentos administrativos de intervención necesarios para evitar la existencia de viviendas deshabitadas, acotando su concepto en aras de la estricta observancia de los principios de legalidad y seguridad jurídica, y creando a su vez un registro público que permita gestionar administrativamente el fenómeno de la no habitación de viviendas con el fin de garantizar el derecho al acceso a una vivienda digna.

Destaca la regulación del procedimiento contradictorio para declarar viviendas deshabitadas en orden a asegurar la proporcionalidad de la actuación administrativa y a garantizar la seguridad jurídica de la ciudadanía sin mermar la capacidad de intervención de la Administración, así como la creación del Registro de Viviendas Deshabitadas como instrumento básico para el control y seguimiento de las viviendas que, por concurrir los supuestos previstos legalmente en el artículo 25, hayan sido declaradas deshabitadas. Estas instituciones jurídicas de carácter procedimental y orgánico son instrumentos esenciales para dotar a la acción pública de la seguridad jurídica imprescindible cuando de la declaración de vivienda deshabitada se trata, siendo por ello contenido esencial del presente Decreto-ley.

Especial mención merece, asimismo, la regulación de las actuaciones de fomento, cuya limitación a las personas físicas trae causa del alcance necesariamente limitado de los recursos disponibles para esta finalidad y para lograr su mayor eficiencia para incorporar las viviendas deshabitadas al mercado como elemento dinamizador que asegure la puesta en el mismo de las miles de viviendas deshabitadas existentes en la actualidad: entre otras actuaciones se encuentran las medidas de intermediación en el arrendamiento de viviendas que garanticen la efectiva ocupación de las mismas, las destinadas al aseguramiento de los riesgos que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas, las medidas fiscales que determinen las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus respectivas competencias, y las subvenciones para personas propietarias y arrendatarias y entidades intermediarias. Con ello se garantiza la proporcionalidad de la intervención administrativa procurando a las personas propietarias de las viviendas deshabitadas soluciones reales para su efectiva habitación, a la vez que facilita a la ciudadanía el acceso a la vivienda a precios razonables a fin de responder a la situación actual que requiere de medidas urgentes e inaplazables. Debe hacerse constar que tales medidas se ofrecerán en el seno del procedimiento contradictorio a las personas físicas cuyas viviendas sean objeto de dicho procedimiento, sin perjuicio de que cualquier interesado pueda solicitar las mismas. Sobre la base de lo dicho, la urgencia en la adopción de tales medidas radica en la necesidad de movilizar el parque de viviendas susceptibles de arrendamiento, como medida eficaz en lograr la efectividad del derecho a la vivienda de aquellos sectores sociales que no tienen medios económicos para alcanzar la vivienda en propiedad. Las consecuencias de la crisis económica a nivel mundial inciden de manera especial en la reducción de la capacidad del endeudamiento necesario para el acceso a la vivienda en propiedad de amplias capas sociales, siendo esta coyuntura la que motiva la urgencia en la adopción de medidas que permitan satisfacer el derecho a la vivienda digna mediante la vivienda en arrendamiento.

Asimismo, se añade un nuevo Título VII en el que se regula el ejercicio de la potestad de inspección y sancionadora para el cumplimiento de los fines de la Ley, tipificando las infracciones en muy graves, graves y leves, cuantificando las sanciones y atribuyendo las competencias en el procedimiento sancionador, entendiéndose que la extraordinaria y urgente necesidad de regulación de estas potestades, por las circunstancias arriba especificadas, exige que el ejercicio de las competencias de intervención sea real y con capacidad suficiente para la efectiva corrección de los graves fenómenos de no habitación detectados. Debe comprenderse que la adopción de medidas de fomento del alquiler necesariamente ha de ir acompañada de la actividad de policía que permita, en primer lugar, el conocimiento del cumplimiento de la legalidad y, en segundo lugar, la actuación del principio de prevención general como elemento esencial en la universalización de dicho cumplimiento, razón que justifica la integración en este Decreto-ley de tales preceptos.

En cuanto a la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, se impone a las entidades financieras cualquiera que sea su domicilio social la obligación de comunicar a la Administración Autónoma la adquisición de viviendas protegidas ubicadas en Andalucía y se establece como infracción no poner la vivienda protegida a disposición de los Registros de Demandantes de Vivienda Protegida en los supuestos de adjudicación por ejecución hipotecaria o por impago de deuda en los términos del artículo 9.1.d) del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero. Las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria son importantes titulares de viviendas protegidas, por razón de su promoción o por su adquisición derivada del crédito concedido, escenario que cobra mayor importancia en el contexto de crisis económica que nos envuelve. Se deduce con naturalidad la urgencia en la adopción de medidas en el marco de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, como forma necesaria de verificar el destino específico de este tipo de viviendas, con importancia creciente en los momentos actuales.

Por lo que respecta a la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, se atribuye a la Consejería competente en materia de vivienda

el ejercicio de las funciones relacionadas con las obligaciones inherentes al depósito de fianzas tras la suscripción de un contrato de arrendamiento, subrayando el elemento sustantivo de la competencia material sobre el puramente adjetivo de la actividad a desarrollar a la vez que se integra el ejercicio de dichas funciones en la actividad de policía sobre la efectiva habitación de las viviendas. Así, la Consejería con competencia en materia de vivienda asume funciones de gestión de los citados depósitos que incluyen, entre otras, las de autorizar la liquidación de fianzas por el sistema de régimen concertado y las de vigilancia del cumplimiento de las disposiciones reguladoras de la obligación del depósito de fianzas. Todo ello, sin perjuicio de las competencias que en materia de recaudación, en periodo ejecutivo, ostenta la Agencia Tributaria de Andalucía y de la aprobación, por la Consejería competente en materia de hacienda, del modelo establecido para acreditar el ingreso del depósito. El presente Decreto-ley regula la expropiación temporal de uso de viviendas objeto de procesos de ejecución hipotecaria, medida que encuentra amparo presupuestario en los intereses que genera el depósito en entidades financieras de las fianzas de arrendamientos y suministros. La urgencia en la modificación de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, deviene, pues, de ser ésta un elemento esencial en la adopción de las actuaciones expropiatorias.

En este mismo contexto, se modifica la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas para incluir dentro del objeto de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía la gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento y de suministro correspondientes a los inmuebles sitios en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza. Con ello se permite optimizar la actuación administrativa mediante la utilización de la entidad instrumental idónea, en un ejercicio de la potestad de autoorganización que trae causa de la urgencia de movilizar el parque de viviendas en arrendamiento, todo ello, en momentos en los que se precisa unificar las distintas funciones y potestades en el entorno del Departamento con competencia en materia de vivienda para alcanzar la mayor eficiencia en la acción de gobierno.

Por último, en lo referente a la Ley 9/2001, de 12 de julio, se incorporan tres procedimientos, con plazo de resolución y notificación superior a seis meses, al Anexo I de la referida ley: el procedimiento sancionador en materia de vivienda protegida correspondiente a la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, el procedimiento contradictorio para la declaración de vivienda deshabitada y el procedimiento sancionador en materia de vivienda, contemplados estos últimos en la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

Por todo ello, en ejercicio de la facultad concedida por el artículo 110 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, a propuesta de la Consejera de Fomento y Vivienda, y de conformidad con lo previsto en el artículo 27.3 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión celebrada el día 9 de abril de 2013,

## DISPONGO

Artículo 1. Modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.  
La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 1 queda con la siguiente redacción:

«1. La presente Ley tiene por objeto garantizar, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía y al amparo de lo previsto en el artículo 56.1 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía en las condiciones establecidas en la misma.

2. En el marco de las citadas condiciones, la presente Ley regula un conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones necesarias que para hacerlo efectivo corresponden a las Administraciones Públicas andaluzas y a las entidades públicas y privadas que actúan en el ámbito sectorial de la vivienda.

3. Forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad de la vivienda el deber de destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, así como mantener, conservar y rehabilitar la vivienda con los límites y condiciones que así establezca el planeamiento y la legislación urbanística.

4. A estos efectos, la Administración de la Junta de Andalucía y las Administraciones Locales, en el marco del principio de subsidiariedad, dentro de los ámbitos competenciales correspondientes determinados en el Estatuto de Autonomía para Andalucía y demás legislación aplicable, promoverán el acceso a una vivienda digna y adecuada a través de una política de actuaciones en materia de vivienda protegida y suelo y de apoyo a la conservación, mantenimiento, rehabilitación y calidad del parque de viviendas existente.

5. El ejercicio de las potestades de inspección y sanción de las infracciones tipificadas en materia de vivienda se constituye en garantía legal del efectivo cumplimiento del derecho a una vivienda digna y adecuada. La Consejería con competencia en materia de vivienda ejercerá, en lo que se refiere a viviendas deshabitadas, las potestades de declaración, inspección y sanción a fin de garantizar el derecho a la vivienda y el efectivo uso residencial de aquéllas.»

Dos. El artículo 4 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 4. Contenido de la actuación de las Administraciones Públicas andaluzas.  
La actividad que realicen las Administraciones Públicas andaluzas en desarrollo de la presente Ley se dirigirá a hacer



efectivo el ejercicio del derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, mediante:

- a) El ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico, de manera que posibilite el acceso a la vivienda de promoción libre para aquellas personas que tengan recursos económicos suficientes.
- b) El ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico, la promoción y acceso a una vivienda protegida, en propiedad o en arrendamiento, a las personas titulares del derecho que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 5 de la presente Ley.
- c) El favorecimiento del alojamiento transitorio.
- d) La promoción de la rehabilitación y conservación del parque de viviendas existente.
- e) El ejercicio de las potestades de inspección administrativa y sancionadora en materia vivienda.
- f) Actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas.»

Tres. El artículo 9 queda redactado como sigue:

«Artículo 9. Ayudas públicas y otras medidas de fomento.

1. Con el fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda digna y adecuada, los planes de vivienda y suelo recogerán las modalidades de ayudas para la vivienda protegida que se consideren necesarias, como pueden ser:

- a) Préstamos cualificados.
- b) Subsidiaciones de los préstamos.
- c) Ayudas para facilitar el pago de las cantidades entregadas anticipadamente a la adquisición de la vivienda.
- d) Ayudas para facilitar el pago del precio de la vivienda o de la renta del arrendamiento.
- e) Ayudas específicas a los jóvenes u otros colectivos con especial dificultad para el acceso a la vivienda.
- f) Ayudas a las personas promotoras.
- g) Ayudas para fomentar la oferta de viviendas en régimen de arrendamiento y el arrendamiento con opción de compra, dando prioridad para el acceso a estas modalidades a las unidades familiares con rentas más bajas.
- h) Medidas para el desarrollo del suelo residencial con destino a viviendas protegidas. Se fomentarán especialmente las actuaciones de los promotores públicos.
- i) Cualesquiera otras que se estimen convenientes.

2. Asimismo, los planes de vivienda y suelo o los programas a los que se refiere el Capítulo III del Título VI de la presente Ley podrán promover otras medidas orientadas a favorecer el acceso a la vivienda libre y la mejora del parque residencial, como:

- a) Incentivos para la salida al mercado de viviendas deshabitadas que fomenten la efectiva ocupación de las mismas.
- b) Oferta de viviendas en régimen de arrendamiento.
- c) Ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios.
- d) Medidas para el desarrollo del suelo residencial.
- e) Medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que garanticen su efectiva ocupación.
- f) Aseguramiento de riesgos que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas.
- g) Las medidas fiscales aprobadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- h) Subvenciones para propietarios, arrendatarios y entidades intermediarias.
- i) Cualesquiera otras que se estimen convenientes.»

Cuatro. El artículo 10 queda redactado como sigue:

Artículo 10. Determinaciones del planeamiento urbanístico en materia de Vivienda.

1. El planeamiento urbanístico promoverá la cohesión social en las ciudades y pueblos de Andalucía, como garantía de una adecuada integración urbana y para la prevención de fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o asedio por razones socioeconómicas, demográficas, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con la normativa en materia de ordenación del territorio y urbanismo y los instrumentos de ordenación territorial, contendrá las determinaciones de ordenación, gestión y ejecución que sean precisas para cubrir las necesidades de vivienda establecidas en los planes municipales de vivienda y suelo.

Para ello, entre otras determinaciones, clasificará suelo suficiente con uso residencial para su desarrollo y ejecución a corto y medio plazo y establecerá, en relación a las reservas de suelo con destino a vivienda protegida, la edificabilidad destinada a tal fin en cada área o sector con uso residencial, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de los correspondientes ámbitos y, en los suelos con ordenación detallada, su localización concreta, plazos de inicio y terminación de las actuaciones. Asimismo, establecerá las acciones de rehabilitación que favorezcan la revitalización de los tejidos residenciales y la recuperación del patrimonio construido, así como la eliminación de las situaciones de infravivienda existentes.

3. Los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán definir, en los suelos de reserva para vivienda protegida, los porcentajes de vivienda de las diferentes categorías establecidas en el correspondiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

4. La Consejería competente en materia de vivienda emitirá informe preceptivo tras la aprobación inicial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sobre la adecuación de sus determinaciones al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y a las necesidades de vivienda establecidas en el Plan Municipal de Vivienda. El informe se emitirá en el plazo máximo de tres meses, entendiéndose favorable si no se emite en dicho plazo. En el supuesto de que el planeamiento estableciera la ordenación detallada de las áreas o sectores, el informe se pronunciará además sobre los plazos fijados para el inicio y terminación de las viviendas protegidas previstas en las reservas de terrenos, conforme a lo dispuesto en el artículo 18.3.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Cinco. Se añaden dos nuevos Títulos VI y VII a la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, con la siguiente redacción:

## «TÍTULO VI

De los instrumentos administrativos para evitar la existencia de viviendas deshabitadas

### CAPÍTULO I

De las viviendas deshabitadas. Procedimiento para su declaración

#### Sección 1.ª Concepto de vivienda deshabitada

Artículo 25. Definición de viviendas deshabitadas.

1. A los efectos del presente Título se considera vivienda toda edificación que, por su estado de ejecución, cuente con las autorizaciones legales para su efectiva ocupación o que se encuentre en situación de que se soliciten las mismas y que, conforme al planeamiento urbanístico de aplicación, tenga como uso pormenorizado el residencial o tenga autorizado el uso residencial mediante la correspondiente licencia urbanística de cambio de uso, en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Lo anterior se entenderá sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

2. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando no se destine efectivamente al uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o el planeamiento urbanístico durante más de seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación. A estos efectos, se entenderá como último día de efectiva habitación el que ponga fin a, al menos, seis meses consecutivos de uso habitacional. Para las viviendas que no hayan sido nunca habitadas, dicho plazo comenzará a computarse desde que el estado de ejecución de las mismas permita solicitar las autorizaciones legales para su efectiva ocupación, o si éstas se han otorgado, desde la notificación de su otorgamiento. En caso de que las autorizaciones legales hayan sido solicitadas pero aún no se hayan concedido, se descontará el plazo de otorgamiento de aquéllas. Lo anterior, sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

3. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando la misma no cuente con contrato de suministro de agua o de electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros, calculados con base en la media habitual de consumo por vivienda y por año. Dichos valores serán facilitados por las compañías suministradoras que presten servicio en el municipio, si bien, en defecto de información más específica, podrá considerarse como deshabitada aquella vivienda en la cual los consumos de agua y electricidad sean inferiores a los establecidos en el Anexo de esta Ley, que podrá ser modificado reglamentariamente.

4. Quedan excluidas, a los efectos de lo dispuesto en la presente Ley:

a) Las edificaciones destinadas a un uso regulado en la legislación turística siempre que cuenten con las correspondientes licencias urbanísticas y de apertura, además de los requisitos exigidos por la legislación vigente en materia de turismo y del resto de autorizaciones sectoriales que, en su caso, resulten de aplicación.

b) Las viviendas de las personas físicas cuyo uso exclusivo sea el de esparcimiento o recreo.

c) Las viviendas que sean usadas de forma efectiva mediante su arrendamiento como fincas urbanas celebrado por temporadas, sea ésta de verano o cualquier otra y el celebrado para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, siempre que cuenten con los requisitos legales para su ejercicio, y tengan, al menos, una ocupación no inferior a treinta días en un año.

5. Las viviendas deshabitadas de titularidad de personas físicas no serán objeto del ejercicio de la potestad sancionadora, en los términos establecidos en el artículo 53.1.a).

6. En orden al ejercicio de la potestad sancionadora, sólo se considerará vivienda deshabitada, a los efectos previstos en el artículo 53.1.a) de esta Ley, aquella cuya titularidad corresponda a una persona jurídica, constituida regular o irregularmente. Por titularidad se entenderá aquella que recaiga, tanto sobre el pleno dominio de la vivienda como sobre una participación mayoritaria en un condominio sobre la misma. A estos efectos, no será aplicable la exclusión prevista en la

letra b) del apartado 4.

7. La resolución que declare la vivienda deshabitada debe realizarse mediante un procedimiento contradictorio, regulado en la Sección 2ª del Capítulo I de acuerdo con lo establecido en la normativa de procedimiento administrativo.

Artículo 26. Indicios de no habitación.

Serán indicios a tener en cuenta para la consideración de una vivienda deshabitada, entre otros, los siguientes:

- a) Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.
- b) Consumos anormalmente bajos o carencia de los suministros de agua, gas y electricidad, de conformidad con lo dispuesto en el Anexo.
- c) Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.
- d) Utilización habitual de otros lugares para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas.
- e) Declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda.
- f) Declaraciones de los titulares de la vecindad.
- g) Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Consejería competente en materia de vivienda cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación.

## Sección 2.ª Procedimiento contradictorio para la declaración de una vivienda deshabitada

### Subsección 1.ª Actuaciones previas

Artículo 27. Ámbito.

1. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, estarán obligadas a proporcionar a la Administración Autonómica, a requerimiento de ésta, toda clase de datos, informes, antecedentes y justificantes que pudieran incidir, directa o indirectamente, en la indagación de las situaciones de no habitación o de las personas o entidades responsables de tales situaciones.

2. A tales efectos, el requerimiento de información que, en todo caso, será adecuado, pertinente y no excesivo, especificará la necesidad del mismo para el desarrollo de las potestades de inspección en esta materia, consignando las disposiciones legales aplicables que lo sustentan.

3. El requerimiento de información que a este fin se curse podrá tener por objeto, bien la investigación individualizada de situaciones de no habitación de viviendas concretas, o bien la indagación de circunstancias no predefinidas al tiempo de la solicitud de información pero que resulten necesarias para determinar la acción de la Administración, en el ejercicio de las potestades de inspección conforme a los objetivos, prioridades y ámbitos territoriales o subjetivos del Plan de Inspección en materia de vivienda.

4. Cuando la información exigida se conserve en soporte informático deberá suministrarse en dicho soporte en el caso de que sea requerido.

5. Las actuaciones de inspección a que se refieren los artículos siguientes quedarán incardinadas en el marco de los correspondientes planes de inspección en materia de vivienda.

6. Las peticiones de información a que se refieren los artículos 28, 29 y 30 se realizarán en el ámbito de los planes de inspección.

Artículo 28. Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de las compañías suministradoras de servicios.

1. Las compañías suministradoras de servicios, de conformidad con lo previsto en el artículo 27, cuando así sea solicitado por la Consejería competente en materia de vivienda, remitirán, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, la información que ésta precise sobre los consumos medios que presentan las viviendas con la ubicación que a este fin se especifique en la petición.

2. Serán objeto de envío, si así se requieren, los listados de todas aquellas viviendas o grupos de viviendas que tengan consumos por debajo de los expresamente indicados, con expresión del nombre de la vía, calle o plaza en la que se ubique cada una de las viviendas contenidas en la relación objeto de remisión, así como del nombre y apellidos o razón social de la persona titular del contrato y del domicilio y NIF o CIF de esta última. A este fin, la petición de la Administración podrá referirse bien a ubicaciones concretas, a determinadas calles, vías o grupo de ellas o bien a ámbitos delimitados gráfica o descriptivamente señalados al efecto.

Artículo 29. Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de los Ayuntamientos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 27, previa petición de la Consejería competente en materia de vivienda y al objeto exclusivo del ejercicio de competencias en el ámbito de esta Ley, los Ayuntamientos remitirán a aquélla, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, información procedente del último censo municipal o padrón de habitantes respecto de las viviendas en las que, conforme a las hojas padronales, no conste inscrita persona alguna. Se indicará, para cada una

de ellas, al menos, su ubicación concreta, su referencia catastral y el nombre, apellidos, razón social, CIF o NIF y domicilio de su titular o titulares.

Artículo 30. Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos, y entidades inmobiliarias.

A solicitud de la Consejería competente en materia de vivienda, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27, las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, y las entidades inmobiliarias, cualquiera que sea su domicilio social, remitirán, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, con respecto al ámbito concreto que se delimite a este efecto, información sobre las viviendas de su titularidad que se encuentren deshabitadas con indicación, para cada una de ellas, de su ubicación detallada, referencia catastral, número de finca registral, nombre, apellidos, razón social, NIF o CIF. En caso de tener el carácter de vivienda protegida deberá especificarse expresamente, con indicación de la resolución de calificación. Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

Artículo 31. Plazo para la remisión de las comunicaciones.

Las comunicaciones a que se refiere el presente Capítulo habrán de ser remitidas a la Administración solicitante en un plazo de treinta días a computar desde la recepción de la petición de información.

Artículo 32. No interrupción del plazo de prescripción de las infracciones.

Las actuaciones previas reguladas en este Capítulo no interrumpirán el plazo de prescripción de las infracciones que se hayan podido cometer.

#### Subsección 2.ª De la instrucción del procedimiento contradictorio

Artículo 33. De la competencia para la tramitación del procedimiento de declaración de vivienda deshabitada.

A los efectos de lo previsto en el artículo 25, corresponderá el inicio, la tramitación y la resolución del procedimiento declarativo de vivienda deshabitada y la imposición de las sanciones que de ello se deriven a la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 34. Tramitación del procedimiento.

1. El procedimiento se tramitará conforme a lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con las particularidades establecidas en este Capítulo.

2. El procedimiento se entenderá con la persona titular registral o, en su defecto, con la persona titular catastral de la vivienda o grupo de viviendas, considerándose personas interesadas, igualmente, en su caso, a las titulares de derechos reales y situaciones jurídicas, inscritos y anotados en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de las comunicaciones a las titulares de derechos o intereses legítimos.

3. En caso de que la vivienda o grupo de viviendas pertenezca en régimen de pro indiviso a varias personas titulares o a una comunidad o entidad sin personalidad jurídica y no se tenga constancia de la representación legal, cada una de las titulares del pro indiviso y todas y cada una de las personas que componen la comunidad, tendrán, en atención a la responsabilidad solidaria que ostentan, la consideración de representante a los efectos de la tramitación de este procedimiento, sin perjuicio de la comunicación a los demás cotitulares o personas de la comunidad.

4. En el supuesto de que la titularidad de la vivienda objeto del procedimiento contradictorio corresponda a una persona jurídica, constituida regular o irregularmente, no será tenida en consideración la exclusión prevista en la letra b) del apartado 4 del artículo 25. A estos efectos, se entenderá por titularidad tanto la que recaiga en forma de pleno dominio como la que recaiga, en su caso, en forma de participación mayoritaria en un condominio sobre la misma.

Artículo 35. Incoación del procedimiento.

1. El procedimiento se iniciará mediante acuerdo de la Consejería competente en materia de vivienda. Del acuerdo de inicio del mismo se dará traslado a las personas interesadas y al Registro de Viviendas Deshabitadas previsto en el artículo 41, al objeto de que se proceda a la apertura de hoja registral con asignación de un número identificativo provisional.

2. En el acuerdo de inicio del procedimiento contradictorio se especificarán los indicios de no habitación que dan lugar a la apertura del procedimiento y se abrirá el trámite de audiencia por un período de diez días a contar desde la notificación del mismo en el que las personas interesadas podrán alegar lo que tuvieren por conveniente y aportar o proponer las pruebas oportunas.

3. En caso de que las personas interesadas acrediten o justifiquen la inexistencia de los indicios de no habitación que hubiesen motivado el inicio del procedimiento contradictorio, se dictará resolución de terminación estimando las alegaciones formuladas en este sentido y ordenando el archivo del procedimiento, debiéndose dar traslado de la misma al Registro de Viviendas Deshabitadas al objeto de que se proceda a la anulación de la hoja registral abierta y del número identificativo provisionalmente asignado tras la incoación del procedimiento.

4. Si no se presentasen alegaciones o si las alegaciones de las personas interesadas no desvirtuasen los indicios de no habitación que motivaron la incoación del procedimiento, la instrucción del mismo continuará conforme a lo establecido en los siguientes artículos.

#### Artículo 36. Ofrecimiento de medidas de fomento.

1. Transcurrido el plazo de audiencia, se dictará acuerdo en el que se especifiquen las medidas de fomento que se hayan ofrecido o se ofrezcan a la propiedad destinadas a facilitarle el arrendamiento de la vivienda y concediendo a este efecto el plazo de un mes, a contar desde la notificación del acuerdo, para que se manifieste sobre su aceptación, suspendiéndose durante este tiempo el procedimiento a los efectos del cómputo del plazo máximo de resolución.

Este acuerdo no se adoptará en el supuesto de que la titularidad de la vivienda objeto del procedimiento contradictorio sea de persona jurídica constituida regular o irregularmente, continuando el procedimiento sin este trámite. Por titularidad se entenderá tanto la que recae sobre el pleno dominio como la que recae en forma de participación mayoritaria en un condominio.

2. Cumplido el plazo a que se refiere el apartado anterior sin que la persona titular se haya pronunciado, por escrito, sobre la aceptación de estas medidas, el procedimiento quedará automáticamente reanudado.

3. En el supuesto de que alguna o algunas de las medidas de fomento sean aceptadas por la persona titular en el plazo a que se refiere el apartado 1, se dictará acuerdo de suspensión del procedimiento debiendo la propiedad comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de dos meses desde la aceptación de dichas medidas, la fecha en que se inicia la situación de efectiva habitación. Transcurridos dos meses desde que la aceptación se haya producido, sin que la propiedad haya comunicado el inicio de la situación de efectiva habitación, se dictará acuerdo levantando la suspensión y ordenando la continuación de la instrucción del procedimiento conforme a lo establecido en éste y en los siguientes artículos.

4. En caso de que la propiedad, además de haber manifestado la aceptación de las medidas de fomento a que se refiere el apartado 1, haya llevado a cabo la comunicación de la fecha en la que se inicia la efectiva habitación, se mantendrá la suspensión del procedimiento hasta tanto se acredite el cumplimiento efectivo del destino habitacional de la vivienda, destino que se entenderá formalizado si se mantiene, al menos, durante los siguientes seis meses de forma ininterrumpida a contar desde la fecha de inicio.

De no acreditarse el mantenimiento ininterrumpido de la efectiva habitación en el plazo indicado, se dictará acuerdo levantándose la suspensión y ordenando la continuación del procedimiento conforme a lo establecido en éste y en los siguientes artículos.

Acreditada la efectiva habitación durante seis meses ininterrumpidos, a contar desde la fecha de inicio comunicada por la propiedad a estos efectos, se dictará resolución de terminación del procedimiento acordando el archivo de las actuaciones, si bien, a fin de realizar un seguimiento en los términos del apartado 6, no se producirá la anulación de la hoja registral aun cuando no llegue a producirse el asiento de inscripción de vivienda deshabitada.

5. Si una vez acordado el inicio del procedimiento la persona titular de la vivienda, aún no aceptando las medidas de fomento, acredita que se le ha dado destino habitacional a la misma, se dictará resolución acordando la suspensión del procedimiento hasta que se justifique que la situación de efectiva habitación se mantiene durante, al menos, seis meses consecutivos, en cuyo caso se dictará resolución de terminación del procedimiento acordando el archivo de las actuaciones, si bien, a fin de realizar un seguimiento en los términos del apartado 6, no se producirá la anulación de la hoja registral aunque no llegue a producirse el asiento de inscripción de vivienda deshabitada. De no acreditarse el mantenimiento ininterrumpido de la efectiva habitación en el plazo indicado se dictará acuerdo levantándose la suspensión y ordenando la continuación del procedimiento conforme a los siguientes artículos.

6. No obstante todo lo anterior, en caso de volver a constatarse la existencia de indicios de no habitación con respecto a la misma vivienda o grupo de viviendas en el plazo de un año desde la resolución de archivo a que se refieren los apartados 4 y 5, podrá volver a iniciarse el procedimiento contradictorio sin necesidad de realizar el ofrecimiento de las medidas de fomento regulado en el apartado 1.

#### Artículo 37. Medios de prueba.

1. Las personas interesadas podrán solicitar la apertura de un periodo de prueba con expresa mención de los medios de prueba que proponen. En el acuerdo que autorice la apertura del periodo de prueba, que se notificará a las personas interesadas, se podrá rechazar de forma motivada la práctica de las pruebas que, en su caso, hubiesen propuesto aquéllas, cuando sean improcedentes. En caso de que, pese a solicitarse que se abra periodo de prueba, no se proponga medio alguno no procederá la apertura del mismo, salvo que la persona encargada de la instrucción lo acuerde, notificándose su apertura a las personas interesadas, de conformidad con lo previsto en el artículo 80 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, por un plazo no superior a treinta días ni inferior a diez.

2. La carga de la prueba corresponderá siempre a quien haga valer su derecho y se practicará por él mismo o a su costa.

3. En caso de que la prueba se articule a través de la emisión de un informe de un órgano administrativo o entidad pública, y sea admitida a trámite, se entenderá que tiene carácter preceptivo, y se podrá entender que tiene carácter determinante para la resolución del procedimiento, con los efectos previstos en el artículo 83.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

### Subsección 3.ª Resolución del procedimiento

#### Artículo 38. Propuesta de resolución.

Transcurrido el plazo de alegaciones y practicadas las pruebas que hubieran sido declaradas pertinentes, se realizará propuesta de resolución suscrita por inspector o inspectora o personal funcionario habilitado, con expresa valoración de las pruebas que, en su caso, hayan sido admitidas así como de la estimación o desestimación total o parcial de las alegaciones que se hubieren presentado. Dicha propuesta sólo habrá de ser notificada a las personas interesadas cuando la misma tenga en cuenta nuevos hechos, alegaciones, pruebas o documentos o que no sean conocidos por estas últimas.

#### Artículo 39. Resolución declarativa de vivienda deshabitada.

1. La Resolución declarativa de vivienda deshabitada será notificada a la persona titular de la vivienda o grupo de viviendas, en todo caso, y a las demás personas interesadas que puedan resultar del procedimiento.

2. De la resolución declarativa se dará traslado al Registro de Viviendas Deshabitadas al objeto de proceder a su inscripción. Asimismo, habrá de ser notificada al Ayuntamiento en cuyo término se ubique la vivienda a fin de que por el mismo se proceda, en su caso, a la aplicación del recargo del Impuesto de Bienes Inmuebles conforme establece la ley reguladora de este tributo.

3. Lo dispuesto en el apartado anterior no será aplicable a las resoluciones de terminación del procedimiento reguladas en los artículos 35 y 36.

#### Artículo 40. Plazo de resolución del procedimiento y efectos de la falta de resolución expresa.

El plazo máximo para resolver el procedimiento contradictorio para la declaración de una vivienda deshabitada y notificar su resolución será de un año desde su incoación, transcurrido el cual se producirá la caducidad.

## CAPÍTULO II

### Del Registro de Viviendas Deshabitadas

#### Artículo 41. Del Registro de Viviendas Deshabitadas.

1. Se crea el Registro de Viviendas Deshabitadas como instrumento básico para el control y seguimiento de las viviendas que, por concurrir los supuestos previstos legalmente en el artículo 25, hayan sido declaradas deshabitadas y ello al servicio del ejercicio de las potestades administrativas que reconoce la presente Ley. Tendrán acceso a dicho Registro las resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas y otras resoluciones que reflejen actuaciones o circunstancias con incidencia en la situación de no habitación.

2. El Registro tiene carácter autonómico y se residencia en la Consejería con competencia en materia de vivienda, que estará obligada a mantener el mismo.

3. La efectiva constitución del Registro de Viviendas Deshabitadas conllevará la creación de un fichero de datos de titularidad pública, a los efectos previstos en la normativa sobre protección de datos de carácter personal, y con arreglo a lo establecido sobre la creación de tales ficheros en el artículo 20 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

4. Con objeto de impulsar la necesaria colaboración entre el Registro y el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía, se establecerán los circuitos de información necesarios para la elaboración de actividades estadísticas y cartográficas oficiales incluidas en los planes estadísticos y cartográficos de Andalucía y sus programas anuales.

La utilización de la información del Registro para la confección de estadísticas oficiales deberá cumplir lo dispuesto en la normativa sobre estadística.

5. Reglamentariamente se determinarán las clases de asientos, las resoluciones y actos inscribibles, los plazos y las causas de cancelación de los asientos o anulación de las hojas registrales.

## CAPÍTULO III

### De las actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas

#### Artículo 42. Políticas y actuaciones de fomento para promover el uso social de las viviendas.

La Consejería con competencia en materia de vivienda, en coordinación con las administraciones locales, debe impulsar políticas de fomento para asegurar el cumplimiento efectivo del destino de la vivienda al uso legalmente establecido de dar habitación e incentivar la incorporación de las viviendas deshabitadas al mercado inmobiliario. A tal fin, debe velar para evitar situaciones de no habitación permanente de viviendas y aprobar el correspondiente programa de actuación.

#### Artículo 43. Medidas a disposición de las personas propietarias de viviendas deshabitadas.

1. La actividad de fomento susceptible de ofrecerse a las personas propietarias de viviendas deshabitadas, a través de los planes de vivienda o de los programas de fomento aprobados por la Consejería competente en materia de vivienda, podrá consistir, entre otras, en las siguientes actuaciones:

- a) Las medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que garanticen su efectiva ocupación.
- b) El aseguramiento de los riesgos que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas.
- c) Las medidas fiscales que determinen las respectivas Administraciones Públicas en el ejercicio de sus competencias.
- d) Las subvenciones para personas propietarias y arrendatarias y entidades intermediarias.

2. Todas las medidas recogidas en este artículo estarán en función de las disponibilidades presupuestarias.

Artículo 44. Medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas.

1. Las Administraciones Públicas, directamente o a través de entidades públicas instrumentales definidas en la normativa reguladora del régimen jurídico de las Administraciones Públicas o las entidades intermediarias definidas en la normativa sectorial correspondiente, podrán intermediar en el stock de viviendas libres deshabitadas a fin de favorecer su efectiva ocupación a través del impulso y facilitación de fórmulas de concertación de arrendamientos entre personas propietarias y personas o unidades de convivencia demandantes de viviendas.

2. Como medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas podrán ejecutarse programas de Bolsas de Viviendas en Alquiler, adoptarse convenios con personas jurídicas o físicas propietarias de viviendas deshabitadas para integrarlas en el mercado del arrendamiento y cualquier otra que pueda generar una ampliación del parque de viviendas disponibles en arrendamiento a precios adecuados.

3. Reglamentariamente se establecerán las condiciones de calidad y características que habrán de reunir dichas viviendas, la caracterización de las personas demandantes de arrendamiento y de las personas arrendatarias y las condiciones en las que la Administración competente asegurará las contingencias relativas a la garantía del cobro de las rentas, la defensa jurídica y la reparación de desperfectos, otorgando una seguridad jurídica adecuada a los propietarios de viviendas deshabitadas.

4. A su vez y para garantizar también la seguridad jurídica a las personas inquilinas, se podrán ofrecer las viviendas a la Administración competente para que ésta gestione su arrendamiento por sí misma o a través de terceros, a cambio de garantizar su mantenimiento, su destino al uso habitacional permanente y efectivo, el cobro de los arrendamientos, la defensa jurídica y el arreglo de desperfectos y ello, mediante la contratación de las pólizas de seguro correspondientes, sin perjuicio de las específicas medidas que se prevean en la legislación sectorial y en los planes de vivienda tanto para la construcción como para la rehabilitación en las diversas modalidades de propiedad y posesión.

Artículo 45. Aseguramiento de riesgos.

A los efectos de dar cobertura adecuada a los programas de alquiler de viviendas deshabitadas, las Administraciones Públicas competentes, como medida de fomento, podrán concertar el aseguramiento de los riesgos inherentes a la ocupación habitacional de las mismas, que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados, la responsabilidad civil, la asistencia del hogar y la defensa jurídica.

Mediante disposición reglamentaria y respecto a los programas de intermediación autonómica en el mercado del arrendamiento de viviendas, se regularán los requisitos para la contratación de las pólizas de seguro correspondientes.

Artículo 46. Medidas fiscales.

La Administración de la Junta de Andalucía en el ejercicio de sus competencias podrá establecer incentivos fiscales que contribuyan a la efectiva ocupación de las viviendas deshabitadas, teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias que para cada ejercicio establezcan las cuentas públicas.

Artículo 47. Subvenciones para las personas propietarias y arrendatarias y para entidades intermediarias.

1. Con la finalidad de fomentar el acceso a la vivienda mediante la puesta en arrendamiento de las viviendas deshabitadas, las personas propietarias y arrendatarias y las entidades intermediarias definidas en la normativa sectorial correspondiente podrán recibir subvenciones a fin de garantizar la efectiva dinamización de los factores que impiden el derecho al acceso a una vivienda digna y asequible, teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias que para cada ejercicio establezcan las cuentas públicas.

2. Las subvenciones se instrumentarán a través de los programas contenidos en los planes de vivienda, sin perjuicio de la posibilidad de otorgar subvenciones de carácter excepcional cuando se acrediten razones de interés público, social, económico, o humanitario, u otras debidamente justificadas que dificulten su convocatoria y siempre con los requisitos que establece la normativa de aplicación.

## TÍTULO VII

Del ejercicio de la potestad de inspección y de la potestad sancionadora

### CAPÍTULO I

De las potestades de inspección

#### Artículo 48. Naturaleza y funciones de la inspección.

1. A los efectos de asegurar el efectivo derecho a la vivienda que se establece en la presente Ley y en particular evitar la situación de viviendas deshabitadas, la Consejería con competencia en materia de vivienda desarrollará las funciones inspectoras correspondientes.

2. Las funciones inspectoras están atribuidas al Cuerpo de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, que ejercerá sus funciones en los términos establecidos en el Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía, o norma que lo sustituya.

#### Artículo 49. Planificación y programación.

La Inspección planificará y programará su actuación según objetivos generales o particulares, en atención a su ámbito competencial material y territorial.

#### Artículo 50. Criterios generales de planificación.

Serán criterios generales, tanto para la elaboración del Plan de Inspección como para su ejecución y desarrollo, los que, sin constituir prelación y sin tener carácter limitativo, se enumeran a continuación:

- a) La repercusión de las infracciones en la demanda habitacional.
- b) La potencial incidencia de las prácticas o mecanismos inmobiliarios en el acceso a la vivienda por suponer restricción en las existencias de viviendas.
- c) El grado de incidencia de las prácticas de retención de viviendas que potencialmente restrinjan el acceso a las viviendas deshabitadas a consecuencia de la no incorporación de las mismas al mercado inmobiliario de venta o arrendamiento.
- d) El grado de lesión a la función social de la propiedad como consecuencia de una posible posición de dominio, en todo o en parte, del mercado inmobiliario.
- e) La trascendencia o repercusión jurídica, social y económica de los asuntos objeto de la actuación.
- f) El efecto de prevención general y especial que se pretenda obtener con la actuación inspectora.
- g) La consideración territorial de las actuaciones a desarrollar en atención al déficit y demanda habitacional.
- h) Beneficio económico obtenido o perseguido por las infracciones en materia de vivienda.
- i) Criterios de índole temporal que prioricen la actuación en el tiempo en evitación de la prescripción de infracciones o caducidad de procedimientos.
- j) Las determinaciones de carácter subjetivo por su especial incidencia en las prácticas que impidan el uso del stock de viviendas deshabitadas mediante su acumulación.
- k) Factores locativos que aconsejen la intervención de la Administración con objeto de atender a las necesidades de acceso a la vivienda en consideración con las previsiones existentes en materia de vivienda protegida.

#### Artículo 51. Plan de Inspección en materia de vivienda.

1. Las actuaciones inspectoras se adecuarán al Plan de Inspección, que será aprobado mediante Orden de la persona titular de la Consejería con competencia en materia de vivienda y elaborado a partir de las propuestas que a tal efecto realicen los órganos directivos, centrales y periféricos y entidades instrumentales con incidencia en este ámbito competencial.

2. El Plan tendrá carácter reservado, sin perjuicio de la publicidad de los criterios en los que se inspire y de las líneas genéricas de la actuación inspectora.

3. El Plan contendrá los criterios sectoriales, territoriales, cuantitativos o de cualquier otro tipo, así como orden de prioridades que vayan a servir para seleccionar los ámbitos, objetivos, inmuebles y viviendas objeto de las actuaciones inspectoras, así como la determinación, aproximada o concreta, del tipo y número de éstas que deban realizarse.

4. El Plan tendrá una vigencia máxima de dos años, prorrogable por una anualidad.

5. El Plan se compondrá, al menos, de:

- a) Una memoria justificativa de las necesidades de intervención a través de la técnica de planificación y expresiva del diagnóstico de necesidades habitacionales en el ámbito de su vigencia temporal.
- b) Las directrices generales y estratégicas, mediante la determinación de las áreas de atención prioritaria y criterios básicos de desarrollo.
- c) Los criterios que prioricen la actuación de la Administración en atención a las anteriores directrices generales.
- d) La delimitación de los ámbitos geográficos y materiales de actuación.
- e) La determinación de los objetivos en el periodo de vigencia.
- f) La descripción de los programas que instrumentarán la planificación durante su vigencia.
- g) La afección de los medios materiales y económicos para la consecución de los objetivos previstos en el Plan.
- h) Los puntos de control y seguimiento así como los indicadores de cumplimiento.
- i) La especificación de su periodo de vigencia.



j) La indicación de las posibles actuaciones preparatorias o previas que contribuyan a determinar los objetivos y prioridades de la actividad inspectora.

## CAPÍTULO II

### De la potestad sancionadora

#### Sección 1.ª Tipificación de las infracciones

##### Artículo 52. Infracciones.

Son infracciones en materia de vivienda todas las acciones u omisiones tipificadas como tales por la presente Ley, sin perjuicio de las especificaciones que puedan efectuarse por reglamento, dentro de los límites establecidos por la legislación vigente en materia sancionadora.

##### Artículo 53. Clasificación de las infracciones.

###### 1. Son infracciones muy graves:

a) No dar efectiva habitación a la vivienda en los términos establecidos en el artículo 25, siempre que el titular de la misma sea una persona jurídica, bien en régimen de pleno dominio, bien como titular de una participación mayoritaria en un condominio sobre la misma. Igual determinación rige para las sociedades irregulares.

b) Arrendar, transmitir o ceder el uso de inmuebles para su destino a vivienda sin cumplir las condiciones de seguridad según lo dispuesto en el artículo 3 de esta Ley y demás normativa aplicable.

c) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación previsto en el artículo 17.2 de esta Ley si supone un riesgo para la seguridad de las personas o un incumplimiento de un programa previo de rehabilitación forzosa, de acuerdo con lo señalado en los artículos 18 y 19.

d) La inexactitud en los documentos o certificaciones que sean necesarios para obtener una resolución administrativa con reconocimiento de derechos económicos, de protección o de habitabilidad, con el fin de obtener un acto favorable a los infractores o a terceros, de eludir una orden de ejecución u otro acto no favorable a las personas interesadas o bien para la obtención de medidas de fomento en los términos de los artículos 9, 17, 18, 19 y 42 y siguientes.

###### 2. Son infracciones graves:

a) Arrendar, transmitir o ceder el uso de inmuebles para su destino a vivienda incumpliendo condiciones de habitabilidad según lo dispuesto en el artículo 3 de esta Ley y demás normativa aplicable.

b) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación previsto en el artículo 17.2 de esta Ley si supone una afectación grave de las condiciones de habitabilidad de los edificios.

c) La reiteración, una vez advertida la infracción, ante la negativa a suministrar datos a la Administración o ante la obstrucción a las funciones de información, control o inspección, conforme se dispone en los artículos 27, 28, 29 y 30. A estos efectos, se entiende igualmente por obstrucción la remisión de información o la aportación de datos o documentos de forma inexacta si ello incide en el ejercicio de las potestades de inspección o en la constatación, calificación o graduación de la infracción.

d) El incumplimiento de los deberes que se establecen para las Agencias de Fomento del Alquiler en la presente Ley y en los artículos 10 y siguientes del Decreto 33/2005, de 15 de febrero, por el que se regulan las citadas entidades, o norma que lo sustituya.

e) No comunicar a la Administración competente la concurrencia de hechos sobrevenidos que supongan una modificación de la situación económica o circunstancias de otra índole que hayan sido tenidas en cuenta para ser beneficiaria de las medidas de fomento reguladas en los artículos 9 y 42 y siguientes.

###### 3. Son infracciones leves:

a) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación, si supone una afectación leve de las condiciones de habitabilidad de los edificios según se previene en el artículo 3.

b) Negarse a suministrar datos a la Administración u obstruir o no facilitar las funciones de información, control o inspección, conforme a lo dispuesto en los artículos 27, 28, 29 y 30 de esta Ley. A estos efectos, se entiende por obstrucción, igualmente, la remisión de información o la aportación de datos o documentos de forma inexacta, o con incumplimiento de plazos, si ello incide en el ejercicio de las potestades de inspección o en la constatación, calificación o graduación de la infracción.

#### Sección 2.ª Responsabilidad

##### Artículo 54. Sujetos responsables.

1. Podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de infracción en materia de vivienda, cuando resulten responsables de los mismos, las personas físicas o jurídicas, las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado.

2. No obstante, no habrá lugar a responsabilidad por infracción en materia de vivienda en los siguientes supuestos:

a) Cuando concurra fuerza mayor.

b) Cuando deriven de una decisión colectiva, para quienes hubieran salvado su voto o no hubieran asistido a la reunión en que se adoptó la misma.

c) Cuando se realicen por quienes carezcan de capacidad de obrar, sin perjuicio de la obligación de restauración o indemnización que, en su caso, haya de exigirse a su representante legal, a resultas de la comisión de la infracción.

3. Si la infracción administrativa se imputa a una persona jurídica, pueden ser consideradas responsables las personas que ejerzan la administración de hecho o de derecho y las personas físicas que integran los correspondientes organismos rectores o de dirección, de acuerdo con lo establecido en el correspondiente régimen jurídico. En todo caso las personas jurídicas serán responsables de las infracciones administrativas cometidas en nombre o por cuenta de las mismas, y en su provecho, por sus representantes legales y las personas que ejerzan la administración de hecho o de derecho.

4. Las sanciones por infracciones cometidas por las sociedades y entidades disueltas se transmitirán a quienes sucedan a las mismas en los términos previstos en la legislación reguladora de aquéllas.

#### Artículo 55. Responsables solidarios.

1. La concurrencia de varios sujetos infractores en la realización de una infracción determinará que queden solidariamente obligados frente a la Administración al pago de la sanción.

2. Si el cumplimiento de las obligaciones impuestas por las disposiciones legales en materia de vivienda corresponde a varias personas físicas o jurídicas conjuntamente, todas ellas responden de forma solidaria de las infracciones que cometan y de las sanciones que se les impongan.

3. Si en la instrucción de un procedimiento sancionador no es posible delimitar las responsabilidades individuales, éstas deben determinarse solidariamente.

4. Igualmente, responderán solidariamente del pago de las sanciones en materia de vivienda:

a) Los partícipes o cotitulares de herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, sin perjuicio, en su caso, de la posibilidad de proceder al reparto de la sanción, de conformidad con la individualización de la misma, en proporción a sus respectivas participaciones.

b) Las entidades, personas físicas o jurídicas que sucedan por cualquier concepto en la titularidad de las viviendas o en el ejercicio de explotaciones o actividades económicas, cuando la transmisión de la titularidad se produzca con el fin de eludir el cumplimiento de las obligaciones en esta materia establecidas en las leyes o de eludir la responsabilidad en el orden sancionador.

c) Quienes sean causantes o colaboren en la ocultación o transmisión de bienes o derechos del interesado con la finalidad de impedir la actuación de la Administración en el ejercicio de las potestades reguladas en esta Ley.

d) Quienes se encuentren en otros supuestos de solidaridad normativamente establecidos.

#### Artículo 56. Responsables subsidiarios.

Serán responsables subsidiarios de las infracciones en materia de vivienda las siguientes personas o entidades:

a) Quienes ejerzan la administración de hecho o de derecho de las personas jurídicas que, habiendo éstas cometido infracciones, no hubiesen realizado los actos necesarios que sean de su incumbencia para el cumplimiento de las obligaciones y deberes en materia de vivienda, hubiesen consentido el incumplimiento por quienes de ellos dependan o hubiesen adoptado acuerdos que posibilitasen las infracciones. Su responsabilidad también se extenderá a las sanciones.

b) Quienes ejerzan la administración de hecho o de derecho de aquellas personas jurídicas que hayan cesado en sus actividades, por las obligaciones que se encuentren pendientes en el momento del cese, siempre que no hubieran hecho lo necesario para su cumplimiento o hubieran adoptado acuerdos o tomado medidas causantes del incumplimiento. Su responsabilidad también se extenderá a las sanciones.

c) Las entidades que, por sus participaciones en el capital o por cualquier otro medio, controlen o dirijan la actividad de la responsable principal, salvo que deban ser consideradas directamente autoras de la infracción. Su responsabilidad también se extenderá a las sanciones.

d) Las personas o entidades que tengan el control efectivo, total o parcial, directo o indirecto, de las personas jurídicas o en las que concurra una voluntad rectora común con éstas, cuando resulte acreditado que las personas jurídicas han sido creadas o utilizadas de forma abusiva o fraudulenta para eludir la responsabilidad en el cumplimiento de las obligaciones en materia de vivienda. La responsabilidad se extenderá a las sanciones de dichas personas jurídicas.

e) Las demás personas o entidades que, conforme a supuestos normativamente establecidos, hayan de responder de esta forma.

#### Artículo 57. Muerte o extinción de las personas jurídicas o entidades responsables de las infracciones.

1. La muerte de la persona física extingue su responsabilidad por las infracciones previstas en el artículo 53, sin perjuicio de que la Administración adopte las medidas no sancionadoras que procedan en los términos previstos en la legislación sectorial que corresponda.

2. Si la persona jurídica o entidad autora de una infracción prevista en esta Ley se extinguiera antes de ser sancionada, se considerarán autores a las personas físicas que, en sus órganos de dirección o actuando a su servicio o por ellas mismas, determinaron con su conducta la comisión de la infracción.

3. En caso de extinción de la persona jurídica responsable, los socios o partícipes en el capital responderán solidariamente, y hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que se les hubiera adjudicado, del pago de la sanción.

#### Sección 3.ª De las diferentes medidas aplicables

##### Artículo 58. Medidas aplicables.

1. Todas las conductas que presuntamente supongan una vulneración de las disposiciones de la presente Ley sujetas a sanción deben dar lugar al inicio de diligencias dirigidas a averiguar la identidad de las personas jurídicas o entidades presuntamente responsables, los hechos y las circunstancias del caso concreto para determinar si son constitutivas de infracción administrativa. Una vez instruidas las diligencias, el órgano competente puede resolver el archivo, la incoación del procedimiento sancionador o, si procede, la adopción de medidas.

2. Son medidas de reconducción las multas coercitivas no sancionadoras. Son medidas sancionadoras la imposición de sanciones y la inhabilitación de los infractores para participar en promociones de vivienda de protección pública o en actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública.

3. Si la infracción genera daños y perjuicios a la Administración, el procedimiento sancionador debe acompañarse de la evaluación de dichos daños y perjuicios, para obtener su resarcimiento a cargo de las personas responsables de la actuación sancionada.

##### Artículo 59. Otras medidas no sancionadoras.

1. La Administración competente, con independencia de la acción sancionadora, puede imponer de forma reiterada y consecutiva multas coercitivas, hasta un máximo de tres, cuando transcurran los plazos señalados para llevar a cabo una acción u omisión u obligación de hacer o de no hacer previamente requerida, en lo que se refiere a las obligaciones de información y colaboración reguladas en esta Ley.

2. La cuantía de cada una de las multas no debe superar, para la primera multa coercitiva, el 20 por ciento de la multa sancionadora establecida para el tipo de infracción cometida, el 30 por ciento, para la segunda multa coercitiva y el 40 por ciento, para la tercera multa coercitiva, y en todas ellas por una cuantía mínima de 1.000 euros. El importe de las multas coercitivas queda inicialmente afectado al pago de los gastos que genere la posible ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste total de la misma a quien lo incumpla.

##### Artículo 60. Criterios para la graduación de las sanciones.

En la imposición de las sanciones administrativas por incumplimiento de las obligaciones establecidas por la presente Ley debe guardarse la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada.

Deben tenerse en cuenta, en particular, los siguientes criterios:

- a) Si hay intencionalidad.
- b) La naturaleza o trascendencia de los perjuicios causados, tanto a la Administración como a las personas usuarias de las viviendas.
- c) La reincidencia por la comisión en el plazo de un año de más de una infracción, si así ha sido declarado por resolución firme en vía administrativa o judicial.
- d) Los beneficios económicos obtenidos como consecuencia de la infracción.
- e) La repercusión social de los hechos.
- f) La generalización de la infracción.
- g) El grado de participación en la comisión o en la omisión.
- h) A los efectos de lo dispuesto en el artículo 53.1.a), la titularidad de 3 o más viviendas deshabitadas constituirá circunstancia agravante y determinará la imposición de la sanción en su cuantía máxima por cada una de aquellas viviendas.

##### Artículo 61. Cuantía de las sanciones.

1. Las infracciones muy graves se sancionan con una multa de hasta 9.000 euros. Las infracciones graves se sancionan con una multa de hasta 6.000 euros. Las infracciones leves se sancionan con una multa de hasta 3.000 euros. En ningún caso pueden imponerse multas inferiores a 1.000 euros.

2. Cuando las infracciones afecten a varias viviendas, aunque pertenezcan a la misma promoción, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido respecto de cada vivienda cuando la conducta infractora sea individualizada en relación con viviendas concretas.

Artículo 62. Sanciones accesorias.

1. A quienes incurran en las infracciones graves o muy graves previstas en la presente Ley, se podrán imponer, además, las siguientes sanciones accesorias:

a) La inhabilitación de la persona jurídica o entidad infractora para promover o participar en promociones de viviendas protegidas o en actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública durante el plazo máximo de tres años, en los supuestos de infracciones graves, o de seis años, en los supuestos de infracciones muy graves.

b) Para las infracciones graves o muy graves la pérdida de la condición de Agencia de Fomento del Alquiler o de entidad intermediaria homologada como agente colaborador a los efectos de esta Ley conforme a la norma de homologación que resulte de aplicación.

2. Podrá levantarse la inhabilitación en caso de que los infractores hayan reparado la infracción objeto de la resolución sancionadora.

Artículo 63. Reducción de la sanción.

1. En los supuestos previstos en las letras a), b) y c) del artículo 53.1, las letras a) y b) del artículo 53.2 y la letra a) del artículo 53.3, si la o las personas jurídicas o entidades infractoras procedieran a la restitución del bien jurídico protegido por los tipos infractores relacionados en los artículos especificados, podrá practicarse una reducción de un 50 por ciento a un 80 por ciento de la sanción que deba imponerse o se haya impuesto en el procedimiento sancionador, pudiendo procederse, en su caso, a la devolución del importe correspondiente de la que ya se hubiera satisfecho.

2. En el supuesto de haberse practicado la reducción de la sanción a que se refiere el apartado anterior, la impugnación o reclamación de la resolución sancionadora supondrá la exigencia del importe de la reducción practicada sin más requisito que la notificación de tal circunstancia, computándose a partir de esta notificación los plazos para su ingreso en periodo voluntario.

Artículo 64. Destino de las multas impuestas.

Las cantidades que se exijan como consecuencia de las multas impuestas con carácter sancionador se ingresarán en el patrimonio público de suelo de la Administración actuante para su destino, con carácter finalista, a la financiación de políticas públicas que fomenten la efectividad del derecho a la vivienda.

#### Sección 4.ª Prescripciones y caducidad

Artículo 65. Prescripción de las infracciones.

1. Los plazos de prescripción de las infracciones administrativas tipificadas por la presente Ley son de cuatro años para las muy graves, de tres años para las graves y de dos años para las leves. Dichos plazos empiezan a contar desde que la infracción se haya cometido. En el caso de que se trate de infracciones continuadas, el cómputo del plazo de prescripción se inicia cuando ha finalizado el último acto con el que se consuma la infracción.

2. Los plazos se interrumpen:

a) Si se lleva a cabo cualquier actuación administrativa que conduzca a la iniciación, tramitación o resolución del procedimiento sancionador, realizada con conocimiento formal de la persona inculpada o encaminada a averiguar su identidad o domicilio, y que se practique con proyección externa a la dependencia en que se origine. No interrumpe la prescripción la notificación de las actuaciones administrativas con carácter exclusivamente recordatorio, que no tenga por finalidad impulsar el procedimiento para imponer la sanción administrativa.

b) Si las personas inculpadas interponen reclamaciones o recursos de cualquier clase.

Artículo 66. Prescripción de las sanciones.

1. El plazo de prescripción de las sanciones administrativas impuestas de acuerdo con lo establecido por la presente Ley es de cuatro años para las muy graves, de tres años para las graves y de dos años para las leves. Dichos plazos empiezan a contar desde que la sanción administrativa haya adquirido firmeza.

2. Los plazos a que se refiere el apartado 1 se interrumpen:

a) Si se lleva a cabo una actuación administrativa dirigida a ejecutar la sanción administrativa, con el conocimiento formal de las personas sancionadas o encaminada a averiguar su identidad o domicilio y practicada con proyección externa a la dependencia en que se origine. No interrumpe la prescripción la notificación de las actuaciones administrativas con carácter recordatorio, que no tenga por finalidad impulsar el procedimiento para ejecutar la sanción administrativa.

b) Si las personas sancionadas interponen reclamaciones o recursos de cualquier clase.

Artículo 67. Plazo de resolución y terminación del procedimiento sancionador.

1. El procedimiento sancionador deberá concluir en el plazo máximo de un año contado desde la notificación del

acuerdo de inicio del procedimiento. Se entenderá que el procedimiento concluye en la fecha en que se notifique el acto administrativo de resolución del mismo. A los solos efectos de entender cumplida la obligación de notificar dentro del plazo máximo de duración del procedimiento, será suficiente acreditar que se ha realizado un intento de notificación que contenga el texto íntegro de la resolución, sin perjuicio de que, si así procede, haya de practicarse el segundo intento de notificación en cumplimiento de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Los períodos de interrupción justificada y las dilaciones en el procedimiento por causa no imputable a la Administración no se incluirán en el cómputo del plazo de resolución.

2. El vencimiento del plazo establecido en el apartado 1 sin que se haya notificado resolución expresa producirá la caducidad del procedimiento.

3. La declaración de caducidad podrá dictarse de oficio o a instancia de la persona interesada y ordenará el archivo de las actuaciones. Dicha caducidad no impedirá la iniciación de un nuevo procedimiento sancionador si es que la infracción que ha dado lugar al mismo no ha sido objeto de prescripción.

Dicha caducidad no producirá, por sí sola, la prescripción de infracciones, pero las actuaciones realizadas en los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción.

Las actuaciones realizadas en el curso de un procedimiento caducado, así como los documentos y otros elementos de prueba obtenidos en dicho procedimiento, conservarán su validez y eficacia a efectos probatorios en otros procedimientos iniciados o que puedan iniciarse con posterioridad en relación con el mismo u otro interesado.

### Sección 5.ª Competencias en el procedimiento sancionador

Artículo 68. Administraciones competentes.

1. Corresponden, en el ámbito de las respectivas competencias, a la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda y a los entes locales las atribuciones para iniciar, tramitar e imponer, con carácter general, las sanciones administrativas establecidas por la presente Ley.

2. En el caso de la Administración de la Junta de Andalucía, los órganos competentes para imponer sanciones son:

a) La persona titular de la Secretaría General con competencia en materia de vivienda, si la multa propuesta supera los 6.000 euros.

b) La persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda, si la multa supera los 3.000 euros y no supera los 6.000 euros, así como para acordar las sanciones accesorias a que hace referencia el artículo 62.

c) La persona titular de la Delegación Provincial o Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, si la multa no supera los 3.000 euros.

3. En el ámbito de las entidades locales, se estará a lo que disponga su normativa específica.»

Seis. Se renumera la Disposición adicional única de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se añaden cinco nuevas disposiciones adicionales, quedando todas ellas redactadas como sigue:

«Disposición adicional primera. Observatorio de la Vivienda de Andalucía.

1. Se crea el Observatorio de la Vivienda de Andalucía, adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, que tendrá las funciones que reglamentariamente se establezcan, entre las que estarán la planificación, el estudio y el análisis del entorno y de la realidad social y económica andaluza del sector de la vivienda, y que colaborará en los trabajos que sobre esta materia pueda realizar cualquier otro órgano público.

2. Podrán participar en los cometidos del Observatorio de la Vivienda de Andalucía miembros propuestos por las organizaciones sociales y empresariales representativas de colectivos y agentes del sector de la vivienda que manifiesten interés en colaborar en las tareas que se establezcan.

3. El Observatorio de la Vivienda de Andalucía se constituirá dentro de los seis meses posteriores a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley.

Disposición adicional segunda. Del deber de colaboración de Notarios y Registradores de la Propiedad.

En el marco del deber de colaboración, los Notarios y Registradores de la Propiedad deberán informar a la Administración de cualesquiera actos, escrituras o documentos con trascendencia a efectos del ejercicio de las competencias inspectoras o sancionadoras que esta Ley reconoce a las Administraciones Públicas.

Disposición adicional tercera. Desarrollo reglamentario del Registro de Viviendas Deshabitadas

El Consejo de Gobierno, a la mayor brevedad posible, y, en todo caso, en el plazo máximo de dos meses desde la entrada en vigor de esta norma, deberá aprobar las normas reglamentarias que permitan poner en funcionamiento el Registro de Viviendas Deshabitadas.

Disposición adicional cuarta. Actualización de las cuantías de las sanciones y modificación de la distribución competencial de los órganos de la Administración de la Junta de Andalucía.

1. Las cuantías de las sanciones reguladas en el artículo 61 podrán ser revisadas y actualizadas por el Consejo de Gobierno, de acuerdo con la evolución de las circunstancias socioeconómicas y conforme a la específica afectación a los bienes jurídicos protegidos.

2. La atribución de competencias a distintos órganos de la Administración de la Junta de Andalucía para imponer sanciones prevista en el artículo 68.2 podrá ser modificada mediante Decreto del Consejo de Gobierno con la exclusiva finalidad de adaptarla a los cambios que se produzcan en la estructura de la Consejería competente en materia de vivienda.

Disposición adicional quinta. Desarrollo reglamentario.

El desarrollo reglamentario de esta ley se llevará a efecto de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 112 y 119.3 del Estatuto de Autonomía para Andalucía y 44 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Disposición adicional sexta. Realización de funciones inspectoras en materia de vivienda.

Las actuaciones de inspección serán realizadas por Inspectores o Inspectoras del Cuerpo Superior de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, por funcionarios y funcionarias que desempeñen los puestos con funciones de inspección en la materia y, excepcionalmente, en caso de ser necesario, por personal funcionario expresamente habilitado para el ejercicio de actuaciones inspectoras en materia de vivienda, quienes, para el ejercicio de sus funciones, tendrán la condición de agente de la autoridad y disfrutarán de las facultades y deberes legales previstos en el Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, o norma que lo sustituya. La habilitación podrá ser revocada en cualquier momento.

A efectos de lo previsto en el artículo 85.1 de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros, el personal designado inspector conforme a la normativa de aplicación tendrá en el ejercicio de sus funciones la consideración de agente de la autoridad.»

Siete. Se añade un Anexo con el siguiente contenido:

#### «ANEXO

Consumo de agua que en defecto de información más específica permite considerar como deshabitada la vivienda:

- inferior a 0,21 metros cúbicos por vivienda y mes
- inferior a 2,47 metros cúbicos por vivienda y año

Consumo de electricidad que en defecto de información más específica permita considerar como deshabitada la vivienda:

- inferior a 24 kilowatios hora por vivienda y mes
- inferior a 291 kilowatios hora por vivienda y año.»

Artículo 2. Modificación de los artículos 10 y 20 y adición de dos disposiciones adicionales a la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

La Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el artículo 10 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 10. Obligación de las personas promotoras, de las compañías suministradoras de servicios y de las entidades de crédito.

1. Las personas públicas o privadas promotoras de viviendas protegidas están obligadas a comunicar al Ayuntamiento, al solicitar la correspondiente licencia de ocupación, el carácter de viviendas protegidas de la promoción.

2. Las compañías suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones deberán comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda los cambios de titularidad que se realicen en los contratos para el suministro de tales servicios en las viviendas protegidas.

3. Las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, deberán comunicar la adquisición, por cualquier título, de viviendas protegidas, a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de un mes desde la misma, con indicación de su ubicación, precio, fecha de adquisición y situación administrativa, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

4. El deber de información regulado en los apartados anteriores deberá realizarse de conformidad con lo previsto en

la normativa reguladora de protección de datos.»

Dos. Se añaden cuatro nuevos apartados m), n), ñ) y o) al artículo 20 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, con la siguiente redacción:

«m) No poner viviendas protegidas, por parte de entidades bancarias o de cualquier persona física o jurídica, a disposición de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, en los supuestos de adquisición de la titularidad de las mismas mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o por impago de deuda sin que medie dicho procedimiento, en los términos del artículo 9.1.d) del Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero.

n) Incumplir las personas adjudicatarias de una vivienda protegida la obligación de venta o puesta a disposición de la vivienda que poseyeran con anterioridad, en los supuestos y plazos previstos en el artículo 5.3 del Reglamento de Viviendas Protegidas aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.

ñ) La obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección, en los supuestos específicos de las obligaciones de las entidades financieras de aportar inventario de las viviendas protegidas que se encuentren en sus balances, a consecuencia de no informar de forma veraz sobre la localización, destino de las viviendas o identidad de los nuevos adquirentes, por figurar las mismas a nombre de sus antiguos propietarios o poseedores o por cualquier otra circunstancia, de conformidad con lo señalado en la disposición adicional séptima.

o) No comunicar, por parte de las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, la adquisición por cualquier título de viviendas protegidas a la Consejería competente en materia de vivienda, en los términos dispuestos en el artículo 10.3. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.»

Tres. Se añaden tres disposiciones adicionales, sexta, séptima y octava a la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional sexta. Plazo de resolución y notificación de los procedimientos sancionadores en materia de vivienda protegida.

El plazo máximo para resolver y notificar la resolución expresa de los procedimientos administrativos sancionadores en materia de vivienda protegida será de un año.

Disposición adicional séptima. Deber de comunicación de las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos relativa a viviendas protegidas.

En el plazo de un mes desde la entrada en vigor de la modificación de esta Ley operada por el Decreto-ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, vendrán obligadas a comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda un inventario de las viviendas protegidas, que integren su balance, radicadas en la Comunidad Autónoma, con indicación de su ubicación, precio y fecha de adquisición y situación administrativa. Ello con cumplimiento de la normativa reguladora de protección de datos y sin perjuicio de la obligación derivada del artículo 9.1.d) del Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

Disposición adicional octava. Realización de funciones inspectoras en materia de vivienda protegida.

Las actuaciones de inspección serán realizadas por Inspectores o Inspectoras del Cuerpo Superior de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, por funcionarios y funcionarias que desempeñen los puestos con funciones de inspección en la materia y, excepcionalmente, en caso de ser necesario, por personal funcionario expresamente habilitado para el ejercicio de actuaciones inspectoras en materia de vivienda, quienes, para el ejercicio de sus funciones, tendrán la condición de agente de la autoridad y disfrutarán de las facultades y deberes legales previstos en el Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, o norma que lo sustituya. La habilitación podrá ser revocada en cualquier momento.»

Artículo 3. Modificación de la Ley 9/2001, de 12 de julio, por el que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías para los ciudadanos.

En el Anexo I de la Ley 9/2001, de 12 de julio, por el que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías procedimentales para los ciudadanos, se añaden los siguientes procedimientos, competencia de la Consejería de Fomento y Vivienda, con plazo de resolución y notificación superior a seis meses:

a) Procedimiento sancionador en materia de vivienda protegida, cuya normativa de referencia es la Ley 13/2005, de

11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, siendo el plazo de resolución y notificación un año.

b) Procedimiento contradictorio para la declaración de vivienda deshabitada, cuya normativa de referencia es la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, siendo el plazo de resolución y notificación un año.

c) Procedimiento sancionador en materia de vivienda, cuya normativa de referencia es la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, siendo el plazo de resolución y notificación un año.

Artículo 4. Modificación de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianza de arrendamientos y suministros.

La Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianza de arrendamientos y suministros, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el artículo 78 de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 78. Disposiciones generales.

1. De conformidad con el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en los contratos de arrendamiento de vivienda y para uso distinto del de vivienda. Asimismo, será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en los contratos de suministro de agua, gas y electricidad.

2. Las fianzas deberán constituirse en efectivo como depósito sin interés, en la forma que se determine reglamentariamente.»

Dos. Se modifica el artículo 83 de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 83. Régimen general.

1. El ingreso del depósito se realizará en efectivo dentro del plazo de un mes desde la celebración del contrato. Para acreditar el ingreso del depósito se entregará un resguardo conforme al modelo establecido por la Consejería competente en materia de hacienda.

2. Finalizado el contrato, se devolverá el depósito en el plazo de un mes desde la fecha de la solicitud de la devolución y en la forma que se determine reglamentariamente, dándose cuenta de ello, con 15 días de antelación a la Consejería competente en materia de hacienda.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que se haya procedido a la devolución del depósito, se devengará el interés legal correspondiente.

3. Lo establecido en este Título lo será sin perjuicio de las competencias que en materia de recaudación, en periodo ejecutivo, ostenta la Agencia Tributaria de Andalucía.»

Tres. Se modifica el artículo 84 de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 84. Régimen concertado.

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá autorizar la liquidación de fianzas por el sistema de régimen concertado, en atención a las condiciones especiales que concurran y al afianzamiento que se ofrezca, cuando lo soliciten:

a) Las entidades suministradoras de los servicios de agua, gas y electricidad.

b) Los arrendadores de fincas urbanas para uso de vivienda o para uso distinto del de vivienda siempre que el número de fianzas a depositar o ya depositadas a la fecha de la solicitud sea igual o superior a diez y su importe exceda de 30.000 euros. Asimismo, los arrendadores podrán acogerse a este régimen cuando el número de fianzas sea igual o superior a veinte, con independencia del importe total de las mismas.

2. Las entidades suministradoras o personas arrendadoras acogidas al régimen concertado deberán presentar ante la Consejería competente en materia de vivienda o, en su caso, ante sus entidades instrumentales, dentro del mes de enero de cada año, una declaración anual de concierto comprensiva de un estado demostrativo del movimiento de fianzas constituidas durante el año anterior, de las devueltas y del saldo. Se acompañarán relaciones nominales de unas y otras. Dicha Consejería determinará el modelo de impreso de la declaración anual.

Si el saldo fuera positivo, se acompañará también justificante del ingreso del 90% del importe de las fianzas que tengan en su poder, reservándose el 10% restante para atender la devolución de las fianzas que se soliciten y, en su caso, las responsabilidades a que las mismas estén afectas.

En caso contrario se reintegrará la cantidad que proceda, previa aprobación de la declaración anual, en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de su presentación ante la Consejería competente en materia de hacienda.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya procedido al reintegro se devengará el interés legal correspondiente.

Los sujetos acogidos al régimen concertado no podrán solicitar el reintegro parcial del depósito hasta la aprobación



de la declaración anual.

3. Procederá la devolución de la totalidad de los depósitos realizados cuando se produzca el cese de la actividad que implique la devolución de la totalidad de las fianzas.»

Cuatro. Se modifica el artículo 85 de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 85. Inspección del depósito de fianzas.

1. La vigilancia del cumplimiento de las disposiciones reguladoras de la obligación del depósito de fianzas se realizará por la Consejería competente en materia de vivienda por sí o a través de sus entidades instrumentales.

El personal designado inspector conforme a la normativa de aplicación tendrá en el ejercicio de sus funciones la consideración de agente de la autoridad.

2. Los sujetos obligados al depósito de la fianza deberán comparecer cuando sean requeridos ante la Inspección para facilitar los datos y documentos que resulten relevantes para verificar o comprobar el exacto cumplimiento de la obligación legal, inclusive las comprobaciones en su contabilidad que se estimen pertinentes.

3. El procedimiento de inspección se regulará reglamentariamente.»

Cinco. Modificación de la Disposición final primera de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre.

Se modifica la Disposición final primera de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, que queda redactada de la siguiente forma:

«Disposición final Primera. Competencias en materia de fianzas.

Las competencias asignadas a la Consejería competente en materia de vivienda en el Título II de la presente Ley y, en particular, en su artículo 85, podrán atribuirse por el Consejo de Gobierno a otra Consejería o entidad pública dependiente de la Administración Autonómica.»

Artículo 5. Modificación de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

Único. Se modifica el artículo 33 de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, añadiéndose un nuevo apartado g) quedando el artículo con la siguiente redacción:

«Artículo 33. Objeto de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

Constituye el objeto de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, cuya creación fue autorizada por el artículo 28 de la Ley 1/1985, de 11 de febrero, la realización de las siguientes actividades:

a) Llevar a cabo en el territorio andaluz las tareas técnicas y económicas requeridas para el desarrollo de la gestión urbanística y patrimonial en ejecución de los planes de urbanismo por parte de la Comunidad Autónoma, mediante las actuaciones de promoción, preparación y desarrollo de suelo urbanizado para fines residenciales, industriales, de equipamiento y de servicios.

b) La promoción de edificaciones en ejecución de actuaciones urbanísticas de la empresa y, en particular, la ejecución de actuaciones que tengan por objeto el desarrollo de los suelos residenciales de manera integrada con la urbanización y la construcción de los equipamientos básicos. Cada una de estas actuaciones residenciales integradas tendrá consideración unitaria en cuanto a su objeto o finalidad, sin perjuicio del faseado de los contratos de obra que a tal efecto se celebraran.

c) La realización, como promotor público, de actuaciones protegidas en materia de vivienda.

d) La administración y gestión del patrimonio que constituye el parque de Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como los locales comerciales, los garajes vinculados o no a ellas y las edificaciones complementarias de la correspondiente promoción, cuya titularidad o gestión le sea cedida por el Consejo de Gobierno.

e) La ejecución de los programas que, referidos a las actividades que guarden relación con su objeto, le sea encargada por la Administración Autonómica o por las Entidades Locales de Andalucía.

f) El ejercicio de las potestades administrativas que le sean atribuidas o delegadas por la Consejería de Obras Públicas y Transportes relacionadas con su objeto y, en particular, la potestad sancionadora, así como la tramitación y concesión de subvenciones y ayudas públicas, actuando en estos casos con sujeción a las normas de Derecho Público.

g) La gestión, control, y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento, de vivienda y de uso distinto del de vivienda y de suministro correspondientes a los inmuebles sitios en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza.»

Disposición adicional primera. Planificación extraordinaria y urgente.

En el plazo de un mes a contar desde la entrada en vigor del presente Decreto-ley, se habrá de aprobar mediante Orden de la persona titular de la Consejería con competencia en materia de vivienda un Plan extraordinario de inspección, con inclusión de aquellas medidas de orden prioritario que, en el marco del ejercicio de la potestad sancionadora y de inspección,

contribuyan a mitigar de forma urgente los efectos perjudiciales que la no habitación de las viviendas producen en el derecho de acceso a la vivienda, en los concretos ámbitos materiales o geográficos que en aquél se determinen.

Disposición adicional segunda. Declaración del interés social a efectos de expropiación forzosa de la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social.

1. Se declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria, a efectos de expropiación forzosa del uso de la vivienda objeto del mismo por un plazo máximo de tres años a contar desde la fecha del lanzamiento acordado por el órgano jurisdiccional competente.

2. Este Decreto-ley será de aplicación a las viviendas incursas en procedimientos de desahucio instado por entidades financieras, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, en los cuales resulte adjudicatario del remate una entidad financiera, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos y todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

3. Podrán ser beneficiarias de esta expropiación de uso las personas que cumplan los siguientes requisitos:

a) Tener su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria, siendo su única vivienda en propiedad y no poseer ningún miembro de la unidad familiar que conviva en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria la titularidad de ninguna vivienda.

b) Tener la condición inicial de propietarios y deudores hipotecarios.

c) El lanzamiento pueda generar una situación de emergencia o exclusión social.

d) Cumplir los siguientes requisitos de carácter económico:

1.º Que el procedimiento de ejecución hipotecaria sea consecuencia del impago de un préstamo concedido para poder hacer efectivo el derecho a la vivienda por la persona.

2.º Que las condiciones económicas de la persona hayan sufrido un importante menoscabo, provocando una situación de endeudamiento sobrevenido respecto a las condiciones y circunstancias existentes cuando se concedió el préstamo hipotecario. Se entenderá que las circunstancias económicas han sufrido un importante menoscabo cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por, al menos, 1,5 y ello suponga más de un tercio de los ingresos familiares.

3.º El conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere el 3 del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

4. El procedimiento de expropiación temporal del uso de la vivienda deberá ajustarse a la legislación de expropiación forzosa y, en su caso, a lo establecido por la legislación sectorial aplicable. La resolución que dé inicio al mismo se comunicará al órgano judicial que esté conociendo del procedimiento de ejecución hipotecaria de que se trate.

5. Mediante Decreto del Consejo de Gobierno se declarará, previa información pública y motivadamente, el interés social y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa temporal del uso de viviendas. Mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno podrá delegarse dicha competencia en la Consejería competente en materia de vivienda.

6. El anuncio de publicación podrá incluir la citación para el levantamiento del acta previa.

7. Se declara de urgente ocupación a los efectos previstos en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, la expropiación prevista en este Decreto-ley.

8. En el acta de ocupación se establecerá la forma en que la propiedad recuperará el uso de la vivienda una vez transcurrido el plazo de expropiación temporal del uso. En particular, se reconoce el derecho de reversión en caso de que las circunstancias de la persona beneficiaria se modificaran antes de transcurrir los tres años establecidos en el apartado 1, de manera que pueda ejercer el derecho a una vivienda digna y adecuada en términos análogos a los que posibilita la vivienda que fue objeto del procedimiento de ejecución hipotecaria. Asimismo se incurrirá en causa de reversión cuando se pierda la condición de beneficiario.

9. La persona beneficiaria quedará obligada al pago a la Administración expropiante de una cantidad en concepto de contribución al pago de justiprecio, en cuantía no superior al 25% de los ingresos de la unidad familiar que conviva en la misma, ni superior a la cuantía del justiprecio.

10. Cuando la persona beneficiaria haya incurrido en falsedad u ocultación de información en el cumplimiento de los requisitos contemplados en el apartado 3 o en la presentación de la documentación a que se refiere el apartado 11, perderá la condición de beneficiaria. La Consejería competente en materia de vivienda vigilará el cumplimiento de los requisitos referidos y el pago de las cantidades a las que, como beneficiario, esté obligado en los términos del apartado anterior.

11. Para el inicio del procedimiento de expropiación forzosa, la persona interesada deberá aportar, además de la solicitud dirigida al efecto y de la documentación acreditativa del proceso de ejecución hipotecaria en el que su vivienda se encuentre incursa, la siguiente documentación:

a) Acreditativa de la situación económica de la persona interesada:

1.º Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.

2.º Últimas tres nóminas percibidas.

3.º Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

4.º Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales.

5.º En caso de trabajador por cuenta propia, se aportará el certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

6.º Autorización a la Administración actuante para la consulta de los datos fiscales y de seguridad social ante los Registros y Administraciones competentes.

7.º Alternativamente a la presentación del conjunto de documentación citada en los números anteriores, la persona interesada podrá limitarse a presentar autorización a la Administración actuante para la consulta de los datos fiscales y de seguridad social ante los Registros y Administraciones competentes.

b) Acreditativa de los ingresos por los miembros de la unidad familiar, en los términos establecidos para la persona beneficiaria.

c) Acreditativa del número de personas que habitan la vivienda:

1.º Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

2.º Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

d) Titularidad de los bienes:

1.º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar o, alternativamente, declaración responsable y autorización de consulta a la Administración actuante para solicitar los datos catastrales y del Registro de la Propiedad.

2.º Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

e) Declaración responsable de la persona deudora o deudoras relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación de este Decreto-ley.

f) Informe de los Servicios Sociales Comunitarios del municipio sobre la situación de emergencia o exclusión social en que puede quedar el beneficiario en caso de lanzamiento.

12. Las solicitudes se tramitarán según el orden riguroso de incoación, salvo que, en supuestos de especial vulnerabilidad o en el caso de que el lanzamiento sea inminente, se dicte resolución motivada, de la que quedará constancia, estableciendo una preferencia distinta.

En los supuestos en que afecte a una vivienda, será competente para su resolución el titular de la Delegación Territorial o Provincial en materia de vivienda. Si la afectación alcanza a una generalidad de situaciones, corresponderá a la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda.

A efectos de lo establecido en los párrafos anteriores se entenderá que existe un supuesto de especial vulnerabilidad cuando el lanzamiento afecte a familias con menores de edad, mayores dependientes, personas con discapacidad, víctimas de violencia de género o personas desempleadas sin derecho a prestación.

En estos casos y ante situaciones similares tendrán un orden preferente en la tramitación aquellas personas cuya vivienda esté sometida a algún régimen de protección pública.

13. La imposibilidad de llevar a cabo la ejecución de la ocupación de la vivienda por causas relacionadas con el procedimiento de desahucio, así como por otras causas no imputables a la Administración no implica el reconocimiento de derecho alguno a la persona beneficiaria de la expropiación.

14. En todo caso, lo establecido en esta disposición estará en función de las disponibilidades presupuestarias.

En términos anuales, el gasto destinado a esta actuación será el equivalente a aplicar la remuneración, según tipo de interés retributivo de las cuentas de la Junta de Andalucía, al saldo vivo del conjunto de los depósitos por fianzas de arrendamiento y suministros constituidos en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

15. Lo establecido en esta disposición será de aplicación a los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de este Decreto-ley, en los que no se hubiese ejecutado el lanzamiento o se hubiese producido el lanzamiento después de la entrada en vigor del mismo pero la vivienda esté desocupada.

Disposición transitoria única. Traspaso de funciones en materia de fianzas de arrendamientos y suministros.

Mediante Decreto de Consejo de Gobierno y en el plazo más breve posible desde la entrada en vigor de este Decreto-ley, se realizará el traspaso, desde la Consejería competente en materia de hacienda a la Consejería competente en

materia de vivienda o a la entidad instrumental designada por ésta, de las funciones, instrumentos de gestión de fianzas de arrendamientos y suministros a que hace referencia el artículo 4 del presente Decreto-ley, así como los soportes documentales y técnicos asociados a la gestión de la misma.

Hasta tanto no se haga efectivo dicho traspaso seguirá la Consejería competente en materia de hacienda ejerciendo las funciones de gestión de fianzas de arrendamientos y suministros en los términos establecidos en el Título II de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan a lo establecido en el presente Decreto-ley.

Disposición final primera. Desarrollo reglamentario de las medidas de fomento.

El establecimiento de las medidas que se contemplan en los artículos 44 y 45 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, deberá efectuarse en el plazo de un mes a contar desde la entrada en vigor del presente Decreto-ley por la Consejería competente en materia de vivienda a fin de regular un programa de Bolsas de Viviendas en Alquiler destinado a asegurar la efectiva ocupación.

Disposición final segunda. Desarrollo reglamentario.

El desarrollo reglamentario de este Decreto-ley se llevará a efecto de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 112 y 119.3 del Estatuto de Autonomía para Andalucía y artículo 44 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Disposición final tercera. Cómputo de plazos de no habitación.

Los plazos de no habitación, previstos en el artículo 25 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, comenzarán a computarse desde la entrada en vigor del Decreto-ley.

Disposición final cuarta. Entrada en vigor.

El presente Decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 9 de abril de 2013

José Antonio Griñán Martínez  
Presidente de la Junta de Andalucía

Elena Cortés Jiménez  
Consejera de Fomento y Vivienda

*Acuerdo de 2 de abril de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se formula el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación. (BOJA núm. 71, de 15-4-2013).*

La Constitución Española establece en su artículo 47 el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, siendo los poderes públicos los responsables de promover las condiciones necesarias y de establecer las normas adecuadas para hacer efectivo este derecho. Asimismo, el Estatuto de Autonomía para Andalucía establece, en su artículo 25, la obligación de los poderes públicos de favorecer el acceso, en condiciones de igualdad, de los ciudadanos andaluces a una vivienda digna y adecuada estableciendo las medidas necesarias a tal fin.

Uno de los medios para hacer efectivos estos mandatos constitucional y estatutario se contempla en el artículo 12 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, al concebir el Plan Andaluz de Vivienda como el instrumento encargado de concretar las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma, establecidas en dicha Ley, para el periodo de vigencia al que se refiera. El Plan objeto de formulación promoverá el acceso a una vivienda digna y adecuada y contemplará acciones de apoyo a la conservación, mantenimiento, rehabilitación y calidad del parque de viviendas existente.

Dicho Plan tendrá la consideración de Plan con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el Capítulo III del Título I de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, al quedar incluidas las actividades de planificación regional o supramunicipal en materia de vivienda en el anexo de dicha Ley.

Para posibilitar la participación real y efectiva de los andaluces y andaluzas en la toma de decisiones sobre los asuntos que les afectan, eje transversal a toda la acción de gobierno, en la redacción de este Plan serán oídas todas las Administraciones, agentes, asociaciones o movimientos relacionados con el ámbito de la vivienda.

En su virtud, de conformidad con lo previsto en el artículo 18.1 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del

Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a propuesta de la Consejera de Fomento y Vivienda, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, previa deliberación, en su reunión del día 2 de abril de 2013, ha adoptado el siguiente

## ACUERDO

### Primero. Formulación.

1. Se acuerda la formulación del Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación, en adelante el Plan, de conformidad con lo previsto en el artículo 12 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y del artículo 17 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. El Plan tendrá la consideración de Plan con Incidencia en la Ordenación del Territorio a los efectos previstos en la Ley 1/1994, de 11 de enero.

3. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, el Plan tendrá la vigencia que el mismo refiera.

### Segundo. Contenido.

1. El Plan constituye el instrumento encargado de concretar las políticas de vivienda y rehabilitación de la Comunidad Autónoma, establecidas en la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

2. El Plan tendrá, como mínimo, el siguiente contenido, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 de la citada Ley:

a) Un análisis y evolución del sector de la vivienda en Andalucía, con expresión de los resultados habidos en los planes precedentes.

b) Los objetivos y prioridades en materia de vivienda protegida y suelo, así como su distribución territorial.

c) La definición de las distintas actuaciones públicas en materia de vivienda, suelo y rehabilitación.

d) La previsión de financiación y modalidades de ayudas autonómicas que correspondan, así como la gestión de las ayudas estatales.

e) Las condiciones de acceso a las actuaciones protegidas en materia de vivienda, suelo y rehabilitación que se recogen en el Plan.

f) Las medidas complementarias que resulten necesarias para alcanzar los objetivos contemplados en el Plan.

g) Las medidas para el seguimiento y aplicación del Plan.

### Tercero. Procedimiento de elaboración, participación y tramitación.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12.3 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, la elaboración del Plan corresponde a la Consejería competente en materia de vivienda y en el procedimiento de elaboración habrá de ser oída la asociación de municipios y provincias de mayor implantación en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. En este proceso de elaboración también participarán aquellos órganos y entidades de la Administración de la Junta de Andalucía que se consideren afectados en razón de sus competencias, instituciones, agentes económicos y sociales, asociaciones de promotores, de consumidores y usuarios, de vecinos y entidades representativas y otros colectivos sociales vinculados con el ámbito de la vivienda.

3. Su tramitación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 1/1994, de 11 de enero.

4. Elaborada la propuesta de Plan se recabarán los informes preceptivos y se someterá a examen por la Comisión Delegada para Asuntos Económicos y, posteriormente, se elevará al Consejo de Gobierno para su aprobación mediante Decreto.

### Cuarto. Plazo de elaboración.

El Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación deberá estar aprobado en el plazo de ocho meses, a partir del día siguiente al de la publicación del presente Acuerdo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

### Quinto. Régimen transitorio de las solicitudes de calificación.

1. Hasta la entrada en vigor del nuevo Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación, podrán presentarse, sin derecho a obtener ayudas públicas, solicitudes de calificación de actuaciones protegidas, al amparo de lo dispuesto en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

2. Las solicitudes acogidas a la Orden de 26 de enero de 2010, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, que estén pendientes de resolución en el momento en que surta efectos el presente Acuerdo, serán tramitadas de conformidad con lo regulado en aquélla, una vez se acredite la disponibilidad de crédito.

### Sexto. Desarrollo.

Se faculta a la Consejera de Fomento y Vivienda para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo del presente Acuerdo.

Séptimo. Eficacia.

El presente Acuerdo producirá efectos a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 2 de abril de 2013

JOSÉ ANTONIO GRIÑÁN MARTÍNEZ  
Presidente de la Junta de Andalucía

ELENA CORTÉS JIMÉNEZ  
Consejera de Fomento y Vivienda

## CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

*Corrección de errores del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento contra la contaminación acústica en Andalucía y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la protección de la calidad del cielo nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética (BOJA núm. 24, de 6.2.2012). (BOJA núm. 63, de 3-4-2013).*

Advertidos errores en el texto del citado Decreto, publicado en el BOJA núm. 24, de 6 de febrero de 2012, se transcribe a continuación la oportuna rectificación:

Página 16; en el artículo 27, en el título de la Tabla V, donde dice:

«Objetivos de calidad acústica para vibraciones aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, administrativos y de oficinas, hospitalarios, educativos o culturales (en dBA)».

Debe decir:

«Objetivos de calidad acústica para vibraciones aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, administrativos y de oficinas, hospitalarios, educativos o culturales (en dB)».

Página 19; en el apartado 3 del artículo 33, en la Tabla X, donde dice:

	Aislamiento a ruido aéreo respecto a los recintos protegidos colindantes o adyacentes vertical u horizontalmente (DnTA(dBA))	Aislamiento a ruido aéreo respecto al ambiente exterior a través de las fachadas (puertas y ventanas incluidas) y de los demás cerramientos y exteriores (DA=D+C (dBA))
--	--	---

Debe decir:

	Aislamiento a ruido aéreo respecto a los recintos protegidos colindantes o adyacentes vertical u horizontalmente (DnTA(dBA))	Aislamiento a ruido aéreo respecto al ambiente interior a través de las fachadas (puertas y ventanas incluidas) y de los demás cerramientos y exteriores (DA=D+C (dBA))
--	--	---

Página 19; en el apartado 3 del artículo 33, a continuación de la Tabla X, donde dice:

«DA: índice de aislamiento al ruido aéreo respecto al ambiente exterior.»

Debe decir:

«DA: índice de aislamiento al ruido aéreo respecto al ambiente interior.»

Página 19; en el apartado 5 del artículo 33, donde dice:

«5. En los locales en que se originen ruidos de impactos, se deberá garantizar que los niveles transmitidos por ruido de impacto en piezas habitables receptoras no superen el límite de 40 dB en horario diurno y 35 dBA en horario nocturno del L Aeq 10s, (...)»

Debe decir:

«5. En los locales en que se originen ruidos de impactos, se deberá garantizar que los niveles transmitidos por ruido de impacto en piezas habitables receptoras no superen el límite de 40 dB en horario diurno y 35 dB en horario nocturno del L<sub>nt</sub>, (...)»

Página 24; En el epígrafe 4.º del apartado b) del artículo 58, donde dice:

«4º. Con arreglo (...), el impedimento, el retraso o la obstrucción a la actividad instructora (...).»

Debe decir:

«4º. Con arreglo (...), el impedimento, el retraso o la obstrucción a la actividad inspectora (...).»

Página 26; en el epígrafe 3.1 del subapartado 3 del apartado A de la Instrucción técnica 2, donde dice:

«3.1. Adaptación de los métodos de medida.

Las administraciones competentes (...), según corresponda, expuestos en las normas ISO 1996-2:2007 e ISO 1996-1:1982.»

Debe decir:

«3.1. Adaptación de los métodos de medida.

Las administraciones competentes (...), según corresponda, expuestos en las normas ISO 1996-2:2007 e ISO 1996-1L2003.»

Página 27; en el punto e) del epígrafe 3.4 del subapartado 3 del apartado A de la Instrucción técnica 2, donde dice:

«e) No obstante, en los ensayos de evaluación de los valores límite de ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones (...), cuando pueda resultar útil para la resolución de un procedimiento judicial y la medición descrita en el apartado anterior se encuentre al límite o supere en 1 dBA los objetivos establecidos en la Tabla IV. (...).»

Debe decir:

«e) No obstante, en los ensayos de evaluación de los valores límite de ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones (...), cuando pueda resultar útil para la resolución de un procedimiento judicial y la medición descrita en el apartado anterior se encuentre al límite o supere en 1 dBA los valores límite establecidos en la Tabla VI. (...).»

Página 28; en el segundo párrafo del epígrafe 1 del apartado B de la Instrucción técnica 2, donde dice:

«El procedimiento a seguir para la medida del aislamiento acústico a ruido aéreo es el definido por la Norma UNE-EN ISO 10140 en su parte 4ª.»

Debe decir:

«El procedimiento a seguir para la medida del aislamiento acústico a ruido aéreo es el definido por la Norma UNE-EN ISO 140 en su parte 4ª.»

Página 29; en el primer subapartado del epígrafe 2 del apartado B de la Instrucción técnica 2, donde dice:

«- La sistemática de ensayo será la descrita por la Norma UNE-EN ISO 10140-4ª.»

Debe decir:

«- La sistemática de ensayo será la descrita por la Norma UNE-EN ISO 140-4ª.»

Página 29; en el subapartado 1 del epígrafe 3 del apartado B de la Instrucción técnica 2, donde dice:

«1. El procedimiento a seguir para la medida del aislamiento acústico a ruido de impacto, a la hora de comprobar las condiciones acústicas de un edificio, es el definido por la Norma UNE-EN ISO 10140 en su parte 7ª.»

Debe decir:

«1. El procedimiento a seguir para la medida del aislamiento acústico a ruido de impacto, a la hora de comprobar las condiciones acústicas de un edificio, es el definido por la Norma UNE-EN ISO 140 en su parte 7ª.»

Página 29; en el subapartado 2 del epígrafe 3 del apartado B de la Instrucción técnica 2, donde dice:

«2. Para comprobar el cumplimiento de los límites establecidos en el artículo 33.5 (...), tomando como resultado final de la medición el nivel sonoro LAeq 10s máximo alcanzado durante la misma.»

Debe decir:

«2. Para comprobar el cumplimiento de los límites establecidos en el artículo 33.5 (...), tomando como resultado final de la medición el nivel sonoro L<sub>nt</sub>»

Página 33; en el apartado 2 de la Instrucción técnica 5, donde dice:

«2. Las comprobaciones de aislamiento acústico a ruido aéreo entre viviendas se llevarán a cabo mediante un muestreo representativo en, al menos, un 20% de las viviendas de la promoción. Cuando este 20% sea inferior a la unidad se comprobará al menos en una.»

Debe decir:

«2. Las comprobaciones de aislamiento acústico a ruido aéreo entre viviendas se llevarán a cabo mediante un muestreo representativo en, al menos, un 10% de las viviendas de la promoción. Cuando este 10% sea inferior a la unidad se comprobará al menos en una.»

*Orden de 11 de abril de 2013, por la que se aprueba el Plan General de Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el cuatrienio 2013-2016. (BOJA núm. 74, de 18-4-2013).*

El Plan General de Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo 2013-2016 constituye el tercer Plan que pone en marcha la Comunidad Autónoma en el ejercicio de estas funciones de inspección para asegurar el cumplimiento de la legalidad territorial y urbanística, tras los aprobados con anterioridad para el bienio 2007-2008 y el cuatrienio 2009-2012.

El desarrollo de esta acción inspectora llevada a cabo durante la vigencia de los planes anteriores ha tenido lugar mediante una tarea compleja y múltiple, tal como la tramitación de denuncias urbanísticas, instando a los municipios a ejercitar sus competencias propias en la materia; la tramitación de procedimientos sancionadores y de restablecimiento de la legalidad urbanística; la labor de reconducción a la legalidad urbanística a través del control, impugnación y petición de revisión de oficio de actos y acuerdos locales en materia de urbanismo contrarios a la misma; o la ejecución de demoliciones de actuaciones ilegales.

Por otra parte, ha permitido consolidar procedimientos, mejorar la coordinación entre los distintos órganos de la administración e incrementar la colaboración y cooperación con los ayuntamientos así como con Jueces, Fiscales, Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, Notarios y Registradores de la Propiedad.

Como resultado, la Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo ha generalizado la aplicación de la disciplina urbanística, ha incrementado su eficacia y su presencia en la práctica totalidad del territorio andaluz y se ha consolidado plenamente en el periodo transcurrido desde la creación del Cuerpo de Inspectores por la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 13/2005.

Una vez asentada la actividad de la Inspección se hace necesario perfilar una estrategia más selectiva y proactiva de su actuación. El nuevo Plan General de Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo presta especial atención a aquellas medidas que contribuyan a proteger los espacios Territoriales más sensibles, en los que las actuaciones ilegales suponen un gran perjuicio para la Comunidad Autónoma, en particular la Zona de Influencia del Litoral y las zonas de protección territorial de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, y a prevenir la formación de núcleos de población no previstos en el planeamiento general y los procesos incipientes de parcelaciones ilegales.

Asimismo, el Plan se dirige a vigilar que el reconocimiento de las viviendas susceptibles de ser declaradas en situación de asimilación a la de fuera de ordenación, así como la reconducción a la legalidad de los asentamientos existentes en suelo no urbanizable se realizan de conformidad con la ordenación territorial y urbanística, en armonía con los objetivos del Decreto 2/2012, sobre edificaciones y asentamientos en el Suelo no Urbanizable de Andalucía y con las medidas compensatorias establecidas en el mismo.

El Plan General de Inspección se pone así al servicio de las políticas territoriales y urbanísticas que la Junta de Andalucía y los Municipios establecen, tanto para la protección, como para el mejor desarrollo de sus ciudades y territorios. Esta estrategia selectiva, de dirigir la atención de la inspección a los espacios citados, constituye el único mecanismo capaz de alcanzar el imprescindible efecto de prevención general que la función inspectora tiene por objeto.

Asimismo, en una situación en que es obligado economizar y rentabilizar los medios materiales, personales y técnicos de que se disponen, el principio de subsidiariedad aconseja que la intervención de la Inspección no se solape en el territorio con actuaciones inspectoras llevadas a cabo en materias sectoriales (medio ambiente, aguas, carreteras, patrimonio cultural, costas) por otros Centros Directivos o incluso por el Poder Judicial, cuando existe una concurrencia entre los bienes objeto de protección.

En todo caso, el Plan General de Inspección va a primar las actuaciones preventivas, para tratar de evitar que se consoliden actuaciones ilegales, como son las obras en construcción o las parcelaciones incipientes, y para lograr la reconducción o regularización ordenada de las actuaciones, seleccionando los objetivos en la fase inicial, de tentativa de construcción ilícita, con preferencia frente a los hechos consumados.

Por otra parte, el Plan General de inspección va a continuar la colaboración institucional y el auxilio a los Jueces y Tribunales y la labor pedagógica desarrollada en los anteriores planes con los distintos operadores jurídicos con responsabilidad en el cumplimiento de la legalidad urbanística y en el conocimiento y comprensión de las normas sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de nuestra Comunidad.

Las actuaciones del Plan General de Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el cuatrienio 2013-2016 van a ser acometidas con los medios humanos y técnicos con los que ya cuenta la Dirección General de Urbanismo y en el marco de las disponibilidades presupuestarias existentes en este centro directivo.

El Estatuto de Autonomía para Andalucía, aprobado por Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, dispone en su artículo 56 la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de protección de la legalidad urbanística, que incluye en todo caso la inspección urbanística, las órdenes de suspensión de obras y licencias, las medidas de restauración de la legalidad física alterada, así como la disciplina urbanística. Dicha competencia se concreta en el bloque de legalidad que regula las distintas potestades y funciones públicas que corresponden a la Junta de Andalucía en aquellas materias. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, regula en sus Títulos VI y VII la disciplina urbanística, y la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía regula en su Título III la protección de la legalidad.

Finalizada la vigencia del Plan General de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda 2009-2012, procede aprobar por la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, un nuevo Plan General de Inspección en las materias de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el cuatrienio 2013-2016, en aplicación de lo establecido en el



artículo 10 del Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y en el artículo 20 del Decreto 151/2012, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

En virtud de lo expuesto, a propuesta del Director General de Urbanismo, en aplicación de los artículos 15 y 16 del Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.4 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en ejercicio de las competencias conferidas por el Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y el Decreto 151/2012, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente,

## DISPONGO

Primero. Del objeto y ámbito temporal del Plan General de Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el cuatrienio 2013-2016.

1. El Plan General de Inspección que aprueba la presente Orden tiene como objeto establecer las líneas prioritarias de intervención de la actividad de inspección de ordenación del territorio y urbanismo en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. El ámbito temporal del Plan aprobado por la presente Orden abarcará la actividad de la inspección de ordenación del territorio y urbanismo durante el cuatrienio 2013-2016.

Segundo. De las líneas prioritarias de intervención del Plan General de Inspección.

El ejercicio de la función inspectora en materia de ordenación del territorio y urbanismo en el cuatrienio 2013-2016 por parte de la Dirección General de Urbanismo tendrá las siguientes líneas prioritarias de intervención:

a) Vigilar el cumplimiento efectivo del destino previsto en el planeamiento territorial y urbanístico para la Zona de Influencia del Litoral y en particular el corredor litoral establecido por los Planes de Ordenación del Territorio en el suelo no urbanizable.

b) Contribuir a prevenir la formación de asentamientos urbanísticos no previstos en el planeamiento general y los procesos de parcelaciones ilegales, de forma que se considerarán prioritarias aquellas actuaciones preventivas o cautelares que tengan por objeto procesos de consolidación urbanística en curso, especialmente las situadas en las zonas de protección territorial establecidas por los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional.

c) Controlar que el reconocimiento y la reconducción a la legalidad de situaciones irregulares existentes en suelo no urbanizable se realiza de conformidad con la ordenación territorial y urbanística y con las medidas compensatorias establecidas en el Decreto 2/2012, sobre edificaciones y asentamientos en el Suelo no Urbanizable de Andalucía, especialmente las situadas en las zonas a que se refieren las letras a) y b) anteriores.

Tercero. Programación y evaluación de la actuación inspectora.

Para la ejecución de la actividad inspectora la persona titular de la Dirección General de Urbanismo elaborará anualmente un programa de actuación en el que se determinarán los ámbitos de intervención, de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior, y el protocolo de actuaciones. Asimismo, se evaluará anualmente la ejecución del programa.

Cuarto. Colaboración institucional y auxilio a la Administración de Justicia.

En el marco del presente Plan General de Inspección se prestará colaboración:

a) A los Municipios, respecto a la metodología a seguir para la elaboración de los avances de planeamiento a que hace referencia el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamiento existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Se atenderán de manera preferente la colaboración de aquellos Municipios cuya problemática en disciplina urbanística coincida con las líneas de intervención prioritarias que se establecen en el presente Plan.

b) A los Órganos Judiciales y el Ministerio Fiscal en el ejercicio de sus respectivas potestades y funciones, de conformidad con los medios materiales y personales disponibles, y con arreglo a los criterios objetivos que, bien por acuerdo del titular de la Dirección General de Urbanismo, bien por convenios con las instituciones correspondientes, habrán de establecerse a fin de jerarquizar las actuaciones de auxilio, sean estas materiales o jurídicas.

c) A los distintos operadores jurídicos interesados en la materia para su mejor formación en disciplina urbanística.

Quinto. Efectos.

La presente Orden surtirá efectos desde el día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 11 de abril de 2013

LUIS PLANAS PUCHADES  
Consejero de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente

## CONSEJERÍA DE SALUD Y BIENESTAR SOCIAL

*Decreto 50/2013, de 23 de abril, por el que se establece el régimen sancionador del sistema para la autonomía y atención a la dependencia en Andalucía y se modifica el Decreto 396/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Inspección de Servicios Sociales de la Junta de Andalucía. (BOJA núm. 80, de 25-4-2013).*

La Comunidad Autónoma de Andalucía, de conformidad con el artículo 61.1 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, tiene competencia exclusiva en materia de servicios sociales. Por su parte el artículo 47.1.3.<sup>a</sup> del texto estatutario señala asimismo, como competencia exclusiva, las potestades de control, inspección y sanción en los ámbitos materiales de competencia de la Comunidad Autónoma, en lo no afectado por el artículo 149.1.18.<sup>a</sup> de la Constitución.

La Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de Dependencia, contempla, en su artículo 11, la participación de las Comunidades Autónomas en el Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia, correspondiéndoles, entre otras, las funciones de inspeccionar y, en su caso, sancionar los incumplimientos sobre requisitos y estándares de calidad de los centros y servicios y respecto de los derechos de las personas beneficiarias. Asimismo la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, en su artículo 39, establece que las Administraciones Públicas desarrollarán actuaciones de vigilancia del cumplimiento de dicha Ley y ejercerán las potestades sancionadoras conforme a lo previsto en el Título III de la misma.

Dicho Título contiene las normas sobre infracciones y sanciones vinculadas a las condiciones básicas de garantía de los derechos de las personas en situación de dependencia, estableciendo en el artículo 47.1 que las Comunidades Autónomas desarrollarán el cuadro de infracciones y sanciones previstas en la misma, añadiendo en el apartado 2 del mismo artículo, que corresponderá a cada Administración Pública, en el ámbito de sus respectivas competencias, la incoación e instrucción de los expedientes sancionadores, así como la imposición de las correspondientes sanciones.

En desarrollo de la citada Ley se dicta en Andalucía el Decreto 168/2007, de 12 de junio, por el que se regula el procedimiento para el reconocimiento de la situación de dependencia y del derecho a las prestaciones del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia, así como los órganos competentes para su valoración.

En el artículo 22 del citado Decreto 168/2007, de 12 de junio, se establece que la Administración de la Junta de Andalucía, a través de los órganos competentes en cada caso, velará por la correcta aplicación o utilización de los fondos públicos, prestaciones, servicios y cuantos beneficios se deriven del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia.

El objeto del presente Decreto es dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 47.1 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, desarrollando el cuadro de infracciones y sanciones previsto en la misma, a la vez que se establecen, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, los órganos competentes para acordar la iniciación de los procedimientos sancionadores, su resolución e imposición de las correspondientes sanciones. De esta forma, se avanza en Andalucía en la defensa de los derechos y en la protección de las personas en situación de dependencia, a la vez que se refuerzan los mecanismos de prevención y lucha contra situaciones que supongan una alteración del orden social establecido.

Para el desarrollo del cuadro de infracciones, junto al contenido del Título III de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, se ha prestado especial atención a lo dispuesto en el artículo 4, referido a los derechos y obligaciones de las personas en situación de dependencia.

Finalmente, se ha considerado conveniente, en aras de una mayor precisión, modificar a través de la disposición final primera, el Decreto 396/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Inspección de Servicios Sociales de la Junta de Andalucía, en dos aspectos puntuales. El primero de ellos referido a su ámbito de actuación y, el segundo, de adición en las atribuciones del personal inspector.

En su virtud, en el ejercicio de las competencias conferidas por el artículo 27.9 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a propuesta de la Consejera de Salud y Bienestar Social, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 23 de abril de 2013,

## DISPONGO

### CAPÍTULO I

#### Infracciones

##### Artículo 1. Objeto.

El presente Decreto tiene por objeto desarrollar el cuadro de infracciones y sanciones previstas en la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, así como establecer los órganos competentes para acordar la iniciación de los procedimientos sancionadores, su resolución e imposición de las correspondientes sanciones.

##### Artículo 2. Definición.

Constituyen infracciones administrativas las acciones u omisiones tipificadas en la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, desarrolladas en el presente Decreto, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o de otro orden en que se pueda incurrir.

##### Artículo 3. Clasificación de las infracciones.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 44.1 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves, atendiendo a criterios de riesgo para la salud, gravedad de la alteración social producida por los hechos, cuantía del beneficio obtenido, intencionalidad, número de personas afectadas y reincidencia.

##### Artículo 4. Infracciones leves.

Conforme establece el artículo 44.2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, se califican como leves las infracciones tipificadas como graves en el artículo siguiente cuando se hayan cometido por imprudencia o simple negligencia, y no comporten un perjuicio directo para las personas en situación de dependencia.

##### Artículo 5. Infracciones graves.

1. Conforme dispone el artículo 44.3 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, se califican como infracciones graves las conductas que se encuentran tipificadas en los párrafos siguientes cuando comporten un perjuicio para las personas o se hayan cometido con dolo o negligencia grave:

a) Respecto a los derechos de las personas en situación de dependencia y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 4, 43 y 44 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre.

1.º Las acciones u omisiones, en la atención y utilización de los servicios o recursos del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia, que supongan una discriminación a las personas en situación de dependencia, por razón de edad, nacimiento, raza, sexo, religión, orientación o identidad sexual, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

2.º Las acciones u omisiones que impliquen trato humillante o vejatorio o que atenten contra la dignidad o la intimidad de las personas en situación de dependencia.

3.º Generar daños o situaciones de riesgo para la integridad física o psíquica de las personas en situación de dependencia.

4.º Vulnerar el derecho a que sea respetada la confidencialidad en la recogida y tratamiento de los datos de las personas en situación de dependencia, de acuerdo con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

5.º Impedir o dificultar el derecho a recibir, en términos comprensibles y accesibles, información completa y continuada relacionada con su situación de dependencia.

6.º Dificultar o impedir el derecho de una persona en situación de dependencia a ser advertido de si los procedimientos que se le apliquen pueden ser utilizados en función de un proyecto docente o de investigación.

7.º Dificultar o impedir a una persona en situación de dependencia, cuando tenga capacidad de obrar suficiente, el derecho a decidir sobre la tutela de su persona y bienes, para el caso de pérdida de su capacidad de autogobierno.

8.º Realizar actuaciones que dificulten o impidan el derecho a decidir libremente sobre el ingreso en un centro residencial, la permanencia en el mismo por voluntad propia o cesar en la utilización de los servicios.

9.º Dificultar o impedir el ejercicio pleno de sus derechos jurisdiccionales, en caso de internamientos involuntarios.

10.º Dificultar o impedir el derecho al ejercicio pleno de sus derechos patrimoniales.

11.º Dificultar o impedir el ejercicio de acciones administrativas y jurisdiccionales en defensa del derecho a acceder en condiciones de igualdad a las prestaciones y servicios previstos en la Ley 39/2006, de 14 de diciembre.

12.º Dificultar o impedir el derecho a la igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal, en cualquiera de los ámbitos de desarrollo y aplicación de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre.

b) Respecto a las obligaciones de las personas en situación de dependencia en relación con la Administración y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 4 y 43 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, son infracciones graves:

1.º Aplicar las prestaciones económicas a finalidades distintas a aquellas para las que se otorgan, y recibir ayudas, en especie o económicas, incompatibles con las prestaciones establecidas en la Ley 39/2006, 14 de diciembre.

2.º Proporcionar datos falsos a la Administración Pública competente en el proceso de valoración de la situación de dependencia.

c) Respecto a la atención y prestación asistencial en centros y servicios, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43.h) de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre.

1.º La omisión de la asistencia sanitaria y farmacéutica, o su prestación, incumpliendo los procedimientos normalizados de trabajo, los protocolos o las guías prácticas clínicas.

2.º El uso de medidas de contención no homologadas o no prescritas por el personal facultativo.

3.º La omisión o inadecuada prestación del tratamiento asistencial, incumpliendo las normas y protocolos, que correspondan a las necesidades de las personas en situación de dependencia.

4.º La falta de cambios posturales o de medidas de prevención de posibles enfermedades.

5.º Disponer de carta de menú no supervisada por el personal técnico correspondiente, servir alimentos en cantidad y calidad insuficientes, o que no cumplan las condiciones higiénicas, dietéticas, nutritivas y de valor calórico requeridas, o sin respetar las necesidades de las personas usuarias.

6.º Establecer horarios que dificulten la vida normalizada de las personas usuarias, así como el incumplimiento de los horarios previamente establecidos.

7.º La falta de aseo e higiene de las personas usuarias.

8.º Incumplimiento de las condiciones higiénico-sanitarias en las instalaciones, dependencias, equipos, menajes, utensilios, lencería y vestuario, así como del personal que prestan sus servicios en los centros y servicios.

9.º No existencia o inobservancia de medidas de vigilancia y control que garanticen la seguridad de las personas usuarias de centros de atención a personas en situación de dependencia.

d) Respecto a las condiciones materiales y funcionales de los centros y servicios y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43.e) de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre.

1.º Incumplir las condiciones materiales y funcionales de la autorización de funcionamiento y de la acreditación de los servicios y centros de atención a las personas en situación de dependencia.

2.º Incumplir la ratio de personal, o la cualificación profesional del personal que presta sus servicios en los centros y servicios de atención a las personas en situación de dependencia.

3.º La utilización de la condición de la entidad, centro o servicio registrados o acreditados sin estarlo.

4.º El ejercicio de actividades propias de los servicios y centros de atención a personas en situación de dependencia sin contar con la autorización administrativa y, en su caso, la acreditación para el funcionamiento de los mismos.

e) Respecto a las obligaciones de las personas usuarias de los centros y servicios y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43.h) de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre.

1.º Falta de respeto hacia las demás personas usuarias, el personal del centro o visitantes.

2.º Producir daños en las instalaciones o dependencias del centro.

2. Conforme dispone el artículo 44.3 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, también serán calificadas como infracciones graves, aquellas que comporten cualesquiera de las siguientes circunstancias:

a) La reincidencia de falta leve.

Se produce reincidencia de falta leve cuando, al cometer la infracción, el sujeto hubiera sido ya sancionado por esa misma falta, o por otra de gravedad igual o mayor, durante los dos últimos años.

b) Coaccionar, amenazar, ejercer represalias o cualquier otra forma de presión ejercitada sobre las personas en situación de dependencia y sus familias.

c) Negar el suministro de información a las Administraciones Públicas competentes, proporcionar datos falsos a las mismas o incumplir los requerimientos específicos que éstas formulen.

d) Negativa absoluta a facilitar información o a prestar colaboración a los servicios de inspección.

Artículo 6. Infracciones muy graves.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 44.4 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, se califican como infracciones muy graves:

- a) Todas las infracciones definidas como graves en el artículo anterior cuando afecten gravemente a los derechos fundamentales de las personas en situación de dependencia.
  - b) Todas las infracciones definidas como graves en el artículo anterior cuando generen un grave perjuicio para las personas en situación de dependencia o para la Administración.
  - c) La reincidencia de falta grave.
- Se produce reincidencia de falta grave cuando, al cometer la infracción, el sujeto hubiera sido ya sancionado por esa misma falta, o por otra de gravedad igual o mayor o por dos o más infracciones de gravedad inferior, durante los dos últimos años.

#### Artículo 7. Responsabilidad.

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 42.2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, se consideran personas autoras a quienes realicen los hechos por sí mismas, conjuntamente o a través de persona interpuesta.
2. Cuando las personas autoras de las infracciones sean varias conjuntamente, éstas responderán de forma solidaria de las infracciones que se cometan y de las sanciones que se impongan.
3. Tendrán también la consideración de personas autoras quienes cooperen en su ejecución mediante una acción u omisión sin la cual la infracción no hubiese podido llevarse a cabo.
4. La responsabilidad por las infracciones administrativas cometidas podrá corresponder, en cada caso, a:
  - a) Las personas físicas y jurídicas titulares o gestoras de los servicios o centros de atención a las personas en situación de dependencia.
  - b) La persona representante legal de la entidad titular o gestora del servicio o centro.
  - c) Las personas cuidadoras no profesionales de las personas en situación de dependencia.
  - d) Las personas usuarias de los centros y servicios, o beneficiarias de las prestaciones económicas de atención a la dependencia.

#### Artículo 8. Prescripción de las infracciones.

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 46.1 y 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, las infracciones prescribirán:
  - a) Al año, las infracciones leves.
  - b) A los tres años, las infracciones graves.
  - c) A los cuatro años, las infracciones muy graves.
2. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse a partir del día en que aquéllas se hubieran cometido y se interrumpirá por la iniciación, con conocimiento de la persona interesada, del procedimiento sancionador.

#### Artículo 9. Actuaciones previas.

1. Con anterioridad a la iniciación del procedimiento, se podrán realizar actuaciones previas con objeto de determinar, con carácter preliminar, si concurren circunstancias que justifiquen tal iniciación. En especial, estas actuaciones se orientarán a determinar, con la mayor precisión posible, los hechos susceptibles de motivar la incoación del procedimiento sancionador, la identificación de la persona o personas que pudieran resultar responsables y las circunstancias relevantes que concurren en unos y otros.
2. Las actuaciones previas serán realizadas por la Inspección de Servicios Sociales de la Administración de la Junta de Andalucía y, en su defecto, por la persona, con la condición de funcionario público, órgano o unidad administrativa que se determine por el órgano competente para la iniciación del procedimiento sancionador.

#### Artículo 10. Medidas cautelares.

1. Iniciado el procedimiento sancionador, el órgano competente para resolver podrá adoptar en cualquier momento, mediante acuerdo motivado, cuando existan elementos de juicio suficientes, y para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer, alguna de las medidas cautelares siguientes:
  - a) Suspensión del pago de cualquier tipo de ayuda o subvención pública obtenida de la Administración de la Junta de Andalucía.
  - b) Suspensión de cualquier tipo de ayuda o subvención pública solicitada a la Administración de la Junta de Andalucía, mediante la suspensión del procedimiento de concesión de una subvención excepcional solicitada, o bien, suspendiendo la inclusión de la persona física o jurídica en la resolución de la subvención solicitada cuando se trate de un procedimiento de concurrencia competitiva.
  - c) Suspensión de los convenios o conciertos que se hayan suscrito con la Consejería competente en materia de dependencia.
  - d) Inmovilización de productos alimenticios, de higiene personal, de limpieza y farmacéuticos.
  - e) Cierre del centro o suspensión de la actividad, para los supuestos de infracciones graves y muy graves, y ante la posibilidad de causar perjuicios de difícil o imposible reparación, garantizándose que las personas afectadas tendrán las

alternativas adecuadas para ser atendidas correctamente, conforme a sus necesidades.

2. En aquellas situaciones que impliquen un riesgo para la salud o la seguridad de las personas usuarias, el órgano competente para acordar la iniciación de los procedimientos sancionadores podrá acordar la adopción de las medidas cautelares citadas en los apartados a), b) y e) del presente artículo antes de la iniciación del procedimiento sancionador al objeto de la protección provisional de los intereses implicados. Estas medidas deberán ser confirmadas, modificadas o levantadas en el acuerdo de inicio del procedimiento sancionador, que deberá efectuarse dentro del plazo de los quince días siguientes a su adopción.

## CAPÍTULO II

### Sanciones

#### Artículo 11. Sanciones.

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, las infracciones previstas en el presente Decreto serán objeto de las siguientes sanciones:

a) Por infracción leve:

- Multa de hasta 300 euros a las personas cuidadoras.
- Multa de hasta 30.000 euros a las entidades titulares o gestoras de los servicios y centros y, demás responsables de la infracción y, en su caso, con la pérdida de la posibilidad de obtener subvenciones durante un plazo de dos meses.
- Pérdida de prestaciones y subvenciones durante un plazo de dos meses, para las personas beneficiarias.

b) Por infracción grave:

- Multa de 300 a 3.000 euros a las personas cuidadoras.
- Multa de 30.001 a 90.000 euros a las entidades titulares o gestoras de los servicios y centros y, demás responsables de la infracción y, en su caso, con la pérdida de subvenciones durante un plazo de cuatro meses.
- Pérdida de prestaciones y subvenciones durante un plazo de cuatro meses, para las personas beneficiarias.

c) Por infracción muy grave:

- Multa de 3.001 a 6.000 euros a las personas cuidadoras.
- Multa de 90.001 hasta un 1.000.000 de euros a las entidades titulares o gestoras de los servicios y centros y, demás responsables de la infracción y en su caso, con la pérdida de la posibilidad de obtener subvenciones durante un plazo de seis meses.

- Pérdida de prestaciones y subvenciones durante un plazo de seis meses, para las personas beneficiarias.

2. Además, las infracciones muy graves en los supuestos de especial gravedad, reincidencia de la infracción o trascendencia notoria y grave, podrán sancionarse con la suspensión temporal de la actividad por un máximo de cinco años, siempre que sean subsanadas las deficiencias detectadas o, en su caso, con el cierre de la empresa o la clausura del servicio o establecimiento.

3. En todo caso, la sanción implicará el reintegro de las cantidades indebidamente percibidas, bien en concepto de subvención o prestación, o por cobros no autorizados.

#### Artículo 12. Graduación de sanciones.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 45.2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, en la graduación de las sanciones se deberá guardar la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción cometida y la sanción aplicada y se establecerá ponderándose los siguientes criterios:

- a) Gravedad de la infracción.
- b) Gravedad de la alteración social y perjuicios causados.
- c) Riesgo para la salud.
- d) Número de personas afectadas.
- e) Beneficio obtenido.
- f) Grado de intencionalidad y reiteración.

#### Artículo 13. Prescripción de las sanciones.

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 46.3 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, las sanciones reguladas en la

presente Ley prescribirán:

- a) Al año, las sanciones impuestas por infracciones leves.
- b) A los cuatro años, las sanciones impuestas por infracciones graves.
- c) A los cinco años, las sanciones impuestas por infracciones muy graves.

2. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse a partir del día siguiente a aquél en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

### CAPÍTULO III

#### Competencias

Artículo 14. Órganos competentes.

1. Los órganos competentes para acordar la iniciación de los procedimientos sancionadores serán las personas titulares de las Delegaciones Territoriales de la Consejería de Salud y Bienestar Social.

2. En el acuerdo de inicio del procedimiento sancionador se establecerá el órgano que deba instruir el expediente.

3. Los órganos competentes para resolver el procedimiento sancionador e imponer las sanciones serán:

a) La persona titular de la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Bienestar Social, cuando se trate de la comisión de infracciones leves.

b) La persona titular de la Secretaría General de Planificación y Evaluación Económica, de la Consejería de Salud y Bienestar Social, cuando se trate de la comisión de infracciones graves.

c) La persona titular de la Consejería de Salud y Bienestar Social, cuando se trate de la comisión de infracciones muy graves, si bien se requerirá el acuerdo previo del Consejo de Gobierno cuando las sanciones sean de cuantía superior a 300.000 euros.

Disposición transitoria única. Expedientes sancionadores en tramitación o no iniciados.

1. Los procedimientos sancionadores que se encuentren iniciados a la entrada en vigor de este Decreto continuarán tramitándose conforme a lo establecido en la legislación vigente en el momento en que se cometió la infracción, salvo que las disposiciones sancionadoras del presente Decreto favorezcan a la persona presunta infractora.

2. Los expedientes sancionadores iniciados tras la entrada en vigor del presente Decreto, respecto de infracciones cometidas con anterioridad a la misma, se iniciarán y tramitarán conforme a lo establecido en la legislación vigente en el momento en que se cometió la infracción, salvo que las disposiciones sancionadoras del presente Decreto favorezcan al presunto infractor.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Decreto.

Disposición final primera. Modificación del Decreto 396/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Inspección de Servicios Sociales de la Junta de Andalucía.

1. Se suprime la disposición transitoria única del Decreto 396/2008, de 24 de junio.

2. El Reglamento de Organización y funcionamiento de la Inspección de Servicios Sociales de la Junta de Andalucía aprobado mediante el Decreto 396/2008, de 24 de junio, queda modificado como sigue:

Uno. El apartado 1 del artículo 2 queda redactado del siguiente modo:

«La Consejería competente en materia de servicios sociales ejerce las funciones de inspección de entidades, servicios, prestaciones y centros de servicios sociales públicos y privados, situados en el territorio de Andalucía, con inclusión de los integrantes del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia.»

Dos. Se adiciona un nuevo apartado a la letra b) del artículo 8, del siguiente tenor:

«3. El personal técnico adscrito a la Inspección de Servicios Sociales.»

Tres. Se adicionan los apartados 4, 5 y 6 del artículo 15, del siguiente tenor:

«4. En cada una de las Delegaciones Territoriales de la Consejería competente en materia de Servicios Sociales, existirá personal técnico adscrito a la Inspección de Servicios Sociales, que serán aquellos funcionarios que accedan por los procedimientos previstos en la normativa vigente a ocupar los puestos creados al efecto en cada una de las provincias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.»

5. El personal técnico adscrito a la Inspección de Servicios Sociales desarrollará funciones técnicas en materia de comprobación del cumplimiento de los requisitos materiales que han de reunir los centros y servicios, establecidos en la normativa reguladora del régimen de autorizaciones administrativas de los mismos.

6. Cuando las características de las tareas a realizar por el personal técnico adscrito a la Inspección de Servicios Sociales requieran de su habilitación para el ejercicio de funciones inspectoras, se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 28.1.»

Cuatro. Se adicionan nuevas letras y se renumera la m) del artículo 25, con el siguiente tenor:

«l) Realizar las visitas domiciliarias que se le encomienden en orden a verificar la calidad de la asistencia y la atención prestadas mediante el Servicio de Ayuda a Domicilio, las Prestaciones Económicas para cuidados en el entorno familiar y las Prestaciones Económicas de asistencia personal, así como la correcta aplicación y/o utilización de los fondos públicos destinados al Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia.

m) Realizar visitas de inspección, con carácter previo a las autorizaciones administrativas y acreditaciones de centros y servicios, cuando sea requerida a tal efecto por el órgano competente para otorgar las mismas. En estos procedimientos la Inspección de Servicios Sociales actuará con el carácter y el alcance establecido por la normativa específica vigente.

n) Realizar cuantas actuaciones sean precisas en orden al cumplimiento de las funciones de inspección que desarrollan.»

Disposición final segunda. Desarrollo y ejecución.

Se faculta a la Consejera de Salud y Bienestar Social a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor en el plazo de tres meses a partir de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, a excepción de lo dispuesto en la disposición final primera, que entrará en vigor en el plazo de un mes a partir de su publicación en el mismo Boletín.

Sevilla, 23 de abril de 2013

JOSE ANTONIO GRIÑAN MARTINEZ  
Presidente de la Junta de Andalucía

María Jesús Montero Cuadrado  
Consejera de Salud y Bienestar Social



---

# **RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL**

---



# REGISTRO DE LA PROPIEDAD

## 1. RESOLUCIÓN DE 5 DE MARZO DE 2013 (BOE NÚM. 87, DE 11-4-2013)

### OBRAS NUEVAS POR ANTIGÜEDAD EN ANDALUCÍA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN. PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN ANDALUCÍA: REQUISITOS PARA QUE CONCURRA

En el supuesto de hecho que da lugar a la presente el Registrador basa su rechazo a la inscripción en el mero hecho de que el negocio jurídico llevado a cabo por las partes es de los que el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre considera actos reveladores de parcelación urbanística. Esta conclusión no puede mantenerse porque de la mera aportación de una finca no urbanizable a un proindiviso no puede seguirse que estemos ante un supuesto de parcelación urbanística. Ciertamente el artículo 66 de la Ley 7/2002 contempla la creación de proindivisos como un supuesto revelador de parcelación, pero como ha quedado expuesto su mera existencia no implica que su titularidad por los condueños permita el uso individualizado de una parte determinada de la finca de modo equivalente a una titularidad sobre finca independiente. Para que así ocurra sería preciso bien una convención expresa al respecto bien la concurrencia de cualquier elemento de juicio que así lo pusiere de manifiesto, cosa que no ocurre en el presente supuesto. Se reitera la doctrina ya consolidada en fallos anteriores respecto a la no necesidad de aportación del documento administrativo acreditativo de si la obra está en situación de fuera de ordenación para que pueda practicarse la inscripción de una obra por antigüedad. Basta con que en el Registro no conste la anotación preventiva de expediente de disciplina urbanística para que se entienda producida la interrupción, sin que sea exigible una más que complicada prueba negativa sobre la inexistencia de este tipo de expediente.

## 2. RESOLUCIÓN DE 5 DE MARZO DE 2013 (BOE NÚM. 87, DE 11-4-2013)

### ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LEGADO DE CANTIDAD: REQUISITOS

Para practicar anotación preventiva de legado de cantidad se requiere mandamiento judicial o acuerdo expreso de los interesados. Como consecuencia de la eficacia reconocida en la legislación notariales a los testimonios por exhibición se admite por este Centro Directivo, como regla general, que la copia autorizada de las escrituras pueda ser sustituida por la fotocopia autenticada de la misma, para su acceso al Registro, siempre que se trate de su toma en consideración como documentos complementarios (cfr. Resoluciones de 15 de enero de 1960, 29 de septiembre de 1993, 5 de enero y 5 de septiembre de 2002). No obstante, cuando se trata de obtener la inscripción del título se niega a los testimonios esa eficacia sustitutiva respecto de la copia autorizada testimoniada.

## 3. RESOLUCIÓN DE 6 DE MARZO DE 2013 (BOE NÚM. 87, DE 11-4-2013)

### SENTENCIA POR LA QUE SE DECLARA LA NULIDAD DE UN INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: REQUISITOS PARA SU ACCESO AL REGISTRO

Si bien es cierto que el artículo 51. letras f) y g) del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio) así como el artículo 1.º apartados 6 y 7 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, establecen que son inscribibles en el Registro de la Propiedad las sentencias firmes en que se declare la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, se añade, seguidamente, que lo serán cuando se concreten a fincas determinadas –e identificables– y que haya participado su titular en el procedimiento, el cual, al menos deberá haber sido notificado y oído (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Deberá producir la sentencia una mutación jurídico-real, aun descriptiva, sobre las mismas (ex artículo 1 del Real Decreto 1.093/1997 y 1 de la Ley Hipotecaria).

## 4. RESOLUCIÓN DE 7 DE MARZO DE 2013 (BOE NÚM. 87, DE 11-4-2013)

### ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE BIENES INSCRITOS CON SUJECCIÓN A UN RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO NO ACREDITADO: REQUISITOS

Para anotar un embargo sobre una participación indivisa de una finca inscrita a favor de dos cónyuges extranjeros con sujeción a su régimen económico matrimonial ha sido hasta ahora necesario, o bien dirigir la demanda contra los dos, o bien acreditar que con arreglo a su régimen jurídico el régimen aplicable es uno de comunidad equivalente al de gananciales, en cuyo caso sería de aplicación el sistema previsto en el artículo 144.1 del RH. Tras la introducción de un apartado sexto en el citado artículo 144, cabrá aplicar tal procedimiento sin necesidad de probar la vigencia de un régimen de comunidad.

**5. RESOLUCIÓN DE 7 DE MARZO DE 2013  
(BOE NÚM. 87, DE 11-4-2013)**

**PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: NOTIFICACIÓN AL DEUDOR NO HIPOTECANTE**

La notificación y requerimiento de pago al deudor no hipotecante es un requisito necesario para la inscripción del decreto de adjudicación en el procedimiento de ejecución de hipoteca.

**6. RESOLUCIÓN DE 8 DE MARZO DE 2013  
(BOE NÚM. 87, DE 11-4-2013)**

**HIPOTECA: EXTENSIÓN OBJETIVA RESPECTO DE LA FINCA HIPOTECADA**

Al pactar que la hipoteca se extendería a todos los terrenos que se agregaran, ha de entenderse que se incluyen las operaciones de agrupación, como las que se han realizado. Por ello no cabe concretar la hipoteca sobre la finca sobre la que se constituyó originalmente con ocasión de una operación de división de la finca resultante de la agrupación, a menos que consienta en ello el acreedor hipotecario.

**7. RESOLUCIÓN DE 8 DE MARZO DE 2013  
(BOE NÚM. 87, DE 11-4-2013)**

**CONCURSO DE ACREEDORES: ANOTACIÓN DE EMBARGO A FAVOR DE LA SEGURIDAD SOCIAL.  
DOCUMENTOS ADMINISTRATIVO: UTILIZACIÓN EL FAX PARA LAS NOTIFICACIONES**

Resulta con nitidez de la regulación legal que la iniciación de un procedimiento administrativo de ejecución contra el concursado por falta de pago de un crédito contra la masa exige por un lado que este carácter sea indubitado y por otro que el procedimiento concursal se encuentre en la fase procedimental adecuada bien por aprobación judicial de la propuesta anticipada de convenio, por aprobación judicial del convenio aceptado por la junta de acreedores o por declaración judicial de apertura de la fase de liquidación (vide artículos 109, 130 y 142 de la Ley Concursal), a salvo la excepción del transcurso del plazo de un año. Del estudio sistemático de los artículos 8, 9, 84 y 154 de la Ley Concursal resulta que la consideración de que un determinado crédito es un crédito contra la masa al efecto de obtener la anotación preventiva del embargo decretado como consecuencia de su impago, no corresponde realizarla al propio titular del crédito por sí, ni menos aún puede entenderse apreciable de oficio por el Registrador dado lo limitado de los medios de que dispone a este efecto. Deberá ser el Juez del concurso el que deba llevar a cabo esta calificación, de acuerdo con la vis atractiva que ejerce su jurisdicción durante la tramitación del concurso y a la vista del informe que al efecto presenta la administración del concurso. No existe expresamente ninguna habilitación legal para que las comunicaciones entre el Registrador y autoridades administrativas o judiciales se realicen por telefax. A diferencia de las Notarías, no puede extenderse la potestad de presentación por telefax concedida a la autoridad judicial o administrativa a las notificaciones, pues la especial colaboración impuesta entre Notarías y Registros ya desde el Real Decreto 2.537/1994, de 29 de diciembre, exige y ampara no solo la presentación del documento autorizado por medios telemáticos o telefax sino la comprobación, antes de autorizar el documento, por la misma vía, de la titularidad y estado de cargas de la finca objeto de transmisión.

**8. RESOLUCIÓN DE 9 DE MARZO DE 2013  
(BOE NÚM. 90, DE 15-4-2013)**

**CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: BIENES PRIVATIVOS**

En el supuesto de vivienda familiar de la que son titulares los cónyuges por mitad y pro indiviso, es suficiente el convenio regulador por tratarse principalmente de un convenio con causa familiar que deriva directamente de la nueva situación del matrimonio, y de la misma manera, en la Resolución de 22 de diciembre de 2010, ha concluido que no basta

el convenio regulador para adjudicar a un cónyuge bienes privativos del otro.

**9. RESOLUCIÓN DE 11 DE MARZO DE 2013  
(BOE NÚM. 90, DE 15-4-2013)**

**RECONOCIMIENTO DE DEUDA: NATURALEZA. CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: APLICACIÓN AL CONTRATO DE PRÉSTAMO**

El Tribunal Supremo ha aclarado que el llamado por algunas sentencias de la sala primera «efecto constitutivo» del reconocimiento no supone la extinción de la deuda anterior o su sustitución por una obligación de distinta naturaleza, sino que con tal expresión se describe el efecto vinculante que el reconocimiento tiene para el deudor, nacido directamente de este negocio jurídico. Por tanto si el reconocimiento de deuda invoca expresamente un préstamo previo, esta será su causa. Es perfectamente posible que un contrato no genere obligaciones bilaterales pero tenga carácter oneroso, y esto es precisamente lo que sucede en el caso del préstamo mutuo, que es un contrato a título oneroso con prestaciones en dinero, por lo que entra plenamente en el ámbito de las disposiciones de la legislación hipotecaria y notarial que exigen la acreditación de los medios de pago empleados. Por otro lado, en nada empece lo anterior el hecho de que la entrega del capital del préstamo haya tenido lugar unos días antes de la fecha del otorgamiento de la escritura, pues, como ha sostenido ya este Centro Directivo (vid. Resolución de 2 de junio de 2010), las exigencias legales sobre identificación de los medios de pago son también aplicables a las escrituras de elevación a público de documentos privados autorizados después de la entrada en vigor de su normativa reguladora.

**10. RESOLUCIÓN DE 11 DE MARZO DE 2013  
(BOE NÚM. 90, DE 15-4-2013)**

**CONCURSO DE ACREEDORES: ANOTACIÓN DE EMBARGO A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN**

Resulta con nitidez de la regulación legal que la iniciación de un procedimiento administrativo de ejecución contra el concursado por falta de pago de un crédito contra la masa exige por un lado que este carácter sea indubitado y por otro que el procedimiento concursal se encuentre en la fase procedimental adecuada bien por aprobación judicial de la propuesta anticipada de convenio, por aprobación judicial del convenio aceptado por la junta de acreedores o por declaración judicial de apertura de la fase de liquidación (vide artículos 109, 130 y 142 de la Ley Concursal), a salvo la excepción del transcurso del plazo de un año. Del estudio sistemático de los artículos 8, 9, 84 y 154 de la Ley Concursal resulta que la consideración de que un determinado crédito es un crédito contra la masa al efecto de obtener la anotación preventiva del embargo decretado como consecuencia de su impago, no corresponde realizarla al propio titular del crédito por sí, ni menos aún puede entenderse apreciable de oficio por el Registrador dado lo limitado de los medios de que dispone a este efecto. Deberá ser el Juez del concurso el que deba llevar a cabo esta calificación, de acuerdo con la vis atractiva que ejerce su jurisdicción durante la tramitación del concurso y a la vista del informe que al efecto presenta la administración del concurso.

**11. RESOLUCIÓN DE 14 DE MARZO DE 2013  
(BOE NÚM. 90, DE 15-4-2013)**

**CONCURSO DE ACREEDORES: ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA**

Corresponde al Juez del concurso la competencia para ordenar que se practique una anotación preventiva de demanda, anotación que, evidentemente, afecta al patrimonio del titular registral concursado y debe adoptarse por el órgano judicial competente. Esta necesidad de adopción por el órgano judicial competente, cuya «jurisdicción es exclusiva y excluyente» en términos tanto de la Ley Concursal como de la Ley Orgánica del Poder Judicial y, basada en motivos de orden público, se encuentra dentro del ámbito de la calificación registral y el Registrador de la Propiedad debe denegar la práctica del asiento solicitado si, como en el presente caso, es dictada por un órgano judicial distinto del órgano judicial que tiene atribuida la competencia concursal.

**12. RESOLUCIÓN DE 14 DE MARZO DE 2013  
(BOE NÚM. 90, DE 15-4-2013)**

**HERENCIA: NATURALEZA DE LA LEGÍTIMA. DERECHO DE ACRECER: REQUISITOS**

Respecto de la cuestión relativa al pretendido acrecimiento que, según se expresa en la escritura calificada se

produciría en favor de los legitimarios por el mero hecho de la renuncia a la herencia por la instituida heredera, en modo alguno puede soslayarse en este expediente la literalidad de la disposición de la testadora en sentido de instituir como heredera, en todos sus bienes derechos y acciones, a su hermana (luego renunciante) a quien no designa sustituto, con lo que es evidente que está contemplando la presencia de un único heredero en su sucesión. Por ello la atribución o reserva de legítima que la testadora expresa a la vez en favor de sus padres necesariamente ha de entenderse ordenada no a título universal sino particular, a título de legado, de modo que no puede tener lugar el derecho de acrecer en favor de ellos por la renuncia de la heredera universal instituida. Siendo evidente que la única heredera designada sin sustituto por la causante en su testamento se ha apartado de su sucesión, ha de abrirse la sucesión «abintestato» por ineludible aplicación del artículo 912.3.o del Código Civil, pues la heredera ha repudiado sin tener sustituto y sin que haya lugar al derecho de acrecer. Por ello, en este concreto supuesto, la determinación de quiénes sean los llamados requerirá, conforme al artículo 14 de la Ley Hipotecaria, el otorgamiento de acta notarial para la declaración de herederos abintestato, instrumento que deviene así título inexcusable de la sucesión hereditaria.

### **13. RESOLUCIONES DE 19 Y 21 DE MARZO DE 2013 (BOE NÚM. 92, DE 17-4-2013)**

#### **PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS**

Este Centro Directivo tiene declarado ya desde clásicas Resoluciones como la de 27 de noviembre de 1961, dictada en relación a la antigua regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, que la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria, cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento. Teniendo en cuenta por tanto la 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 hipotecaria, la defensa del deudor y las especiales características de la realización extrajudicial de hipoteca, en la que la escritura de venta final ha de otorgarse por el mandatario designado en la escritura de constitución –generalmente el acreedor– y a falta de este por el deudor titular de la finca, debe concluirse la imposibilidad de expedirse certificación de cargas a instancia de quien no figura aún como titular registral de la hipoteca.

### **14. RESOLUCIONES DE 20(2) Y 21 DE MARZO DE 2013 (BOE NÚM. 92, DE 17-4-2013)**

#### **RECTIFICACIÓN DE ERRORES EN EL REGISTRO: REQUISITOS**

Como indicara la Resolución de 3 de octubre de 2012, podría rectificar de oficio el Registrador un error conceptual cuando el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente e independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados. Mas, en este caso, no es el título que causa la inscripción el que ha sido equivocadamente asentado sino que el error deriva de la redacción del Real Decreto de cobertura, jerárquicamente inferior a las normas con rango de Ley que regulan el patrimonio de la Tesorería General de la Seguridad Social (artículo 51 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común). Será preciso, por tanto, recabar el consentimiento de la Administración titular del dominio según el Registro –comunicación al efecto ya enviada por la Registradora–, para, en su caso, proceder a la rectificación del asiento, con su conformidad o bien, en su defecto, resolución judicial firme ordenando la rectificación.

### **15. RESOLUCIÓN DE 21 DE MARZO DE 2013 (BOE NÚM. 92, DE 17-4-2013)**

#### **SEGREGACIÓN: FECHA DETERMINANTE DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE**

El principio de irretroactividad impera respecto de la legislación y la jurisprudencia, pero no respecto de la doctrina que las interpreta, y si bien las exigencias de los textos legales vigentes lo deben ser al tiempo del otorgamiento de la escritura, y la calificación del Registrador debe basarse en apreciar que el Notario ha exigido los controles administrativos vigentes en el momento de la autorización, para los actos puramente registrales, lo será respecto de los requisitos y autorizaciones exigibles en el momento de la presentación en el Registro.

**16. RESOLUCIÓN DE 22 DE MARZO DE 2013  
(BOE NÚM. 92, DE 17-4-2013)**

**CONCURSO DE ACREEDORES: ANOTACIÓN DE EMBARGO**

El artículo 24 de la Ley 22/2003 de 9 de julio, Concursal dispone, congruentemente que, practicada la anotación preventiva de concurso en los bienes o derechos inscritos en Registros públicos a nombre del deudor, no podrá anotarse respecto de aquellos bienes o derechos más embargos o secuestros posteriores a la declaración de concurso que los acordados por el Juez de éste, salvo lo establecido en el apartado 1 del artículo 55 de la propia Ley Concursal. Por lo tanto no ofrece duda que la declaración de concurso, aun provisional, impide anotar cualquier procedimiento de ejecución singular en tanto en cuanto no se acredite en el mismo, mediante testimonio de la resolución del Juez que entiende del concurso, que los bienes concernidos no están afectos a actividad profesional o empresarial del concursado.

**17. RESOLUCIÓN DE 1 DE ABRIL DE 2013  
(BOE NÚM. 97, DE 23-4-2013)**

**PUBLICIDAD FORMAL: EXHIBICIÓN DE LOS LIBROS REGISTRALES**

La expedición de publicidad formal exige que se pruebe a satisfacción del Registrador un interés directo, conocido y legítimo en el peticionario. De conformidad con la jurisprudencia del Tribunal Supremo y con os Instrucciones de la D.G.R.N., el Registrador está obligado a la exhibición de los libros registrales a quien ostente y acredite interés, pero debe hacerlo por fotocopia y solo en la parte necesaria para satisfacer dicho interés. Dicha fotocopia no podrá ser retirada ni copiada por el interesado.

**18. RESOLUCIÓN DE 1 DE ABRIL DE 2013  
(BOE NÚM. 97, DE 23-4-2013)**

**CONCURSO DE ACREEDORES: ANOTACIÓN DE EMBARGO**

Tramitado un expediente de dominio para la inmatriculación de una finca, el auto que declara justificado el dominio a favor del promotor del expediente, y en tanto la finca objeto del expediente es parte de otra inscrita, no puede servir para reanudar el tracto sucesivo interrumpido. Por otro lado, deben cumplirse todos los requisitos formales y urbanísticos previstos para las segregaciones.

**19. RESOLUCIÓN DE 2 DE ABRIL DE 2013  
(BOE NÚM. 97, DE 23-4-2013)**

**RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: PROCEDIMIENTO**

La rectificación de los asientos registrales ha de ajustarse a lo establecido en la legislación hipotecaria y no cabe hacerlo por una mera solicitud privada de uno de los titulares registrales.

**20. RESOLUCIÓN DE 2 DE ABRIL DE 2013  
(BOE NÚM. 97, DE 23-4-2013)**

**OBRA NUEVA: CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA**

No existe ninguna razón que justifique no exigir el certificado de eficiencia energética en una declaración de obra nueva realizada por un autopromotor para uso propio de una vivienda.

**21. RESOLUCIÓN DE 3 DE ABRIL DE 2013  
(BOE NÚM. 97, DE 23-4-2013)**

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

En la calificación impugnada, el Registrador Solo funda sus dudas «por cuanto consta ya inscrito anteriormente otro exceso de cabida mediante acta de notoriedad promovida por un titular anterior». Si, como se ha dicho, la existencia de una

previa inscripción de un exceso de cabida, por sí sola, no es argumento suficiente para dudar acerca de la identidad de la finca, no es menos cierto que cuando, como acontece en el presente caso, ese previo exceso inscrito lo fue en virtud de un acta notarial que acreditó el hecho notorio de la cabida real de la finca, la que se tramita ahora debió justificar por qué ese «hecho notorio» es ahora distinto del acreditado anteriormente. No existiendo tal justificación, la duda del Registrador está plenamente fundada.

**22. RESOLUCIÓN DE 3 DE ABRIL DE 2013  
(BOE NÚM. 97, DE 23-4-2013)**

**PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN ORDINARIA: ANOTACIÓN DE EMBARGO CADUCADA**

Es doctrina reiterada de esta Dirección General de los Registros y del Notariado (véase Resoluciones citadas en los «Vistos») que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera «ipso iure», una vez agotado su plazo de vigencia (artículo 86 de la Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico. Según este criterio, los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitación que para ellos implicaba aquella anotación, y no pueden ya ser cancelados en virtud del mandamiento al que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, que solo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes al que se practicó en el propio procedimiento del que dimana.



**3818** *Resolución de 5 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Mijas n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada por antigüedad. (BOE núm. 87, de 11-4-2013).*

En el recurso interpuesto por don J. R. G. G. en nombre y representación de don Hans P. H., don Hans Antti P. H., doña P. S. C. H. y doña K. L. S. H.–B. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Mijas número 1, doña Asunción Gutiérrez Martínez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada por antigüedad.

## Hechos

### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Fuengirola, don Gregorio I. Martín Mayoral, de fecha 9 de enero de 2012, con el número 20 de orden de su protocolo, don Hans P. H., en propio nombre y en representación de don Hans Antti P. H., doña P. S. C. H. y doña K. L. S. H.–B., otorgaron escritura de obra nueva terminada por antigüedad, en la que concurre como arquitecto técnico don J. M. A. S. En la citada escritura se declara la obra existente sobre una finca calificada «rústica» en la que se hace una descripción actualizada de las edificaciones que existen sobre la misma y se hace declaración de «obra nueva terminada por antigüedad». Se incorporan certificado expedido por el arquitecto técnico acreditativa de la superficie, distribución y antigüedad de la edificación declarada; certificación del mismo técnico sobre la correspondencia de la obra nueva declarada con la parcela número 349 del polígono 6 denominado «Rancho de la Luz». Se hace manifestación de que no consta que exista en el Registro de la Propiedad anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca y asimismo que ha transcurrido el plazo de cuatro años contemplado en el artículo 185 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía sin que la obra declarada constituya ninguno de los siguientes actos o usos: parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable, los que afecten a los terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección o incluidos en la zona de influencia del litoral, bienes o espacios catalogados, parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones, en los términos que se determinen reglamentariamente, las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de los planes generales de ordenación urbanística o de los planes de ordenación intermunicipal en los términos que se determinan reglamentariamente y suelo urbano no incurso en ninguno de los supuestos de los artículos 185 y siguientes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Mijas número 1 que causó calificación negativa de fecha 25 de abril de 2012.

A los efectos de la inscripción en el Registro, se otorgó por la misma comparecencia y representación una escritura de «subsanación y complementaria de otra» ante el mismo notario, de fecha 25 de julio de 2012 con el número 1.899 de orden de su protocolo de ese año por la que se amplía el informe y certificado de antigüedad de los diversos inmuebles que integran la «Urbanización Rancho de la Luz 9» y se incorpora la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca y elementos sobre ella existentes.

Ante el Cónsul General de España en Dusseldorf, don F. A. A., de fecha 6 de septiembre de 2012, con el número 232 del protocolo consular, se otorga ratificación de la escritura de 25 de julio de 2012 por los representados verbalmente en ella.

### II

Las referidas escrituras se presentaron en el Registro de la Propiedad número 1 de Mijas el día 14 de agosto de 2012 y fueron retirados por su presentante el 23 de ese mes, siendo de nuevo presentados para su calificación y despacho el 25 de octubre de 2012, y fueron objeto de calificación negativa de 12 de noviembre que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Visto por Asunción Gutiérrez Martínez, registradora del Registro de la Propiedad número uno de Mijas, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 676/2012, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, por don J. R. G. G., de los documentos que obran en dicho procedimiento, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes hechos: Primero: El documento objeto de la presente calificación, primera copia de escritura de declaración de obra nueva terminada, autorizada el 09/01/2012 por el notario de Fuengirola don Gregorio I. Martín Mayoral, protocolo número 20/2012, que fue con anterioridad presentada a este Registro, por el mismo presentante don J. R. G. G., según asiento número 235 del tomo 11 del Diario, presentación que motivó una primera calificación negativa; se acompaña en esta nueva presentación: 1) De primera copia de escritura de subsanación del anterior título, autorizada el 25/07/2012, por el mismo notario de Fuengirola don Gregorio I. Martín Mayoral, protocolo número 1.899/2012; y 2) De copia de escritura de ratificación de la reseñada escritura de subsanación, autorizada en Dusseldorf el 06/09/2012 por don F. A. A., Cónsul General de España en dicha ciudad. Segundo: La declaración de las construcciones la realiza don Hans P. H., en la escritura indicada en primer lugar en el apartado anterior, en su propio nombre y derecho,

como titular de una mitad indivisa de la parcela, y en nombre y representación de los cotitulares, don Hans Antti P. H., doña P. S. C. H. y doña K. L. S. H.–B., dueños por partes iguales de la restante mitad indivisa, sin que acredite su representación, tal como advierte el notario autorizante del primer título; en tanto que los cotitulares sólo ratifican la escritura de subsanación, y no se pronuncian respecto de la de declaración de obra nueva, según se recoge en el primer párrafo del otorgamiento de la escritura de ratificación reseñada, en su página 3. Tercero: Las edificaciones se han declarado sobre una parcela rústica, sin acreditar mediante certificado municipal, que dichas obras no están sujetas a expediente administrativo de disciplina urbanística; y si los inmuebles están o no en situación de fuera de ordenación. No siendo suficiente ni que no conste en este Registro anotación preventiva por incoación de dicho expediente sobre la finca registral referida; ni el informe municipal no vinculante, cuya fotocopia se inserta en la escritura de declaración de obra nueva, en el que se informa meramente, no se certifica, que la parcela sobre la que se declara las construcciones, es suelo no urbanizable natural, y por tanto, no sujeto a las protecciones especiales establecidas por el artículo 46.3 de la LOUA; y que «dicha información está condicionada a la existencia de otros actos o circunstancias existentes y no tenidos en cuenta en la presente y que pudiera hacer inexacta la presente información».–Cuarto: Se pretende la declaración de trece nuevas edificaciones, sobre un terreno propiedad en proindiviso de cuatro titulares, indicio de que dicha declaración es un acto revelador de una posible parcelación urbanística encubierta y formación de un nuevo asentamiento; sin que se acredite que se ha obtenido licencia de segregación o declaración de innecesariedad. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes fundamentos de Derecho: Primero: Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quién bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento. Segundo.–Conforme a la regla del artículo 1.259 del Código Civil, «ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por ley su representación legal». Tercero: Dada la seriedad y certeza que han de presidir los pronunciamientos registrales y la función que a los notarios y registradores incumbe en orden de colaborar en el mantenimiento de la disciplina urbanística es necesario aportar certificado municipal con el que se acredite que no hay en dicho Ayuntamiento incoado expediente de disciplina urbanística sobre las edificaciones declaradas y que por tanto están exentas de responsabilidades urbanísticas por prescripción de cualquier infracción urbanística en que hubieran podido incurrir las trece edificaciones referenciadas; así como si la constancia de que todas o parte de las construcciones se encuentren o no, en situación de fuera de ordenación con la delimitación de su contenido, de conformidad con el ordenamiento urbanístico aplicable; de conformidad con las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de marzo de 1996; de 13 de junio de 2002 y de 5 de marzo de 2012; y con el artículo 52 del Real Decreto 1.093/97 de 4 de julio, al artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y con el artículo 24 del Real Decreto ley 8/2011 de 1 de julio de declaración de obra nueva, por el que se otorga una nueva redacción al artículo 20 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.–Cuarto: De conformidad con el artículo 66.1.b de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, es necesario acreditar que se ha obtenido licencia de segregación o declaración de innecesariedad. En su virtud, resuelvo suspender la inscripción solicitada, por los defectos mencionados, y sin que proceda la extensión de anotación preventiva de suspensión, a pesar del carácter subsanable de dichos defectos al no haberse expresamente solicitado.–Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Mijas a 12 de noviembre del año dos mil doce. La registradora (firma ilegible y sello del Registro). Fdo.: Asunción Gutiérrez Martínez».

### III

El día 21 de diciembre de 2012, don J. R. G. G. en representación de don Hans P. H., don Hans Antti P. H., doña P. S. C. H. y doña K. L. S. H.–B., interpuso recurso contra la calificación, en el que alega lo siguiente: «Primero.–Que tanto la escritura de declaración de obra nueva por antigüedad, así como la consiguiente escritura de subsanación y complementaria de la misma, han sido otorgadas por don Hans P. H., en su propio nombre y derecho, como titular de una mitad indivisa de la parcela, así como en nombre y representación de los cotitulares de la restante mitad indivisa, sus hijos don Hans Antti P. H., doña P. S. C. H. y doña K. L. S. H.–B. La representación con la que otorgó las mencionadas escrituras se acredita mediante la ratificación autorizada ante el Cónsul General de España en la ciudad de Düsseldorf, don F. A. A., el seis de septiembre de dos mil doce, cuya copia autorizada se acompaña como documento número tres. En la mencionada escritura de ratificación se aprueban y ratifican en todas sus partes la escritura de subsanación, que a su vez versa sobre el mismo fondo que la escritura que complementa. Es por lo tanto obvio que todos los cotitulares pretenden declarar la obra nueva en una primera instancia y, a posteriori, subsanar y complementar la escritura en la cual se declaraba dicha obra nueva, puesto que en la parte expositiva de dicha escritura de subsanación se recoge la misma descripción de las construcciones, con idénticas señas de las superficies de dichas construcciones. Asimismo, la solicitud en la que se concreta la escritura de subsanación, cuya ratificación no contesta el propio Registro de la Propiedad, no es más que enmendar y complementar a la primera, es decir, subsanar y completar la solicitud de inscripción total o parcial de la obra nueva declarada. Por último, se acompaña la ratificación a la declaración de obra nueva terminada por antigüedad como documento número cinco, a pesar de entenderse que no es preceptiva, pues zanja definitivamente la cuestión de la voluntad de todos los cotitulares de ratificar dicho título. Segundo.–Que, en contra de la interpretación mantenida por el Registro de la Propiedad, no es necesario aportar certificado municipal con el que se acredite que no existe en dicho Ayuntamiento incoado expediente de disciplina urbanística sobre las edificaciones declaradas, sino que basta para el acceso a la inscripción en el Registro que no exista

constancia en dicho Registro de la incoación del correspondiente expediente de disciplina urbanística. Tal es el sentido de, entre otras, las Resoluciones de la DGRN de 17 de enero de 2012, 1 y 5 de marzo, 8 de mayo y 18 de octubre de 2012. Se ha de incidir en el hecho que, el artículo 20, apartado 4, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, al que alude el propio Registro en su nota de calificación, únicamente exige para la inscripción de las escrituras de declaración de obra nueva que éstas se "acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título", cuestión que aquí se cumple, gracias a la certificación expedida por el técnico competente, así como con la certificación descriptiva y gráfica de la finca que recoge la terminación de cada una de las edificaciones cuya obra nueva se declara y de cuya información se ha valido el propio técnico competente para acreditar tanto la antigüedad de las mismas como el hecho de la prescripción de la acción de disciplina urbanística. Asimismo, el artículo 52 del Real Decreto 1093/1097 de 4 de julio, también permite el acceso al Registro de la Propiedad a las declaraciones de obra nueva: a) Que se acompañen de certificación de técnico competente, en este supuesto el arquitecto técnico. b) Cuando la fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante, que en este caso se cumple con creces, mediante la prueba de las certificaciones descriptivas y gráficas del catastro y ortofoto del Servicio de Infraestructura de Datos Espaciales de la Provincia de Málaga (IDEMAP), perteneciente a la Diputación de Málaga, del año 1998. c) Y por último que no conste del Registro la práctica de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que haya sido objeto de edificación, cuestión que el propio Registro puede comprobar. En el sentido de este último requisito, el artículo 20, apartado 4, del Real Decreto Legislativo 2/2008 señala que será el propio Registro de la Propiedad quien "comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general". Por último, en cuanto al uso del que son objeto las edificaciones en cuestión, no es impeditivo para la inscripción registral que dicho uso sea contrario o no a la ordenación urbanística. Esto se debe a la circunstancia ya reseñada por la propia Dirección de no poder hacer constar la situación de fuera de ordenación de todas las edificaciones que pretenden inscribirse, puesto que en el caso que nos atañe, algunas de las edificaciones que se pretenden inscribir son propias de una explotación agraria, es decir, compatibles con el uso correspondiente del suelo no urbanizable que el Ayuntamiento ya ha confirmado que no se encuentra "sujeto a las protecciones especiales establecidas por el art. 46.2 de la LOUA", dichas construcciones son el almacén de aperos, el almacén de maquinaria agrícola, el gallinero y las caballerizas. Más aún, en el caso de tomarse un rumbo contrario, el de relegar a todas las edificaciones a un uso contrario al Plan del Ayuntamiento, dicho uso tampoco impediría el acceso de las edificaciones al Registro una vez comprobado el transcurso del plazo correspondiente de prescripción, cuestión que ha quedado suficientemente probada por la certificación del técnico competente y del catastro, tal y como hemos comprobado con anterioridad. Al tenor del fundamento de Derecho quinto de la Resolución de la DGRN de 18 de noviembre "las obras que, al amparo del artículo 20, apartado 4, de la Ley de Suelo, acceden al Registro como consecuencia de la caducidad de la acción de restablecimiento del orden infringido constituyen, la mayor parte de los supuestos, edificaciones ilícitas, cuyo uso propio resulta incompatible con la clase o tipo de suelo definido por el Plan; obras respecto de las cuales, a pesar de esa, casi indefectible contradicción de su uso con la legalidad urbanística, la ley estatal permite su acceso al Registro". Continúa la ratio de la Dirección en este sentido, incidiendo que "una posibilidad legal que toma como presupuesto (pues se halla en la definición misma del hecho contemplado por la norma) el carácter contrario a la ordenación (de la edificación y su uso) y que, de este modo, no puede quedar frustrada bajo el pretexto de sujetar la inscripción de la edificación a la expedición de licencia de primera ocupación o utilización, relativa a dicho uso –por definición, como vimos de carácter ilícito–. Esta doctrina de la DGRN se ha visto reforzada con otra Resolución de 29 de octubre de 2012, en la que se concluye que no es necesaria, a efectos de la inscripción de la obra nueva antigua, la previa aportación del certificado de fuera de ordenación. Tercero.–La última razón por la que el Registro pretende impedir la inscripción de las edificaciones es una interpretación extensiva del artículo 66.1.b de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, o lo que es lo mismo, que considera que se está produciendo una parcelación urbanística cuando no se cumple ninguna premisa de este artículo, a saber, que "En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos". Tampoco cabe considerar que se trate en ningún caso de un acto revelador de una parcelación urbanística –que correspondería al siguiente número del mencionado artículo– ya que la existencia de más de un titular no implica la asignación a cada uno de estos titulares de una finca o edificación independiente. La doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado –Resoluciones de 10 de octubre de 2005, 24 de agosto de 2011, 2 de marzo y 24 de mayo de 2012– ha establecido que para que se revele una parcelación, será preciso que se asigne el uso de un espacio determinado de terreno apto para construir una finca independiente, que es una premisa que no se da en este supuesto, ya que la mera existencia de varios titulares no es indicio, por sí misma, de la asignación de un uso independiente sobre la finca. A fin de esclarecer que, bajo ningún concepto, se está asignando un uso de espacio independiente para cada uno de los propietarios de la finca, es preciso entender el iter de la titularidad sobre dicha finca, que comienza con la adquisición por parte de don Hans P. H. y de la que fue su esposa, doña L. H., de sendas cuotas indivisas mediante escritura autorizada ante el que fue notario de Marbella, don Luis Oliver Sacristán, el día 30 de junio de 1972, con el número 1975 de su protocolo. Los restantes tres titulares lo son por razón de su parentesco con doña L. H., puesto que una vez fallecida la misma el día 23 de octubre de 1981, éstos heredaron las correspondientes partes indivisas

de la cuota de su madre, en virtud de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia autorizada ante el notario que fue de Mijas, don Miguel Esteban Barranco Solís, el día 7 de noviembre de 2000, bajo el número 3214 de su protocolo. Recordemos que en ningún momento se asignaba un uso individualizado sobre la finca y que en la certificación del técnico competente se recalca que la finca está "vallada en su perímetro sin que exista ninguna división en su interior", aportando además un plano general de las edificaciones en el que se observa "que la distribución de las edificaciones está realizada sin ningún ánimo de división y que la misma acarrearía innumerables dificultades técnicas". La misma ortofoto aportada en la escritura de subsanación muestra una configuración idéntica en la finca y sus edificaciones a la recogida hoy en día, es decir, que se puede afirmar sin lugar a dudas que, al menos en los catorce años que median desde la fecha de dicha ortofoto –que data de 1998– no se ha procedido a acto alguno que pueda inducir a un uso individualizado de la finca por parte de cada uno de los titulares de la misma. En resumidas cuentas, que ni con la escritura de adquisición, ni la de aceptación y adjudicación de herencia y menos aún con la escritura de declaración de obra nueva, existe una asignación del uso privativo de unas parcelas de terreno o división del terreno, manteniéndose la unidad jurídica de la finca, no alterándose su forma, ni superficie, ni linderos. Recordemos que en la declaración de obra nueva por antigüedad o prescripción, por su propia esencia, no es posible la alteración física de la finca que dé lugar a una parcelación, pues únicamente se está reconociendo una situación fáctica que nada tiene que ver con usos individualizados. En el caso hipotético de interpretarse que, efectivamente, existe un indicio de un acto revelador de una posible parcelación urbanística encubierta, se estaría reduciendo el derecho a la propiedad privada y a la herencia de los cotitulares, consagrado en el artículo 33 de nuestra Magna Carta, cuestión que de ninguna manera puede producirse».

Al recurso acompaña ratificación de la reseñada escritura de 9 de enero de 2012, de obra nueva terminada por antigüedad, otorgada por los representados verbalmente, ante el Cónsul General de España en Dusseldorf don F. A. A., de 22 de febrero de 2012 con el número 54 del protocolo consular.

#### IV

Con fecha de 5 de marzo de 2013, se notificó la existencia del recurso al notario autorizante, don Gregorio I. Martín Mayoral, sin que transcurridos los plazo reglamentarios se haya recibido informe alguno.

Mediante escrito con fecha de 27 de diciembre de 2012, la registradora de la Propiedad emitió su informe en el que declara que ha quedado subsanado el defecto señalado en el apartado segundo de la nota de calificación al haber sido subsanado con la escritura de ratificación solicitada; elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 4 de enero de 2013).

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9.3, 148.1.3.<sup>a</sup>, 149.1.1.<sup>a</sup> y 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución Española; 17.2, 20, 51 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo; 52 y siguientes, y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; 24 y 25.2 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa; 1, 2, 5, 7, 17, 18, 19, 20, disposición adicional segunda y disposición final cuarta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; 66.1 b, 66.2.,3 y 4, 68, 169, 176, 177, 181 a 185, 186 a 190 y disposición adicional primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de Andalucía; artículos 60 y 61 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana; 25, 26, 27, 29, disposición adicional décima y disposición transitoria sexta de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo; 137, 242 a 256, 307 y disposición transitoria quinta del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana; artículos 27, 28, 28.3, 39, 42 a 53 y 85 del Real Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 2005, 9 de enero de 2010, 24 de marzo, 11, 12, 14 y 25 de abril, 4 de mayo, 7 y 14 de junio, 12 de septiembre y 12 y 14 de noviembre de 2011 y 17 de enero, 1,2 y 5 de marzo, 8 y 24 de mayo y 18 y 29 de octubre de 2012.

1. El primer defecto de la nota de calificación ha sido subsanado con la presentación de la ratificación por los representados verbalmente, mediante el documento consular que se acompaña al escrito de recurso. Así lo reconoce la registradora en su informe. Por lo tanto, quedan dos de los defectos que se señalan en la nota de calificación y son objeto de recurso: el segundo, consistente en si es necesario acreditar mediante certificado municipal, que dichas obras no están sujetas a expediente administrativo de disciplina urbanística; y si los inmuebles están o no en situación de fuera de ordenación. No siendo suficiente a juicio de la registradora que no conste en este Registro anotación preventiva por incoación de dicho expediente sobre la finca registral referida; ni el informe municipal no vinculante, cuya fotocopia se

inserta en la escritura de declaración de obra nueva, en el que se informa meramente, no se certifica, que la parcela sobre la que se declaran las construcciones, es suelo no urbanizable natural, y por tanto, no sujeto a las protecciones especiales establecidas por el artículo 46.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; y que «dicha información está condicionada a la existencia de otros actos o circunstancias existentes y no tenidos en cuenta en la presente y que pudiera hacer inexacta la presente información». El tercer defecto resulta de la pretensión de declaración de trece nuevas edificaciones, sobre un terreno propiedad en proindiviso de cuatro titulares; a juicio de la registradora, es indicio de que dicha declaración es un acto revelador de una posible parcelación urbanística encubierta y formación de un nuevo asentamiento; sin que se acredite que se ha obtenido licencia de segregación o declaración de innecesariedad.

Queda limitado el objeto del recurso a la segunda y tercera de las cuestiones planteadas por la registradora en su nota de defectos.

2. Respecto al segundo de los defectos alegados por la registradora, que consiste en la necesidad de aportar el acto administrativo sobre declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación, como requisito previo a la inscripción de la obra nueva terminada antigua en el Registro de la Propiedad, según se exige en el artículo 53.5 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, según redacción dada por la disposición final primera modificada por la disposición derogatoria única segundo dos del Decreto 2/2012, de 10 de enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Este Centro Directivo ha tenido ocasión de pronunciarse reiterada y recientemente sobre esta cuestión (Resoluciones de 17 de enero, 1, 2 y 5 de marzo, 8 y 24 de mayo y 18 de octubre de 2012, en relación además a supuestos situados en la misma Comunidad Autónoma de Andalucía). Si bien en este caso, no se produce un problema temporal por ser indiscutida la aplicación del artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en su redacción dada por el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio.

Así pues, la cuestión es si resulta necesario para proceder a la inscripción de la obra nueva de edificación antigua, la previa aportación del acto administrativo o certificado municipal en que se declare la situación de fuera de ordenación, la asimilación a tal situación de fuera de ordenación o la conformidad de la ampliación de obra con la ordenación urbanística y el planeamiento en vigor; o si por el contrario, basta con notificar a la Administración Local la inscripción de la declaración de obra nueva de edificación antigua, quien deberá declarar mediante acto administrativo la concreta situación urbanística en que se encuentra la edificación o construcción y hacerlo constar en el Registro de la Propiedad posteriormente a la inscripción ya practicada.

3. Ha de precisarse, en primer lugar, la competencia de las normas estatales en materia de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según la normativa autonómica, ya que, si bien, con carácter general, la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas, esta misma Sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución Española. Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución Española), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Andalucía) 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, o la necesidad de determinación por parte de la legislación autonómica del plazo de prescripción de la posible infracción urbanística o, en su caso, su imprescriptibilidad (cfr. Resoluciones de 22 de abril de 2005 y 4 de mayo de 2011).

4. Establecido esto, hay que decidir si, conforme al artículo 20.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, es imprescindible, en cuanto requisito «sine qua non» para poder practicar la inscripción de la declaración de obra nueva de edificación antigua, la previa manifestación formal realizada por el Ayuntamiento y relativa a que se declare la situación de fuera de ordenación, con la delimitación de su contenido, –que prescribe la letra b) del apartado 4 del artículo 20 del Texto Refundido 2/2008, de 20 de junio–; o si, por el contrario, la inscripción de la obra antigua puede practicarse con la sola justificación de la prescripción de la acción que imposibilite su derribo y la no constancia en el Registro de expedientes de disciplina urbanística, notificando la inscripción realizada al Ayuntamiento para que éste proceda, a continuación y en su caso, a promover la constancia registral de la posible situación de fuera de ordenación y de su contenido.

La búsqueda del criterio a aplicar debe comenzar por el contenido de la Exposición de Motivos del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, en la parte referida a la materia de que se trata, donde se señala que «se permite el acceso al Registro de la Propiedad de los edificios fuera de ordenación, esto es, aquéllos respecto de los cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes. De esta manera, se consigue la protección de sus propietarios, en muchos casos, terceros adquirentes de buena fe, sin que ello signifique desconocer su carácter de fuera de ordenación y las limitaciones que ello implica».

El artículo 20.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, según redacción dada por el Real Decreto-Ley 8/2011, admite, con norma de rango de Ley y de ámbito estatal, la posibilidad de inscribir construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que implique su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, regulando para ello un procedimiento especial, siendo esta la finalidad de la norma a la que deberá atenderse en su interpretación. Ahora bien, la nueva regulación establecida no es muy distinta a la anterior, sino que reproduce de forma casi literal la práctica totalidad del contenido de los artículos 52 y 54 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, e introduce dentro del mismo un contenido nuevo, el previsto en la letra b) del artículo, cuyo encaje con la regulación preexistente es la que plantea el principal problema interpretativo. Así, la nueva redacción dada al artículo 20.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo por el artículo 24 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, establece en sus apartados a), b) y c) los trámites que han de cumplirse en la inscripción de estas obras nuevas. En su apartado a) se establecen los requisitos previos a la inscripción, señalándose que en las escrituras de declaración de obra nueva se acompañará certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título, y, a tales efectos, el registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general. Al admitirse que pueda tomarse como referencia la certificación expedida por técnico competente, acta notarial o certificación catastral, se mantiene el procedimiento de acceso al Registro de la Propiedad de esta categoría de escrituras de obra nueva, sin necesidad de un previo acto fiscalizador realizado por el Ayuntamiento, el cual tendrá conocimiento de la inscripción una vez realizada para, con ello, poder adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad y publicidad de las mismas que considere oportuno. Introduce, no obstante, la exigencia impuesta al registrador de comprobar que la edificación no se halla situada sobre suelo demanial o afectado por servidumbres de uso público o general. El apartado c) establece un requisito posterior a la inscripción al decir que los registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción y en la nota de despacho la práctica de dicha notificación; y, el apartado b) exige un requisito que impone determinar si es previo a la inscripción, o si, por el contrario puede ser cumplido con posterioridad a la práctica de la inscripción, cuando dice que el asiento de inscripción dejará constancia de la situación de fuera de ordenación en la que queda todo o parte de la construcción, edificación e instalación, de conformidad con el ordenamiento urbanístico aplicable, y que a tales efectos, será preciso aportar el acto administrativo mediante el cual se declare la situación de fuera de ordenación, con la delimitación de su contenido.

Como se ha expresado el apartado b) del artículo 20.4 añade un nuevo requisito que es la «constancia de la situación de fuera de ordenación» en la que queda todo o parte de la construcción, edificación e instalación. Parece con ello el legislador partir de la consideración de que la totalidad de las edificaciones cuya obra se declara sobre la base de su antigüedad se hallan total o parcialmente fuera de ordenación. Pero lo cierto es que no todas las declaraciones de obras antiguas se corresponden con edificaciones en situación de fuera de ordenación, pues no cabe duda, y de hecho ocurre con frecuencia, que sobre la base de su consolidación por antigüedad se declaran obras de edificaciones que están dentro de ordenación y en cuya inscripción, por tanto, no puede hacerse constar, no obstante el mandato legal, situación alguna de fuera de ordenación.

Debe tenerse en cuenta que la norma contenida en el artículo 137 del Texto Refundido de 1992, relativa a las construcciones fuera de ordenación, fue declarada nula por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, por lo que la regulación de las edificaciones fuera de ordenación ha quedado reservada al ámbito competencial autonómico, siendo diversa la regulación autonómica sobre esta cuestión. El nuevo artículo 20.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, admite ya de manera expresa –y resuelve de esta manera las dudas que con anterioridad podían haberse suscitado–, la inscripción en el Registro de aquellas escrituras de obra nuevas respecto de las cuales ya no procede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción, en las que se manifieste, en la correspondiente certificación del Ayuntamiento, que se encuentran fuera de ordenación. Y contiene una norma imperativa en el sentido de que esta constancia registral de la situación de fuera de ordenación, debe realizarse en virtud del acto administrativo mediante el cual se declare la situación de fuera de ordenación, con la delimitación de su contenido.

5. Las obras sin licencia que, por transcurso del plazo de prescripción, no puedan ser objeto de demolición, pueden encontrarse en tres diferentes situaciones: a) aquéllas que siendo lícitas, por no contravenir inicial ni posteriormente la ordenación urbanística, no están fuera de ordenación, pueden acceder al Registro de esta forma indirecta, sin que se exprese que están fuera de ordenación; b) otras que, si bien fueron inicialmente ilícitas, no son demolidas, una vez transcurrido el plazo de ejercicio de la acción de disciplina, sin quedar incluidas de manera expresa en la categoría de obras fuera de ordenación (porque la Ley autonómica no las declara en tal estado), y quedan genéricamente sujetas, según la jurisprudencia existente, a un régimen análogo al de fuera de ordenación; y c) las que, siendo igualmente ilícitas, son incluidas por la ley en alguna categoría expresa de «fuera de ordenación».

6. De las dos posibles interpretaciones de este apartado b) del número 4 del artículo 20 de la Ley de Suelo, parece más acertado entender que la aportación del acto administrativo mediante el cual se declare la situación de fuera de ordenación, con la delimitación de su contenido, no es un requisito previo a la inscripción, sino que puede ser cumplido, en su caso, con

posterioridad. Como ha quedado expresado anteriormente, no todos los requisitos establecidos en los apartados a), b) y c) del número 4 del artículo 20 de la Ley de Suelo son previos a la inscripción. Sí lo es el expresado en el apartado a); y posterior a la inscripción es el expresado en el apartado c). El apartado b) puede ser cumplido con carácter previo, si por ejemplo, se aporta junto con la certificación del Ayuntamiento en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada, el acto administrativo en el que se declare la situación de fuera de ordenación, con la delimitación de su contenido; y posterior puede ser en el caso de que la terminación de la obra en fecha determinada se justifique por acta notarial, certificado de técnico competente o certificación catastral. Y, por el contrario, no procederá hacer constar la situación de fuera de ordenación, si la construcción, como se ha expresado, no se encuentra fuera de ella, por ser conforme con el planeamiento.

A esta conclusión se llega de las siguientes consideraciones: 1) Porque puede ocurrir que la construcción no se encuentre fuera de ordenación; 2) Porque resulta contradictorio admitir que la fecha de terminación de la construcción pueda acreditarse no sólo por certificación del Ayuntamiento, sino también por certificación de técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral, e inmediatamente después exigir que se aporte con carácter previo el acto administrativo mediante el cual se declare la situación de fuera de ordenación; 3) Que la publicidad registral, en garantía de los terceros, se satisface de forma suficiente con la expresión, en el cuerpo de la inscripción y en la nota de despacho (cfr. artículo 20.4.c del Texto Refundido de la Ley de Suelo), de la forma en que se ha practicado la inscripción y de haberse remitido la correspondiente notificación al Ayuntamiento; 4) Existiendo una manifestación formal del Ayuntamiento en relación con la adecuación o no de la obra al planeamiento urbanístico resultaría superfluo imponer al registrador que exija justificación de su antigüedad y que compruebe que el suelo no es demanial ni afectado por servidumbres de uso público; 5) Existiendo una manifestación formal previa del Ayuntamiento en relación con la adecuación o no de la obra al planeamiento urbanístico resultaría igualmente superflua e inútil la notificación de la inscripción realizada al Ayuntamiento, pues éste no sólo tiene ya conocimiento de la obra declarada, sino que ha dictado un acto administrativo expreso cuyo contenido se ha hecho constar en el Registro, y, 6) Que con ello se posibilita la manifestación contenida en la Exposición de Motivos del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de permitir el acceso al Registro de la Propiedad de los edificios fuera de ordenación, esto es, aquéllos respecto de los cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes. Se logra así la protección de sus propietarios, en muchos casos, terceros adquirentes de buena fe, sin que ello signifique desconocer su carácter de fuera de ordenación y las limitaciones que ello implica, para lo cual será preciso que se aporte el correspondiente acto administrativo en el que se delimite su contenido.

7. Por otra parte si la Ley hubiera querido sujetar a previa fiscalización municipal la inscripción de obras nuevas cuya consolidación por antigüedad sea alegada, lo razonable es que hubiera previsto la posibilidad de la inscripción sobre la base de la presentación de la escritura de declaración de obra nueva, de la justificación de su descripción adecuada a la realidad, y únicamente de la aportación de certificación municipal de la que resultara su situación adecuada al planeamiento o de fuera de ordenación, con expresión en este último caso de las limitaciones por razón de tal situación aplicables. Por el contrario, el legislador, como de forma reiterada se ha dicho, sigue exigiendo al registrador no sólo que califique la antigüedad suficiente para considerar posible la prescripción de las acciones que pudieran provocar la demolición, sino, además, que compruebe que la edificación no se encuentra sobre suelo demanial o afectado por servidumbres de uso público, exigencias que sólo tienen sentido si se pretende mantener el sistema que posibilita la inscripción sin necesidad de previa intervención municipal.

8. Lo expuesto lleva a este Centro Directivo a considerar más ajustada a la letra y contenido del artículo 20.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la interpretación apuntada, en la que se considera que el legislador ha querido, por un lado, mantener la posibilidad de resolver la discordancia entre la realidad física extrarregistral y el contenido del Registro sobre la base de la justificación ante el registrador de circunstancias de hecho (descripción y antigüedad de la obra e inexistencia de rastro registral de expedientes de disciplina urbanística) y sin necesidad de previa manifestación formal del Ayuntamiento y, por otro, reforzar la constancia y publicidad registral en la inscripción de obra nueva, tanto del hecho de que el Ayuntamiento ha sido notificado de la existencia de la obra a los efectos que procedan, como de la posible situación de fuera de ordenación en caso de que sea declarada; con el fin de permitir el acceso al Registro de la Propiedad de este tipo de construcciones, y lograr la protección de sus propietarios, en muchos casos, terceros adquirentes de buena fe, sin que ello signifique desconocer el carácter de fuera de ordenación de aquéllas y las limitaciones que ello implica, como se manifiesta en la Exposición de Motivos anteriormente citada.

9. Por último, es también importante observar que la nueva redacción del apartado 5 del artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, se hace en una norma como el Decreto 2/2012, de 10 de enero, que regula «el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía», por lo que el precepto reglamentario ha de relacionarse precisamente con los supuestos de edificaciones en suelo no urbanizable. Es en ese ámbito específico del suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía y no otro ni en términos generales, en el que debería procederse a la constatación registral de la situación de fuera de ordenación siempre que el registrador tuviera conocimiento de ella por los documentos presentados o la situación de la finca según los datos gráficos de que dispusiese.

10. En conclusión, no ofrece duda que la constatación registral de la situación de fuera de ordenación en que pueda encontrarse la obra inscrita en las edificaciones realizadas en suelo no urbanizable –a la vista de lo dispuesto en el citado artículo 53.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía– constituye una medida razonable, teniendo en cuenta,

además, que, en la tramitación del procedimiento registral, el registrador ha de adoptar las medidas que se estimen «oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo, en su caso, lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía en la tramitación de procedimientos» (vid. artículo 41 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común). De modo que –por aplicación analógica de las normas contenidas en los artículos 71, apartado 1, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, antes referida, y 43 y 44 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario– los registradores deberán, en estos supuestos, reclamar del presentante, los interesados y las autoridades urbanísticas competentes la aportación, en su caso –es decir, tratándose de suelo no urbanizable– de la correspondiente resolución sobre la declaración de la obra en situación de fuera de ordenación o asimilada a la misma, quedando, entre tanto, en suspenso el término establecido por la Ley para la práctica de la inscripción; con indicación de que, si no aportaren la resolución en el plazo de diez días, se procederá a extenderla, haciendo constar en el asiento la notificación o notificaciones realizadas y la falta de aportación de la resolución dentro del plazo concedido; todo ello sin perjuicio de que se proceda a practicar además la notificación establecida en el párrafo c) del artículo 20.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, conforme a la interpretación de dicho precepto, anteriormente hecha, con carácter general.

11. En el supuesto de este expediente, la registradora mantiene la necesidad de probar, para obtener la inscripción de edificaciones respecto de las que ya no proceda el ejercicio de la acción de disciplina urbanística, la fecha de conclusión de la obra, con antigüedad superior al plazo establecido por la ley para la prescripción de la acción de disciplina urbanística y además, de modo completo, la efectiva extinción, por prescripción, del derecho de la Administración para la adopción de tales medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística; mediante la prueba completa, de certificado municipal acreditativo, de no hallarse incluida la finca en ninguno de los supuestos de excepción a la prescripción de la acción de disciplina, establecidos, en el caso de Andalucía, por el artículo 185 de su Ley de Ordenación Urbanística.

El defecto, sin embargo, no puede ser confirmado. El acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la ley. Entre los que no se encuentra la prueba exhaustiva de la efectiva extinción, por prescripción, de la acción de disciplina urbanística.

Por el contrario, el artículo 20, apartado 4, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo –en la redacción dada al mismo por el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio– tan sólo exige, junto a la aportación de los documentos que acrediten «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título», de los que resulte además, como aclara el artículo 52, apartado b, del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, que dicha fecha es «anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante». La prueba de tal extremo, unida a la simple constatación sobre «la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate» (así como «que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general») constituyen los únicos requisitos necesarios para el acceso de la obra al Registro.

Basta, por tanto, para el acceso de tales obras al Registro, la falta de constancia registral de la incoación del correspondiente expediente de disciplina urbanística, sin necesidad de aportar una más que difícil prueba negativa sobre dicho extremo. Puesto que se trata de una prueba que resulta de la falta de constancia registral del expediente de disciplina, como consecuencia derivada del principio de legitimación registral y su corolario sobre presunción de integridad y exactitud de los pronunciamientos registrales –ex artículo 38 de la Ley Hipotecaria–. Un criterio que, por otra parte, se ha venido manteniendo sin alteración por la doctrina de este Centro Directivo, desde las Resoluciones de 4 de febrero de 1992, 17 de julio de 1993 y 3 de noviembre de 1995 que, en el ámbito de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo, admitieron la inscripción «siempre que no conste en el Registro de la Propiedad como es obligado la incoación del expediente de disciplina».

Pues, en efecto, las obras que, al amparo del artículo 20, apartado 4, de la Ley de Suelo, acceden al Registro como consecuencia de la caducidad de la acción de restablecimiento del orden infringido constituyen, en la mayor parte de los supuestos, edificaciones ilícitas, cuyo uso propio resulta incompatible con la clase o tipo de suelo definido por el Plan; obras respecto de las cuales, a pesar de esa, casi indefectible, contradicción de su uso con la legalidad urbanística, la ley estatal permite su acceso al Registro. Una posibilidad legal que toma como presupuesto (pues se halla en la definición misma del hecho contemplado por la norma) el carácter contrario a la ordenación (de la edificación y su uso) y que, de este modo, no puede quedar frustrada bajo el pretexto de sujetar la inscripción de la edificación a la expedición de licencia de primera ocupación o utilización, relativa a dicho uso –por definición de carácter ilícito–.

Por lo cual, la posibilidad legal de inscripción registral de la edificación ilegítima, cuya ilicitud, sin embargo, ha quedado purificada por la caducidad de la acción de restablecimiento del orden infringido –a pesar que su uso, como ilícito continuado, pueda mantener de modo constante su contradicción con la ordenación–, resulta incompatible con la necesidad de sujetar dicha inscripción a la expedición de licencia de ocupación o utilización. Una contradicción que, por el distinto rango de las normas en conflicto, dentro de la jerarquía normativa constitucionalmente establecida (cfr. artículo 9, apartado 3, de la Constitución), debe necesariamente resolverse en favor de la norma legal. Determinando con ello, de manera general,



la imposibilidad de condicionar la inscripción al otorgamiento de licencia de ocupación o utilización, cuando la edificación –incluso si fuera finalizada con posterioridad a la norma material que exige el otorgamiento de dicha licencia– accede al Registro como consecuencia de la caducidad de la acción de demolición.

12. Ese es el criterio que, por su parte, ha inspirado la regulación contenida en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, al declarar la incompatibilidad de la licencia de primera ocupación con las edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación, como consecuencia de la caducidad de la acción de disciplina urbanística. Así resulta, en efecto, del artículo 8, apartado 6, del Decreto, al establecer, respecto de «las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación» (calificación legal que, conforme al artículo 56 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, corresponde a «las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo»), que «no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento, de conformidad con lo establecido en este Decreto. Esta resolución (se refiere el precepto a la de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación) «será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la Ley» de Ordenación Urbanística de Andalucía; quedando excluida, por tanto, la licencia de ocupación o utilización, cuya concesión «no procede», dice el Preámbulo del Decreto de edificaciones y asentamientos, «para este tipo de edificaciones» (se refiere el texto a las que se encuentren en «situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación»), «dado su carácter ilegal».

13. Respecto a la segunda cuestión de este expediente que constituye el tercer defecto de la nota de calificación, –la consideración de que se está produciendo una parcelación urbanística– este Centro Directivo ya ha abordado cuestiones parecidas a la planteada en este recurso, por ejemplo, en las Resoluciones de 24 de agosto de 2011 y 2 de marzo de 2012. Es doctrina reiterada que si bien, con carácter general, la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas, esta misma sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución. Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 149.1.8.ª de la Constitución), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Andalucía) 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 para que el acto jurídico en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable la exija poder realizar legalmente el mismo.

Por ello, la Resolución de este recurso debe basarse en la legislación urbanística dictada por la Comunidad Autónoma de Andalucía, contenida en los preceptos citados en los «Vistos». Del examen de la citada legislación sustantiva andaluza, resulta de especial relevancia el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en la redacción dada al mismo por la ley 13/2005 de dicha Comunidad Autónoma), que dispone que «no podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad», e incluye como actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas «pro indiviso» de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable y sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En el mismo sentido el artículo 66.1.b, que establece que «En terrenos que tengan el régimen de suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas de dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos». Por otro lado, el artículo 68.2 del mismo cuerpo legal establece que «en terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas». El artículo 66.4 determina que «cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente». Por último, el artículo 66.5 de la citada Ley establece que las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación, y que la no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, «sin necesidad de acto aplicativo alguno».

Así pues, no es el número de titulares de la finca lo que determina los indicios de parcelación sino el uso individualizado de una o varias partes del terreno equivalente o asimilable. Este Centro Directivo en reiterada doctrina (24 de agosto de 2011, 2 de marzo y 24 de mayo de 2012) ha establecido que para que se revele la parcelación será preciso que se asigne el uso de un espacio determinado de terreno apto para construir una finca independiente, lo que no ocurre en este supuesto, porque aun cuando hay varios titulares en copropiedad sobre la finca, esto no significa que haya asignación de

usos independientes sobre la misma.

Esta Dirección General ha acordado, en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho expuestos anteriormente, estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 5 de marzo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 2 -

**3819** *Resolución de 5 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la Propiedad de Mérida n.º 1, a practicar una anotación preventiva de legado de cantidad. (BOE núm. 87, de 11-4-2013).*

En el recurso interpuesto por don Francisco L. A. D. R. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Mérida número 1, don José Luis Ramírez López, a practicar una anotación preventiva de legado de cantidad.

### Hechos

#### I

Se presenta a inscripción una instancia privada, con firma legitimada notarialmente, en la que se expresa que el 17 de febrero de 2009, don Francisco L. A. D. R. y don Gonzalo L. A. D. R. otorgaron una escritura de elevación a público de documento privado de entrega de legado, ante el notario de Torreledones, don Benito Martín Ortega, con el número 677 de su protocolo. Los otorgantes de dicha escritura intervienen en su calidad de herederos y legatarios de doña M. M. I. L. A. G. B., fallecida el día 27 de diciembre de 2008. En tal escritura se hacía entrega del legado económico ordenado por dicha causante en favor de aquellos señores. La cantidad total objeto de legado era de trescientos veinticuatro mil euros. Y, siendo quince herederos, según el testamento del año 2003, y habiendo sido entregado el legado por dos de los quince herederos, corresponde un valor entregado de dos quinceavos, es decir, cuarenta y tres mil doscientos euros. Por ello, los dos legatarios mencionados solicitan la anotación preventiva del legado de cantidad indicado, conforme a lo dispuesto en los artículos 147, 148 y 166.6 del Reglamento Hipotecario, por el importe de cuarenta y tres mil doscientos euros una finca rústica, en el paraje Coto Vera, del término municipal de Mérida, que figura inscrita a nombre de la testadora.

A dicha instancia se acompañan testimonio notarial de los siguientes documentos: la mencionada escritura de elevación a público de documento privado de entrega de legado, certificado de defunción de la causante, certificado del Registro General de Última Voluntad y copia de los tres últimos testamentos de la causante.

Además, manifiestan los firmantes de la referida instancia que la herencia ha sido aceptada por el heredero, que no se ha promovido ningún juicio de testamentaría, que no se ha hecho la partición de bienes y que ya han transcurrido más de 180 días desde el fallecimiento de la causante.

#### II

La referida instancia se presentó, con los documentos complementarios, en el Registro de la Propiedad de Mérida número 1, el 1 de septiembre de 2012; y el 21 de septiembre fue objeto de la calificación negativa del registrador, don José Luis Ramírez López, que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Registro de la Propiedad de Mérida n.º 1. Calificación relativa al asiento: 178 del diario: 203. Hechos.–Presentada el día 01/09/2012 solicitud suscrita con fecha 31/08/2012 por don Gonzalo y don Francisco L. A. D. R., por la cual se pide la anotación preventiva del legado de cantidad, 43.200 euros, sobre una finca rústica sita en Mérida, registral 61.316. Dicha solicitud ha causado el asiento 178 del diario 203. Junto a la solicitud se acompaña: testimonio notarial del certificado de defunción, del certificado de últimas voluntades, y de los testamentos de fechas 05/02/2003, 06/10/2006 y 31/03/2008, de la causante, así como testimonio notarial de escritura de elevación a público de documento privado de entrega de legado de fecha 17/02/2009. Fundamentos de Derecho. Primero.–Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a "los obstáculos que surjan del Registro", a la "la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción", a "las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos" y a "la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad". Segundo.–Que respecto a la anotación preventiva del derecho de legado, la Ley Hipotecaria establece en los siguientes artículos: Artículo 55: "La anotación preventiva de los

legados y de los créditos refaccionarios no se decretará judicialmente sin audiencia previa y sumaria de los que puedan tener interés en contradecirla". Artículo 56: "La anotación preventiva de legados podrá hacerse por convenio entre las partes o por mandato judicial, presentando al efecto en el Registro el título en que se funde el derecho del legatario". Artículo 57: "Cuando hubiere de hacerse la anotación de legados o de derecho hereditario por mandato judicial, acudirá el interesado al juez o Tribunal competente exponiendo su derecho, presentando los títulos en que se funde y señalando los bienes que pretenda anotar. El juez o Tribunal, oyendo a los interesados en juicio verbal, dictará providencia, bien denegando la pretensión o bien accediendo a ella. En este último caso señalará los bienes que hayan de ser anotados y el secretario judicial librára el correspondiente mandamiento al registrador, con inserción literal de lo prevenido para que lo ejecute". En el caso que nos ocupa, para practica de la anotación solicitada, y conforme a los artículos citados, debe presentarse junto al título en el que se funde el derecho del legatario, es decir el testamento, el convenio entre las partes (herederos y legatarios), o mandato judicial. Tercero.–Por otra parte, y en cuanto a los testamentos aportados, que en caso son necesarios para la inscripción solicitada, el artículo 147 del Reglamento Hipotecario establece: "Para hacer la anotación preventiva de los legados por convenio entre las partes, según lo prevenido en el artículo 56 de la Ley, se presentará en el Registro copia autorizada del testamento...". En el caso que nos ocupa, como ya se ha dicho, se presenta testimonio, y no copia autorizada del testamento. Sin perjuicio de lo preceptuado en referido artículo, el artículo 3 Ley Hipotecaria establece que: "Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos". Y los artículos 33 y 34 de Reglamento Hipotecario disponen. "Artículo 33: Se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite". "Artículo 34: Se considerarán documentos auténticos para los efectos de la Ley los que, sirviendo de títulos al dominio o derecho real o al asiento practicable, estén expedidos por el gobierno o por autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solo". Y el artículo 251 del Reglamento Notarial establece: "Mediante los testimonios por exhibición los notarios efectúan la reproducción auténtica de los documentos originales que les son exhibidos a tal fin o dan fe de la coincidencia de los soportes gráficos que les son entregados con la realidad que observen. El testimonio por exhibición no implica el juicio del notario sobre la autenticidad o autoría del documento testimoniado. Si el original testimoniado fuese a su vez copia de otro documento, el testimonio tampoco implicará la concordancia entre ambos, salvo que el notario la haga constar expresamente...". Por todo lo expuesto el registrador de la Propiedad que suscribe esta nota de calificación, acuerda suspender la anotación solicitada por: 1. Ser necesario para llevar a cabo la anotación solicitada, acompañar el convenio entre las partes o el mandato judicial. 2. No haberse presentado copia autorizada de referidos testamentos. Mérida, a veintiuno de septiembre de 2012. El Registrador. (Firma ilegible). Fdo.: José Luis Ramírez López».

### III

La calificación se notificó al presentante en el domicilio que figura en la instancia los días 28 de septiembre y 23 de octubre y, por ser devuelto el envío postal, se notificó de nuevo el 12 de noviembre de 2012. Y, mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad el 12 de diciembre, don Francisco L. A. D. R. interpuso recurso contra la anterior calificación, con los siguientes razonamientos: «1.º En cuanto al motivo alegado por el registrador sobre la obligatoriedad de la copia autorizada del testamento es claro que el notario remitente de dicho testamento indica en su petición que se envía testimonio de los tres últimos testamentos de la causante. El artículo 33 del Reglamento Hipotecario considera suficiente que el título que sirva de fundamento para hacer la inscripción haga fe en cuanto a su contenido por sí solo o con otros complementarios o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite. ¿Por qué entonces el registrador no considera título suficiente los testimonios notariales de los testamentos que le envía directamente el propio notario autorizante dando así fe inequívoca de su contenido (conforme exige la legislación hipotecaria citada)? El propio registrador reconoce en su calificación que "junto a la solicitud se acompaña testimonio notarial de los testamentos de fecha 5/02/2003, 06/10/2006 y 31/03/2998 (sic)", así como también testimonios notariales del certificado de defunción, del certificado de últimas voluntades y de la elevación a público de la entrega del legado por los herederos (Hecho Único de la calificación del registrador). ¿Por qué se consideran documentos suficientes los demás testimonios notariales enviados por el notario y en cambio no se considera documento suficiente los testimonios de los testamentos enviados en las mismas condiciones y formalidades que aquellos? 2.º En relación con el hecho de "no haberse acompañado convenio entre las partes" que igualmente argumenta el registrador para suspender la inscripción cabe alegar lo siguiente: El legado testamentario de cantidad cuya anotación se solicita fue entregado por el heredero al legatario mediante escritura pública de entrega de legado autorizada ante el notario de Torreledones el día 17 de febrero del año de 2009 como reconoce e indica el propio registrador: "Junto a la solicitud se acompaña testimonio notarial de escritura de entrega de legado de fecha 2/02/2009" (Hecho Único, in fine, de la calificación del registrador)». El artículo 56 de nuestra vigente Ley Hipotecaria considera requisito suficiente el convenio entre las partes, es decir, el acuerdo entre heredero y legatario para la práctica de la anotación preventiva de un legado testamentario. El registrador en su escueta calificación y tras recordar por simple transcripción y sin comentario alguno los preceptos hipotecarios que considera de aplicación se limita a indicar y sancionar que acuerda la suspensión de la anotación por ser necesario «acompañar el convenio entre las partes» (parte dispositiva de la calificación). El documento notarial consistente en la escritura de elevación a público de documento privado de entrega delegado otorgado ante el notario de Torreledones,

en fecha 17 de febrero de dos mil nueve, indica con toda claridad: «Ante mí, Benito Martín Ortega, notario del Ilustre Colegio de Madrid, comparecen D. G. ... y don F. L. A. D. R. y los juzgo con capacidad legal necesaria para el otorgamiento de la presente escritura de elevación a público de documento privado de entrega de legado y, a tal efecto, exponen: I.–Que, con fechas 10 de febrero de 2009..., han suscrito un documento privado, en virtud del cual, en su calidad de herederos y legatarios de doña M. L. A. G. B., se hacían entrega de legado económico ordenado por ésta a su favor, consistente en la cantidad de 324.000 euros... III.–Que el impuesto sobre sucesiones y donaciones correspondiente a la cantidad antedicha, ha sido liquidado en la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid, con fecha del día de hoy, numero de presentación 20095 003633. Testimonio por fotocopia de los correspondientes modelos 650 de 2009 unido a la presente, dando fe de su idéntica reproducción. Otorgan: Primero.–Don G. y don F. L. A. D. R. ratifican íntegramente el contenido del documento privado de entrega de legado y lo elevan a público quedando unido a esta matriz y que se testimoniará en las copias que se expidan de la presente... los comparecientes en su cualidad de herederos manifiestan que no les consta la existencia de ninguna deuda y que existen bienes suficientes en esta herencia como para atender cualquier posible deuda desconocida; aun así, en caso de ser necesario asumen la obligación de minorar el importe recibido por razón de este legado a fin de hacer frente al pago de cualquier deuda desconocida».

#### IV

Mediante escrito de 24 de diciembre de 2012, el Registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1218 y 1221 del Código Civil; 1 y 17 bis de la Ley del Notariado; 3, 55, 56 de la Ley Hipotecaria; 33, 34, 147 y 148 del Reglamento Hipotecario; 1, 144, 221 y 251 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 3 de mayo de 1924, 15 de enero de 1960, 26 de noviembre de 1971, 19 de junio de 1975, 29 de septiembre de 1993, 5 de enero y 5 de septiembre de 2002.

1. Para la resolución del presente recurso son relevantes los siguientes hechos:

Se presenta en el Registro de la Propiedad instancia privada, con firma legitimada notarialmente, por la que se solicita la anotación preventiva de un legado de cantidad de dinero sobre una finca rústica inscrita a nombre de la testadora.

A dicha instancia se acompañan, entre otros documentos, testimonio notarial de una escritura de elevación a público de documento privado de entrega de legado, otorgada por dos de los quince herederos en favor de sí mismos como legatarios. Además, se acompaña testimonio notarial de los tres últimos testamentos de la causante.

El Registrador de la Propiedad suspende la inscripción solicitada porque, según expresa en su calificación, es necesario acompañar convenio entre las partes o mandato judicial; y porque considera que debe presentarse copia autorizada de los referidos testamentos.

2. El primero de los defectos invocados por el registrador debe ser mantenido. Al no haberse presentado mandato judicial es imprescindible acreditar el convenio entre las partes interesadas (cfr. artículos 56 de la Ley Hipotecaria y 147 y 148 del Reglamento Hipotecario). Por ello, en el presente caso no puede reputarse cumplido tal requisito, toda vez que la escritura de entrega de legado es otorgada únicamente por los dos legatarios que tienen además la cualidad de herederos y, al estar inscrita la finca a nombre de la causante, es ineludible el consentimiento de los restantes trece herederos o el que de ellos hubiera sido, mediante la partición hereditaria, adjudicatario de la finca que haya de ser gravada por la anotación (cfr. la Resolución de este Centro Directivo de 3 de mayo de 1924).

3. Respecto del segundo de los defectos, por el que considera el Registrador de la Propiedad que debe presentarse copia autorizada del testamento sin que sea suficiente testimonio notarial de la misma, debe tenerse en cuenta que conforme al artículo 144 del Reglamento Notarial, los testimonios tienen la consideración de instrumento público. Por ello, la manifestación del notario de que la fotocopia autenticada coincide con la primera copia del testamento de que se trata queda amparada por la fe pública notarial (cfr. artículos 1218 del Código Civil, 1 de la Ley del Notariado y 1 del Reglamento Notarial), que al tratarse de la esfera de los hechos cubre la autoría del propio documento que contiene el testimonio, la fecha, el lugar así como el contenido de las declaraciones de verdad: la concordancia exacta entre la fotocopia que se autentica y el documento exhibido –copia autorizada del testamento– y las demás declaraciones complementarias relativas a la esfera fáctica (vista del documento exhibido, cotejo del mismo, etc.). Como consecuencia de esta eficacia de los testimonios por exhibición se admite por este Centro Directivo, como regla general, que la copia autorizada de las escrituras pueda ser sustituida por la fotocopia autenticada de la misma, para su acceso al Registro, siempre que se trate de su toma en consideración como documentos complementarios (cfr. Resoluciones de 15 de enero de 1960, 29 de septiembre de 1993, 5 de enero y 5 de septiembre de 2002). No obstante, cuando se trata de obtener la inscripción del título se niega a los testimonios esa eficacia sustitutiva respecto de la copia autorizada testimoniada. Así resulta del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, que exige para la inscripción «escritura pública, ejecutoria o documento auténtico». Y tiene la consideración de escritura pública, además de la matriz, sólo la copia autorizada (artículo 221 del Reglamento Notarial), no los testimonios por exhibición de la misma o su fotocopia autenticada. Además, según el artículo 33 del Reglamento Hipotecario: «Se

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

Por cuanto antecede, en el presente caso en que se pretende practicar la anotación preventiva de un legado respecto de la cual el testamento y el convenio entre las partes –o el mandato judicial–, constituyen el título de la inscripción (cfr. artículos 56 de la Ley Hipotecaria y 147 del Reglamento Hipotecario), debe mantenerse el criterio del registrador.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta Resolución, los legalmente legitimados, pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 5 de marzo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

### - 3 -

**3822** *Resolución de 6 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Rota, por la que se suspende la inscripción de título consistente en testimonio de una sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-Administrativo, junto con instancia privada, con firma notarialmente legitimada. (BOE núm. 87, de 11-4-2013).*

En el recurso interpuesto por don J. P. R., en nombre y representación de la mercantil «Edesur, S.L.» contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Rota, doña María del Rocío Agüero Ruano, por la que se suspende la inscripción de título consistente en testimonio de una sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-Administrativo, junto con instancia privada, con firma notarialmente legitimada.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada, con firma notarialmente legitimada, que acompaña a testimonio de resolución judicial dictada por el Tribunal Supremo, sala tercera, don J. P. C., en nombre y representación de «Edesur, S.L.», solicita la inscripción, del referido documento judicial, por el que se declara la nulidad del estudio de detalle de la unidad de ejecución 11-A del Plan General de Ordenación Urbana de Rota y se ordena su publicación en el mismo Boletín Oficial en el que se publicó su aprobación.

##### II

Presentados los documentos indicados en el Registro de la Propiedad de Rota, fueron calificados con la siguiente nota: «Rocío Agüero Ruano, registradora de Rota, provincia de Cádiz, Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. En Rota a 08-11-2012. Hechos: Primero: Que don J. P. C. presentó en este Registro a las once horas y treinta y ocho minutos del día veintitrés de octubre de dos mil doce, bajo el asiento 1006/0 del Diario 45 un testimonio expedido en Sevilla el 18-10-2012 por don M. M. O., Secretario de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de la sentencia dictada por la sala tercera del Tribunal Supremo en grado de casación, recurso de casación número 6.113/2009, junto con instancia privada suscrita en Rota el 23 de octubre de 2012 por D. J. P. R., legitimada su firma en igual fecha por el Notario de Puerto de Santa María, doña María José Perales Piqueres. Segundo: Que el antedicho documento ha sido calificado por el Registrador que suscribe en la forma que determinan los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos 307.7 del TRLD de 1992, 1.7 y 71 del RD 1093/1997, 20 de la LH y 198 del RH, 18, 19 bis y 20 de la Ley Hipotecaria, 51 y 97 de su Reglamento. 1.–Suspendida la inscripción en base al principio de prioridad, por estar pendientes de despacho dos asientos previos, presentados bajo los números 892 y 893 del Tomo 45 del Libro Diario, calificados negativamente con fecha 15-10-2012 y retirados con fecha 25-10-2012. 2.–Se presenta a inscripción en el Registro de la Propiedad de Rota como título inscribible sentencia dictada por la sección quinta de la sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Supremo el día 19 de abril de 2012 en recurso de casación 6113/2009. A dicho título se acompaña instancia suscrita por don J. P. R. en representación de Edesur, S.L. En la sentencia referida se declara la nulidad del estudio de detalle de la unidad de ejecución 11-A del Plan General de Ordenación Urbana de Rota y se ordena su publicación en el mismo Boletín Oficial en que se publicó su aprobación del estudio de detalle de la UE 11-A conlleva ineludiblemente la nulidad de los instrumentos de ejecución a los que daba cobertura legal, en el presente caso, el proyecto de reparcelación de la UE 11-A que esta nulidad

que asegura el presentante tiene efectos sobre las fincas que fueron inscritas con motivo de la aprobación administrativa de dicho proyecto de reparcelación, entre ellas, las fincas C1 y C2 que tras su agrupación dieron lugar a la registral 48.256 propiedad del presentante, que son inscribibles en el Registro las sentencias en las que se declare la anulación de instrumentos de ordenación urbanística y que por ello procede la inscripción de la sentencia firme presentada, por lo que solicita se lleve a efecto dicha inscripción. Son requisitos de la inscripción de la sentencia en la que se declare la anulación de los instrumentos de planeamiento, que conste la participación de los titulares registrales de las fincas afectadas en el procedimiento judicial entablado, al menos por la vía de la notificación y audiencia (ex artículo 20 de la LH que regula el principio de tracto sucesivo), que afecte a fincas determinadas e identificables y que produzca efectos reales o descriptivos sobre las mismas (ex artículo 1 del RD 1093/1997 y 1 de la LH). Además, en principio, por exigencia del principio de legalidad, ha de estarse a la práctica de los asientos que decreta la propia sentencia, siempre que se cumplan los requisitos que establece la legislación hipotecaria. La inscripción en el Registro de la Propiedad de estas sentencias se circunscribe, por tanto, al ámbito de la mutación jurídico real y no al de la mera publicidad en el sentido estricto, que la legislación vigente reserva a los Boletines Oficiales de la Provincia respectiva, como bien ordena la Sentencia dictada que ahora se presenta a inscripción. Lógicamente, si los instrumentos de planeamiento, en general, no se inscriben en el Registro de la Propiedad a efectos de mera publicidad -como no se inscribió el estudio de detalle cuya validez se impugnó-, tampoco deben inscribirse a estos efectos las sentencias en que se declara su nulidad, y cuya publicidad se articula, como decíamos, a través de otros instrumentos del Estado de Derecho. Por tanto, sólo en la medida en que la sentencia dictada produzca efectos jurídico reales o descriptivos sobre fincas determinadas podrá tener acceso al Registro de la Propiedad, lo que no sucede en el supuesto planteado. Se argumenta de parte que la nulidad declarada produce la nulidad del proyecto de reparcelación aprobado e inscrito invocando como fundamento de dicha afirmación la doctrina legal sentada por una sentencia del Tribunal Supremo que se invoca. No corresponde, sin embargo a esta funcionaria que suscribe valorar la exactitud o inexactitud de esa afirmación ya que nada dice la sentencia que se presenta sobre ese particular, ni se acompaña a ella mandamiento de cancelación alguno, requisitos éstos que deberían concurrir necesariamente para que pudieran verse afectadas las inscripciones practicadas en virtud de dicho proyecto de reparcelación, así como, claro está, la constancia de la participación en el procedimiento judicial de los titulares de todas y cada una de las fincas afectadas. En efecto, aunque la inscripción se solicita solo respecto de la finca que figura inscrita a nombre del demandante en el procedimiento judicial entablado, para que dicha sentencia pudiera tener acceso al Registro se precisaría que quedara acreditada la intervención en el procedimiento judicial de los titulares de todas las fincas registrales afectadas por el estudio de detalle cuya nulidad se declara, ya que una cosa es el principio de rogación que, en su formulación actual, permite la constancia registral parcial de cualquier título inscribible, y otra cosa muy distinta son los requisitos de acceso al Registro de cualquier título inscribible, actuando aquí la necesidad de intervención en el procedimiento registral como conditio sine qua non de la inscripción por aplicación del principio de tracto sucesivo, tratándose de uno de los obstáculos registrales a que se refiere el artículo 100 del Reglamento Hipotecario que regula el ámbito de calificación registral de los documentos judiciales. Por otro lado de la sentencia presentada no resulta cuáles son las fincas afectadas por el estudio de detalle anulado. Tampoco resulta de la instancia que se acompaña al título. Sí que resulta sin embargo del contenido de los asientos del registro que esta funcionaria que suscribe debe tener en cuenta en su calificación. Y de los mismos resulta que el estudio de detalle anulado, vía proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 11-A, aprobado definitivamente el dos de julio de 2007 e inscrita en el Registro de la Propiedad el diecisiete de septiembre de dos mil siete, podría afectar a las fincas registrales 46.639 a 46.642, del Ayuntamiento de Rota, finca registral 46.634, propiedad de Saheca, S.A. y dividida en régimen de propiedad horizontal resultando 46 nuevas fincas registrales 48.609 a 48.654, finca registral 46.635 de Promociones Castellano S.A. cuyos titulares no consta que hayan intervenido en el procedimiento judicial seguido. En definitiva pues, no constando en el Registro la inscripción del estudio de detalle cuya nulidad se declara, no ordenándose judicialmente ningún particular sobre las inscripciones practicadas en virtud del proyecto de reparcelación a que se refiere la instancia suscrita por el presentante no ordenándose en la sentencia la práctica de asiento alguno en el Registro de la Propiedad, no constando en los propios términos de la sentencia a qué fincas debe afectar su contenido, no produciendo por si misma la sentencia que declara la nulidad de un estudio de detalle mutación jurídico-real o descriptiva alguna, y no constando la participación en el procedimiento judicial seguido de los titulares de las fincas afectadas por el estudio de detalle y proyecto de reparcelación subsiguiente, procede suspender la práctica de la inscripción solicitada en los términos referidos. Habiéndose omitido en la nota de calificación que precede el defecto consistente en la falta de acreditación del pago de los impuestos establecidos por las leyes, o la exención o no sujeción a aquellos, en su caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, queda rectificada dicha nota de calificación de 8-11-2012 en los términos expresados. Rota, 8 de noviembre de 2.012. Contra esta calificación (...). Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña María del Rocío Agüero Ruano con firma electrónica reconocida. C.S.V.: 2110239970571AD8».

### III

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don J. P. C, en nombre y representación de la mercantil «Edesur, S.L.» teniendo entrada el 14 de diciembre de 2012. Argumenta, que el testimonio de la sentencia cuya inscripción solicita es un acto inscribible en el Registro de la Propiedad. Cita en defensa de su argumentación lo dispuesto en el artículo 51.1 letras f) y g) del Texto Refundido de la Ley del Suelo, de 20 de junio de 2008 y el artículo 1 apartados 6 y 7 de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario, aprobadas por Real

Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que cita expresamente. Considera que la citada sentencia se concreta en la finca de su representada, la cual fue parte en el procedimiento. Una consolidada doctrina jurisprudencial conduce a que la anulación de un instrumento urbanístico, conlleve ineludiblemente la nulidad de los instrumentos de ejecución a los que deba dar cobertura legal; cita la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2007, en consecuencia la nulidad del proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución, afectada, conlleva a su vez la nulidad del estudio de detalle de la misma y tiene efectos sobre las fincas que fueron inscritas con motivo de la aprobación administrativa de dicho proyecto de reparcelación. Por otra parte, el presentante se ha limitado a solicitar la inscripción de la sentencia en el folio abierto a una finca de su titularidad, que ha participado en el procedimiento, que es el único requisito exigido por la normativa de aplicación.

#### IV

La registradora dio traslado el 19 de diciembre de 2012, del recurso interpuesto al secretario de la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, como autorizante del documento y requirió al presentante para que aportara la documentación original objeto de calificación, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, emitió informe en defensa de su nota y elevó el recurso ante este Centro Directivo el 26 de diciembre de 2012, donde tuvo entrada el 2 de enero de 2013.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 51.1 letras f) y g) del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; 1, apartado 6 y 7 del Real Decreto 1093/1997; 1, 18, 19 bis, 20, 32, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria; 51, 97 y 198 de su Reglamento; las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de abril de 2012; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de julio de 2010, 3 de marzo de 2011 y 3 de febrero de 2012.

1. En el presente recurso debe decidirse acerca de si es posible inscribir una sentencia firme, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, en la que se declara la nulidad de un estudio de detalle sobre determinada unidad de ejecución del plan general de ordenación urbana de Rota y consecuentemente se anula la reparcelación posterior realizada con base a éste. Se dan las siguientes circunstancias: fue parte en el procedimiento judicial la sociedad recurrente en cuanto titular registral de la finca formada por la agrupación de varias resultantes de la equidistribución por reparcelación derivada del citado estudio de detalle que ahora se anula; la anulación produce efectos directos sobre la citada finca en cuanto modifica su descripción y extensión; no fueron, sin embargo, parte ni han sido notificados en el procedimiento judicial los demás titulares de derechos afectados por el instrumento urbanístico y por fin, el estudio de detalle anulado no consta en el Registro. Adicionalmente no resulta del testimonio aportado una pormenorización de las fincas registrales afectadas por la rectificación.

2. Si bien es cierto que el artículo 51. letras f) y g) del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio) así como el artículo 1.º apartados 6 y 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, establecen que son inscribibles en el Registro de la Propiedad las sentencias firmes en que se declare la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, se añade, seguidamente, que lo serán cuando se concreten a fincas determinadas –e identificables– y que haya participado su titular en el procedimiento, el cual, al menos deberá haber sido notificado y oído (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Deberá producir la sentencia una mutación jurídico-real, aun descriptiva, sobre las mismas (ex artículo 1 del Real Decreto 1093/1997 y 1 de la Ley Hipotecaria).

3. En el caso que se analiza, la resolución judicial no reúne ninguno de estos requisitos sino que se limita a establecer una referencia al planeamiento que anula y en él a la unidad de ejecución concernida, lo que impide, por razón de tracto sucesivo, proceder a la correspondiente constancia registral de la resolución recaída.

4. La imprescindible coordinación Urbanismo-Registro, base rectora de la normativa alegada, no puede obviar aquellos requisitos formales y materiales precisos para la práctica de asientos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 6 de marzo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

**3823** *Resolución de 7 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Torrejón de Ardoz n.º 3, por la que se suspende una anotación de embargo. (BOE núm. 87, de 11-4-2013).*

En el recurso interpuesto por don J. A. O. O., abogado, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Torrejón de Ardoz, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 3, don Jesús María Martínez Rojo, por la que se suspende una anotación de embargo.

## Hechos

### I

Mediante decreto, dictado el día 20 de septiembre de 2012, por la secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Torrejón de Ardoz, doña M. A. F. C., procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 642/2012, a instancia de una comunidad de propietarios de Torrejón de Ardoz contra don H. A. R. P., se decreta el embargo de 33,33 % de la finca número 5.249 del Registro de Torrejón de Ardoz y se ordena que se expida mandamiento a fin de que se practique la oportuna anotación de embargo. Los cónyuges de nacionalidad boliviana, don H. A. R. P y doña F. B. B. R. aparecen como titulares de dos terceras partes indivisas por mitad y proindiviso y ambas mitades con arreglo a la que rija su matrimonio.

### II

El mandamiento expedido, el día 16 de octubre de 2012, por la secretaria judicial citada, que inserta el mencionado decreto, fue presentado en el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 3 el día 12 de noviembre de 2012, asiento 1.624 del Diario 122, y fue calificado negativamente el día 22 de noviembre de 2012 con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz, número 3 Asiento/entrada/año: 1624/2432/12 Juzgado de Primera Instancia n.º 3 –ant. Mixto n.º 6- Torrejón de Ardoz Ejecución de títulos judiciales 642/2012 De «Comunidad de Propietarios (...)» Contra: H. A. R. P. Asunto: notificación de defectos N.º: 343 Hechos El día 12.11.12 fue presentado por duplicado ejemplar mandamiento librado el 16.10.12 por doña M. A. F. C., Secretaria del citado Juzgado, autos referidos, que motivó el asiento arriba indicado, relativo a la finca 7135. Calificado el precedente documento por lo que resulta de él y de los asientos del Registro por la presente se le notifican el/los siguiente/s defecto/s por el/los que se suspende/deniega su despacho (artículo 19 bis de la Ley Hipotecada). Fundamentos de Derecho. 1.–Dado que la porción indivisa de la finca objeto del embargo aparece inscrita a favor de los cónyuges don H. A. R. P. y doña F. B. B. R., por título de compra y con arreglo a la ley que rija su matrimonio, habrán de aplicarse las normas que la legislación nacional establezca para los bienes comunes del matrimonio (cfr. artículo 9, 2 y 3 del Código Civil); y en caso de que no se acrediten tales normas, deberá dirigirse la demanda contra ambos cónyuges; no siendo suficiente la mera notificación o comunicación a efectos de tracto sucesivo por desconocerse si con arreglo al Derecho boliviano rige un sistema similar al de gananciales (cfr artículos 9 y 20 de la Ley Hipotecaria, 51.9, 92, 93 del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de R. 08(2).07.06; 09(3).08.06; 03, 07.08.06; 10.07.06; 24.11.06; 19, 22, 23.01.07; 01.02.07; 15.03.07; 15, 16.03.07; 10.04.07; 30.04.07; 07.06.07; 15(2).06.07; 25, 26.06.07; 22.01.08; 28 y 29.08.08; 22.09.08; entre otras). 2.–No resultan del mandamiento calificado las circunstancias identificativas íntegras del demandante -C. I. F.–(artículos 9.4, 72 de la Ley Hipotecaria; 51,9, 166.3ª del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17.10.03, 21.04.10). Esta calificación (...). El registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador). Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Jesús María Martínez Rojo registrador/a de Registro Propiedad de Torrejón de Ardoz 3, a día veintidos de Noviembre del año dos mil doce».

### III

El día 21 de diciembre de 2012 tiene entrada en el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 3 escrito firmado por don J. A. O. O., abogado, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Torrejón de Ardoz, por el que se interpone recurso contra la calificación, en el que alega lo siguiente: «(...) En la nota simple informativa, de fecha 4 de marzo de 2011, que adjuntamos a nuestra petición inicial de proceso monitorio (...) constan expresamente los siguientes titulares registrales de la vivienda sita en la calle (...) de Torrejón de Ardoz (Madrid): - R. P., H. A.: participación del 33,333333% del pleno dominio, con arreglo a la ley que rija su matrimonio. - B. R., F. B.: participación del 33,333333% del pleno dominio, con arreglo a la ley que rija en su matrimonio. - R. B., M. H.: participación del 33,333333% del pleno dominio. Pues bien, de esta nota simple informativa se deduce que a cada uno de los cónyuges del matrimonio formado por D. H. A. R. P. y Dña. F. B. B. R., les corresponde un 33,333333 % del pleno dominio y a su hijo, D. M. H. R. B., le corresponde el restante 33,333333 % del pleno dominio. Adviértase que, al igual que sucede con los bienes gananciales, no consta que los dos cónyuges son titulares del 66,666666 % del pleno dominio, sino, que se les asigna una cuota concreta



a cada uno de ellos en el bien común, que es el 33,333333 %, por lo que, coherentemente, el Decreto de fecha 20 de septiembre de 2012, dictado por el Secretario Judicial en el Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales N.º 642/2012, substanciado ante el Juzgado de Primera Instancia N.º 3 de Torrejón de Ardoz (antiguo Juzgado Mixto N.º 6), acuerda el embargo de la cuota del 33,333333 %, atribuida al demandado y ejecutado D. H. A. R. P., según la propia información registral. Sobre este particular, según se desprende de la nota simple informativa y del preceptivo contenido que ha de tener ésta, según el art. 332.5 del Reglamento Hipotecario, el asiento registral relativo a este bien inmueble prevé la adjudicación de un 33,333333 % de su pleno dominio al demandado y posteriormente ejecutado, por lo que ha de aplicarse el principio de legitimación registral del párrafo primero del art. 38 de la Ley Hipotecaria, a cuyo tenor "a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo ».

#### IV

Previa petición por el registrador de escritura de poder del abogado que interpone el recurso, mediante escrito, con fecha de 10 de enero de 2013, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 del Código Civil; 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 9 y 20 de la Ley Hipotecaria; 51.9.<sup>a</sup>, 92, 144.1 y 144.5 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero de 1955, 14 de julio de 1965, 10 de marzo de 1978, 3 de julio de 1998, 26 de abril de 1999, 29 de octubre y 23 de noviembre de 2002, 3, 27 y 28 de enero, 21 y 24 de febrero y 19 de diciembre de 2003, 10 de enero de 2004, 7 y 10 de julio de 2006, 7 de marzo y 7 de junio de 2007, 22 de septiembre de 2008, 21 de enero de 2011 y 12 de marzo de 2012.

1. Estando inscritas en el Registro dos terceras partes indivisas de una finca a favor de los cónyuges de nacionalidad boliviana don H. A. R. P y su esposa, doña F. B. B. R., por mitad y proindiviso y ambas mitades con arreglo a la ley que rija su matrimonio, se pretende la anotación preventiva de embargo sobre un 33,33 % de la finca en procedimiento judicial seguido contra el primero. El registrador suspende la anotación del embargo por dos defectos: primero, porque, a falta de acreditación de la legislación boliviana (y en consecuencia desconocerse si, con arreglo a dicho Derecho, rige un sistema similar al de gananciales), la anotación del embargo queda supeditada al requisito de que la demanda sea dirigida contra ambos cónyuges; y, segundo, por falta de identificación del C. I. F. de la parte demandante. El recurrente, en cuanto al primer defecto, considera que basta que la demanda se haya dirigido contra don H. A. R. P. al ser el mismo el que aparece como titular registral de la participación embargada; y, en cuanto al segundo defecto, reseña en el mismo escrito del recurso el C. I. F. del demandante.

2. Conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. No pueden por tanto tenerse en cuenta a la hora de resolver el recurso documentos no presentados para su calificación (cfr. Resoluciones de 30 de mayo de 2003, 18 de febrero y 29 de diciembre de 2005 y 23 de enero de 2006, entre otras) ni, por tanto, la indicación del C. I. F. de la parte demandante que se hace en el escrito de recurso, recurso que limita su objeto al primer defecto señalado en la nota de calificación, al que, en consecuencia, deberá ceñirse la presente Resolución.

3. La regla general de nuestro sistema registral, proclamada como manifestación del principio de especialidad registral, exige que esté claramente determinada la extensión de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad (artículo 51.6 del Reglamento Hipotecario). Esta regla está ciertamente flexibilizada para los supuestos de inscripción de bienes a favor de adquirentes casados sometidos a legislación extranjera, donde no se precisa la acreditación «a priori» del régimen económico-matrimonial, bastando que la inscripción se practique a favor del adquirente o adquirentes casados, haciéndose constar en la inscripción que se verificará con sujeción a su régimen matrimonial, con indicación de éste si constare (artículo 92 del Reglamento Hipotecario).

Lo cierto es que «lege data» la legitimación registral no se extiende a cuál sea el régimen matrimonial aplicable en los casos de inscripciones practicadas conforme al régimen resultante del citado precepto reglamentario. Esto obliga a una acreditación «a posteriori» del Derecho extranjero y, en particular, de la capacidad de los cónyuges de nacionalidad extranjera para realizar los actos dispositivos sobre los bienes o derechos inscritos en tal forma.

4. No ha existido, sin embargo, en la legislación hipotecaria hasta la reciente reforma operada por la disposición adicional cuarta de la Ley 13/2012, de 26 de diciembre (que por razón de su fecha de entrada en vigor no es aplicable al supuesto de hecho objeto del presente expediente), un régimen singular en relación con los actos de gravamen de carácter forzoso sobre los bienes o derechos inscritos a favor de extranjeros en la forma prevista por el artículo 92 del Reglamento Hipotecario. Por ello, este Centro Directivo ha venido entendiendo tradicionalmente que para la anotación preventiva de embargo sobre los bienes o derechos inscritos en tal forma es necesario acreditar que, con arreglo al Derecho extranjero aplicable, cabe la posibilidad de que tales bienes o derechos puedan embargarse por deudas de un cónyuge con arreglo al concreto régimen económico-matrimonial extranjero aplicable. Ahora bien, se ha admitido igualmente, la posibilidad alternativa, para el caso de falta o insuficiencia de prueba del citado régimen legal extranjero, de obtener la anotación del

embargo en caso de que la demanda se haya dirigido en el correspondiente procedimiento ejecutivo contra ambos cónyuges. En este sentido es doctrina reiterada de este Centro Directivo que en el caso de que no se acrediten las normas aplicables del Derecho competente, como ocurre en el caso presente, puede solucionarse el problema dirigiendo la demanda contra ambos cónyuges, supuesto en el que se podría anotar el embargo sobre la totalidad del bien, pero señalando al tiempo que no es suficiente la mera notificación o comunicación a efectos de tracto sucesivo por desconocerse si con arreglo al Derecho extranjero aplicable rige o no un sistema similar al de gananciales que permitiera la aplicación de lo dispuesto en el artículo 144.1 del Reglamento Hipotecario. La demanda a ambos cónyuges además permite que si la anotación concluye con la venta forzosa de la finca, el juez o funcionario correspondiente podría actuar en representación de ambos titulares en caso de rebeldía (vid. Resoluciones esta Dirección General de 9 de agosto de 2006, 1 de febrero y 14 de abril de 2007 y 29 de agosto de 2008, entre otras).

5. Más recientemente ha aclarado este Centro Directivo los términos en que cabe aplicar a los supuestos señalados el régimen del citado artículo 144.1 del Reglamento Hipotecario. En particular, este precepto reglamentario permite la práctica del embargo de bienes gananciales en aquellos casos en los que, estando demandado uno de los cónyuges, el embargo haya sido notificado al otro. El precepto, sin embargo, como ha señalado la Resolución de 21 de enero de 2011, somete la aplicación de esta regla a un requisito material previo: que el régimen económico del matrimonio sea el de gananciales o, por analogía, cualquier otro régimen de comunidad de bienes. En presencia de supuestos de tráfico externo como el presente, la aplicación del artículo 144.1 del Reglamento Hipotecario evidentemente se mantiene, en la medida en que se trata de una regla procesal y, en consecuencia, sometida al juego de la «lex fori», pero la verificación del requisito material previo de aplicación de la regla, esto es, que el régimen económico del matrimonio sea uno de comunidad de bienes, únicamente podrá constatarse mediante la previa aplicación de la norma de conflicto contenidas en el artículo 9.2 del Código Civil. Por tanto, si como consecuencia del juego de las mencionadas normas de conflicto no se verifica tal requisito, el recurso a la solución prevista en el artículo 144.1 del Reglamento Hipotecario quedaría descartado y el embargo únicamente podría anotarse si se hubiera emplazado a ambos cónyuges.

Resulta indudable, tal y como se señala en las Resoluciones citadas en los «Vistos», que desde un punto de vista estrictamente dogmático, el momento relevante para la acreditación del régimen económico debería ser el de la inscripción de la adquisición de un bien por extranjero casado, a fin de inscribir éste según la determinación de dicho régimen, tal y como preceptúa el artículo 51.9.ª, a) del Reglamento Hipotecario. Sin embargo, teniendo en cuenta, por un lado, la problemática que plantea tal prueba, y, por otro, que lo determinante en el momento de la disposición del bien será el régimen aplicable en tal preciso momento, y no el régimen vigente en el de la adquisición, este Centro Directivo primero y el artículo 92 del Reglamento Hipotecario después (desde la reforma de 1982), asumieron que la solución más acertada consiste en aplazar tal prueba para el momento de la enajenación o gravamen posterior, inscribiéndose la adquisición con una referencia al régimen aplicable, y demorando la prueba para el momento de la enajenación.

Por otro lado, en el caso de que no se acredite el contenido del ordenamiento extranjero designado por el artículo 9.2, la solución debe ser la misma que la que se acaba de proclamar para aquellos casos en los que el régimen económico que se derive de la aplicación del mencionado precepto sea un régimen de separación de bienes, es decir, la denegación de la anotación del embargo. En supuestos de esta naturaleza no resulta posible acreditar la sumisión del matrimonio a un régimen de comunidad de bienes y, en consecuencia, tampoco podría acudir a la regla especial prevista en el artículo 144.1 del Reglamento Hipotecario.

6. Con relación a esta última cuestión, esto es, la acreditación del ordenamiento extranjero, debe recordarse que este Centro Directivo ya ha afirmado de forma reiterada que, al igual que en el ámbito procesal el Derecho extranjero ha de ser objeto de prueba (cfr. artículo 281.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), lo ha de ser también en el registral (vid., entre otras, Resoluciones de 17 de enero de 1955, 14 de julio de 1965, 27 de abril de 1999, 1 de marzo de 2005, 20 de enero de 2011 y 22 de febrero, 26 de junio y 14 de noviembre de 2012). Ahora bien, también ha señalado esta Dirección General en diversas ocasiones que la aplicación del Derecho extranjero por autoridad pública que desarrolla funciones no jurisdiccionales se sujeta a reglas especiales que se apartan de la solución general contemplada en el artículo 281 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y que se adaptan a las particularidades inherentes al ámbito extrajudicial. En consecuencia, los preceptos mencionados quedan como subsidiarios para el caso de que las normas especiales sobre aplicación extrajudicial del Derecho extranjero no proporcionen una solución. Pues bien, una de las consecuencias de este tratamiento especial es que si al registrador no le quedase acreditado de forma adecuada el contenido y vigencia del Derecho extranjero en el que se fundamenta el acto cuya inscripción se solicita, deberá suspender ésta, sin que pueda aplicar, tal y como sostiene la jurisprudencia mayoritaria para los procedimientos judiciales, el ordenamiento sustantivo español. Por tanto, en el caso de que no se acrediten las normas aplicables y ante la imposibilidad de conocer el régimen económico del matrimonio, el único modo de evitar la indefensión del cónyuge no deudor consiste en dirigir la demanda contra ambos cónyuges.

7. Una vez identificados los elementos necesarios para la resolución de este recurso, no cabe sino concluir que la actuación del registrador no debe merecer reproche alguno a la luz de la doctrina expuesta con relación a la acreditación del Derecho extranjero, doctrina que aunque resulta plenamente aplicable al presente supuesto, deberá ser objeto de alguna matización desde el momento en que en el recurso que ahora se resuelve, la eventual enajenación o acto de gravamen posee una naturaleza forzosa y tiene como presupuesto previo la anotación de un embargo. No puede olvidarse que el objetivo perseguido por el legislador al establecer las cautelas previstas en el artículo 144 del Reglamento Hipotecario estriba en evitar la indefensión del cónyuge no deudor. Pues bien, resulta indudable que dicho objetivo quedaría absolutamente desvirtuado en el caso de que la acreditación del régimen económico del matrimonio tuviera que posponerse al momento

de la enajenación forzosa, cuando los medios de defensa al alcance del cónyuge no emplazado serían tremendamente limitados. Ello supone que la acreditación del régimen económico-matrimonial debe realizarse (según la normativa vigente al tiempo de la calificación recurrida), no en el momento de verificarse tal enajenación forzosa, sino al practicar la propia anotación de embargo.

Y esto fue, precisamente, lo que aconteció en el presente supuesto. El registrador exigió la acreditación del régimen económico del matrimonio como requisito previo a la anotación del embargo, régimen que, ante la inexistencia de pacto o capitulaciones por los que se estipule, modifique o sustituya el régimen económico del matrimonio, debía ser determinado por el artículo 9.2 del Código Civil, precepto cuya aplicación remite a la ley boliviana en tanto que ley nacional común de los cónyuges. Consecuentemente con ello, la posibilidad de recurrir al artículo 144.1 de la Ley Hipotecaria queda supeditada, tal y como ya se ha apuntado, al requisito de que el ordenamiento boliviano someta el matrimonio, en defecto de pacto, a un régimen de comunidad de bienes y, además, se acreditara ante el registrador, en los términos ya apuntados, el contenido y la vigencia del Derecho boliviano. Dado que no se probó ante el registrador el contenido y la vigencia del ordenamiento boliviano, y al no realizar éste bajo su responsabilidad un juicio de suficiencia respecto de la alegación de la ley extranjera, la aplicación del artículo 144.1 del Reglamento Hipotecario debe quedar descartada, y será necesario, tal y como se sostiene en la propia nota de calificación, dirigir la demanda contra ambos cónyuges.

8. No puede oponerse a la anterior conclusión la afirmación contenida en el escrito de recurso de que la participación indivisa embargada le corresponde al deudor demandado con carácter privativo. Según resulta del expediente, el pleno dominio de la finca aparece inscrito en cuanto a «dos terceras partes indivisas, a favor de los cónyuges don H. A. R. P. y de su esposa doña F. B. B. R., por mitad y proindiviso y ambas mitades con arreglo a la que rija su matrimonio y una tercera parte indivisa de la misma, a favor de don M. H. R. B, con carácter privativo, por título de compra», según resulta del acta de inscripción de la 10ª de fecha 10 de febrero de 2005. Por tanto, dejando al margen la tercera parte indivisa inscrita a nombre del hijo del matrimonio, los dos restantes tercios aparecen inscritos respectivamente a nombre de los citados cónyuges con arreglo al régimen que rija su matrimonio, y no con carácter privativo, carácter que expresamente sí se atribuye al tercio del hijo. Por tanto, la falta de precisión del concreto régimen económico-matrimonial de la titularidad de las participaciones correspondientes a los cónyuges (imprecisión amparada en el especial régimen del artículo 92 del Reglamento Hipotecario) si bien no excluye la posibilidad de que el verdadero régimen aplicable sea el propio de la separación de bienes ni, por tanto, el carácter privativo de aquellas participaciones, tampoco permite excluir que el régimen aplicable sea el propio de alguna modalidad de comunidad o, incluso, que en el primer caso el régimen de disposición del bien tenga restricciones distintas de las previstas en el Derecho español.

9. Es cierto que el régimen registral de las anotaciones de embargo en los supuestos citados, llevado de su finalidad tuitiva del derecho de defensa del cónyuge no deudor, impone al acreedor la carga de la prueba del régimen económico-matrimonial y del Derecho extranjero aplicable al caso concreto o, alternativamente, la carga procesal de dirigir la demanda contra ambos cónyuges, lo que, a su vez, dificulta la obtención de la tutela judicial efectiva, en vía ejecutiva, del acreedor. Por ello, la reciente reforma del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, viniendo a cubrir una laguna legal, ha añadido un nuevo número 6 del citado precepto a través de la disposición adicional cuarta de la Ley 13/2012, de 26 de diciembre (sin que quepa objetar obstáculos de rango normativo, pues no hay materia reservada al reglamento en la que no pueda entrar una ley), en el que se viene a resolver las dificultades prácticas derivadas de la constitución de un gravamen forzoso sobre un bien inscrito a favor de adquirentes casados sometidos a legislación extranjera sin especificar su régimen económico-matrimonial, al disponer de forma menos gravosa para el acreedor, sin generar por ello una situación de indefensión en el cónyuge no deudor, que «cuando se trate de bienes inscritos conforme al artículo 92 de este Reglamento, a favor de adquirente o adquirentes casados sometidos a legislación extranjera, con sujeción a su régimen matrimonial, se haya o no indicado dicho régimen, el embargo será anotable sobre el bien o participación indivisa del mismo inscrita en tal modo, siempre que conste que la demanda o el apremio han sido dirigidos contra los dos cónyuges, o que estando demandado o apremiado uno de los cónyuges ha sido notificado al otro el embargo».

Por tanto, podrá procederse a la anotación del embargo, con independencia de cual sea el régimen matrimonial aplicable, cuando la demanda o apremio se haya dirigido contra los dos cónyuges o cuando habiéndose dirigido la demanda o el apremio contra uno de los cónyuges (sea o no el titular del bien o derecho), se haya, además, notificado al otro el embargo. Pero este régimen, como se ha dicho, no resulta aplicable a un supuesto en que tanto el embargo, como el correspondiente mandamiento judicial y su presentación en el Registro han sido anteriores a su entrada en vigor, e incluso a la aprobación de la norma que lo establece.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 7 de marzo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

**3825** *Resolución de 7 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Fuenlabrada n.º 4, por la que se suspende la inscripción de un decreto de ejecución hipotecaria y un mandamiento de cancelación de cargas. (BOE núm. 87, de 11-4-2013).*

En el recurso interpuesto por la procuradora de los Tribunales, doña A. I. C. R., en representación de la sociedad «Bankia, S.A.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Fuenlabrada número 4, doña Aurora del Monte Arrieta, por la que se suspende la inscripción de un decreto de ejecución hipotecaria y un mandamiento de cancelación de cargas.

## Hechos

### I

Presentado en el Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 4 un decreto de la secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Fuenlabrada por el que se adjudica la finca objeto de ejecución a la entidad ejecutante dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria del que resulta que se ha demandado y requerido de pago a uno de los prestatarios, concretamente al codeudor hipotecante, pero no al otro prestatario, no propietario de la finca hipotecada, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador de la Propiedad firmante, previo examen y calificación del documento autorizado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Fuenlabrada, número de autos 1047/2010, que causó el asiento 2073 del diario 97, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, ha resuelto suspender la inscripción del mismo por haber observado el/los siguiente/s defectos que impide/n su práctica: Hechos No resulta de la documentación aportada que el deudor D. R. A. haya sido demandado y requerido de pago en el procedimiento. Fundamentos Jurídicos: El artículo 100 del Reglamento Hipotecario extiende la calificación registral de los documentos judiciales a las formalidades extrínsecas de los documentos presentados y los obstáculos que surjan del Registro, y el artículo 132 de la Ley Hipotecaria dispone en relación a los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados los extremos a los a de extenderse la calificación registral. El primero de los cuales es precisamente que "se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento", y en el mismo sentido los artículos 685.1 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Como resulta de la RDGRN de 13 de septiembre de 2012: "La Sentencia del Tribunal Supremo, de 3 de diciembre de 2004, que, si bien dictada de acuerdo con la legislación anterior, es perfectamente aplicable a la actual, ha sostenido que la falta de requerimiento de pago determina la nulidad del procedimiento, sin que pueda suplirse con una providencia de subsanación realizada posteriormente al trámite, dado el rigor formal del procedimiento de ejecución hipotecaria. Este criterio es aplicable con mayor razón al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, tal y como se regula después de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2001, ya que, en la legislación anterior, sólo se exigía el requerimiento de pago al tercer poseedor (cfr. artículo 131.3.ª tercero de la Ley Hipotecaria antes de su reforma por la Ley 1/2000), mientras que en la regulación actual del procedimiento se exige, además, que la demanda se dirija frente a tal tercer poseedor (vid. 685.1. de la Ley de Enjuiciamiento Civil), imponiendo al registrador la obligación de comprobar que se han cumplido los requisitos de la demanda y el requerimiento (cfr. artículo 132 de la Ley Hipotecaria, en su redacción vigente)", lo cual es igualmente aplicable al supuesto del deudor respecto del que el artículo 132.1.º impone idéntica comprobación para la calificación registral. Contra esta calificación negativa podrá (...). Fuenlabrada, treinta y uno de octubre del año dos mil doce La Registradora. (Firma ilegible y sello del Registro). Fdo. D.ª Aurora del Monte Arrieta».

### II

La anterior nota de calificación, que fue notificada el día 5 de noviembre de 2012, es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por doña A. I. C. R., procuradora de los Tribunales, en representación de la sociedad «Bankia, S.A.», en virtud de escrito que tuvo entrada en el Ministerio de Justicia el día 4 de diciembre de 2012 y fue remitido al Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 4 el día 18 de diciembre de 2012, por el que hace constar que la Ley de Enjuiciamiento Civil, al referirse, en su artículo 685, a la necesidad de demandar al deudor, se está refiriendo única y exclusivamente al deudor hipotecante, es decir, a aquél que hipoteca su derecho real, no siendo por lo tanto extensiva esta obligación a aquellos otros prestatarios que carecen de vínculo con la finca hipotecada. En este sentido, y a los efectos del procedimiento hipotecario, el prestatario no hipotecante debe tener la misma consideración jurídica que la del fiador solidario, sobre quien no existe la obligación del acreedor de demandarle. Así lo ha declarado numerosa jurisprudencia menor, como la Audiencia Provincial de Granada, Sección 38 en Auto número 141/2010, de 7 de octubre, al disponer que la demanda de ejecución hipotecaria para la realización del bien que garantiza la deuda sólo puede ir dirigida, según se desprende de los artículos 682, 550, 573 y 574 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y como acción real que es, contra los deudores hipotecarios por ser los únicos legitimados pasivamente para soportar este procedimiento de ejecución y, en su caso, de concurrir sus presupuestos o existencia, contra el hipotecante no deudor y/o el tercer poseedor, lo que excluye en

cualquier otro caso a los avalistas que no estén en ninguno de estos dos grupos, de la consideración de parte, y razón por la que la Ley Hipotecaria también los ignora por falta de interés en la realización de un inmueble al que es ajeno. En definitiva, sólo aquellas personas que ostentan algún derecho sobre la finca hipotecada están legitimadas para ser parte en el procedimiento de ejecución hipotecaria, pues la acción que se ejercita no es la personal, sino la real. Y es que no cabe desconocer que el procedimiento de ejecución hipotecaria, por su naturaleza, es un proceso puro de ejecución que tiene por único objeto la realización de la garantía para, con su producto, hacer pago al acreedor, de ahí que los motivos de oposición sean prácticamente inexistentes. Por consiguiente, aún habiendo más de un prestatario, sólo están legitimados para ser parte en este tipo de procedimientos los hipotecantes, por ser quienes se ven afectados por la ejecución de su bien. Prueba de ello es que en el curso del procedimiento es preceptiva su notificación a los titulares de derechos posteriores inscritos o al nuevo titular registral, si es que lo hubiera, pero no se hace extensivo a otros acreedores que no tengan inscrito su derecho, precisamente por faltar el requisito de ostentar un derecho sobre la finca que se ejecuta. Por otra parte, la condición jurídica del prestatario no hipotecante debe asimilarse a la del fiador solidario, quien responderá de igual manera que aquél ante el impago de la deuda. Así lo señala abundante y pacífica jurisprudencia, (por todas la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 22 de Julio de 2002), al señalar que tiene reiteradamente declarada la Sala que «el Código Civil no impone al acreedor la obligación de informar de cada una de las vicisitudes del crédito a los fiadores solidarios, y éstos deben desde que contraen la fianza, no nace su obligación cuando aquel crédito no es satisfecho. Carece de la más mínima base legal no considerar como deudor al fiador solidario hasta que no se produce el incumplimiento; entonces lo que tiene que hacer es cumplir, no constituirse en deudor» (Sentencia del Tribunal Supremo 16 de junio de 1999). Es decir, que el fiador es, en sentido jurídico y a todos los efectos, deudor de las cantidades prestadas en los mismos términos y condiciones que éste y desde el mismo momento de constitución de la obligación. Por ello, su estatus jurídico, a los efectos del procedimiento hipotecario, es idéntico al del prestatario no hipotecante, como sucede en el presente supuesto. Es decir, que frente al acreedor, prestatario y fiador solidario responden de idéntica manera y en toda su extensión, siempre y cuando la acción que se ejercite sea la personal y no la real en la que, como aquí sucede, sólo se encuentra legitimada como parte el deudor hipotecario o el hipotecante no deudor, es decir, sólo aquellas personas que ostenten un derecho sobre la finca a ejecutar.

### III

Trasladado el expediente para alegaciones al Juzgado de Primera Instancia número 1 de Fuenlabrada, la secretaria judicial que dictó el decreto y el mandamiento calificados negativamente realizó, mediante escrito de 9 de enero de 2013, las siguientes alegaciones: «La demanda presentada en este Juzgado por la representación de Cajamadrid, hoy sucedida procesalmente por Bankia, se dirigió únicamente frente a la hipotecante deudora, única propietaria de la finca hipotecada y no frente al deudor no hipotecante, al no tener derecho de propiedad alguno sobre dicha finca. En el momento de la admisión a trámite de la demanda se consideró por la Magistrada Juez de este Juzgado, que la misma reunía los requisitos de admisibilidad exigidos en la LEC, por lo que acordó despachar ejecución sólo frente a la deudora hipotecante y respecto del deudor no hipotecante y fiadores, acordó que se les notificara la ejecución. Dicha decisión entiendo que es conforme a derecho, puesto que cuando el artículo 685.1 LEC indica que la demanda deberá dirigirse frente al deudor, se ha de entender que se refiere a "deudor hipotecante", puesto que si no, no se justifica una tramitación especial para este procedimiento, porque el crédito hipotecario en definitiva lo que hace es garantizar el pago de un crédito con una cierta garantía y preeminencia sobre el resto de los créditos que la deudora pudiera tener, es decir, la hipoteca es una garantía de cobro preferente, pero ello no debe implicar que quien no es hipotecante tenga la consideración de tal ya que ello supondría conceder a su deuda un carácter especial que no tiene. Por ello, entiendo que el cauce para reclamar a un deudor no hipotecante es la ejecución ordinaria, puesto que este deudor no ha garantizado con ningún bien el pago de su deuda, por lo que no tiene sentido hacerle pasar al mismo por las especialidades que contempla la ley para esta ejecución. Por último no hay que olvidar que, en cualquier caso no se está causando ninguna indefensión al deudor no hipotecante por no haber sido requerido de pago, puesto que él no garantizó la deuda con ningún bien de su propiedad y es el propio ejecutante el que ha optado por acudir a la ejecución especial hipotecaria para el cobro de su deuda y no a la ordinaria para dirigirse frente a sus deudores».

### IV

La registradora emitió su informe el 15 de enero de 2013, ratificándose en el contenido de su nota de calificación y señalando que a la vista de las alegaciones de la secretaria judicial queda claro el incumplimiento del requisito procedimental relativo a la demanda y requerimiento de pago al prestatario no hipotecante. Asimismo elevó el expediente a este Centro Directivo.

### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1875 del Código Civil; 18, 20, 130, 132.1 y 145 de la Ley Hipotecaria; 568, 659, 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004; y las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de julio de 2010, 24 y 27 de junio de 2011 y 7 de marzo, 7 y 18 de junio, 13 de septiembre y 29 de noviembre de 2012.

1. En el presente expediente, vuelve a debatirse si, para la inscripción de una adjudicación por ejecución hipotecaria es necesaria la demanda y requerimiento de pago a todos los prestatarios, sean o no hipotecantes, o si basta con la demanda y requerimiento al deudor hipotecario, que constituyó la garantía sobre una finca de su propiedad, debiendo ser tratados los deudores no hipotecantes de forma equivalente a la de fiadores solidarios, tal como sostiene el recurrente.

2. Esta cuestión ha sido recientemente resuelta por este Centro Directivo en Resolución de 29 de noviembre de 2012. Así, se ha señalado que no cabe duda que el procedimiento de ejecución directa 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). De esta manera, el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.

3. Para la resolución del presente caso hay que partir, en primer lugar, del artículo 132.1 de la Ley Hipotecaria, que extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: «Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento».

Por su parte, el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que la demanda ejecutiva se dirija «frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes». Y el artículo 686 de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil regula el requerimiento de pago estableciendo que «en el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro».

4. Desde el punto de vista registral, la extensión de la calificación al requisito procesal de haberse demandado y requerido de pago al deudor a que se refiere el artículo 132.1 de la Ley Hipotecaria, en el caso de que el deudor sea dueño de la finca hipotecada, entronca directamente con el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y con el principio constitucional de proscripción de la indefensión del artículo 24 de la Constitución, pues se trata del titular registral contra el que ha de dirigirse un procedimiento que desemboca en la adjudicación de la finca a la persona que resulte de la subasta o de la adjudicación en caso de falta de postores que señala la ley. Lo mismo ocurre con la necesidad de demandar al hipotecante no deudor, pues se trata igualmente del dueño de la finca afectada por el procedimiento de ejecución.

Por lo que se refiere al deudor no hipotecante, o sea al que no es dueño de la finca contra la que se dirige la acción real hipotecaria, el fundamento de la extensión de la calificación registral al requisito de haberse demandado y requerido de pago al deudor, no puede radicar en el principio de tracto sucesivo, puesto que no es titular registral, pero existen importantes conexiones entre la obligación del deudor y la garantía real hipotecaria que podrían explicar que el legislador exija que la acción se dirija también contra el deudor aunque no sea dueño de la finca. Aparte de las incidencias que pueden producirse a lo largo del procedimiento, en cuanto a la posibilidad de que el deudor demandado pague y pueda participar en la subasta elevando las pujas de la misma, existe una razón fundamental para la intervención del deudor y es que dentro del mismo procedimiento de ejecución se prevé que si la enajenación de la finca fuera insuficiente para el pago de la obligación, se permite al acreedor que continúe el procedimiento con el embargo de otros bienes del deudor para la satisfacción de la parte que ha quedado sin pagar.

De ahí que la falta de demanda contra el deudor y el requerimiento de pago al mismo supone la infracción de un trámite esencial del procedimiento y podría entenderse que da lugar a la nulidad del procedimiento, a efectos registrales, teniendo en cuenta la rigidez de los trámites del mismo y la necesidad de cumplir los requisitos de requerimiento y notificaciones previstas en la Ley.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución, los legalmente legitimados, pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 7 de marzo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 6 -

**3826** Resolución de 8 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la Propiedad de Balaguer, al levantamiento de una carga como consecuencia de una segregación. (BOE núm. 87, de 11-4-2013).

En el recurso interpuesto por don J. S. V., en nombre y representación de la entidad «Nova Sicoris, S.L.U.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Balaguer, don Santiago Ramón Lafarga Morell, al levantamiento de una carga como consecuencia de una segregación.

## Hechos

### I

Se presenta en el Registro escritura por la que se segrega una finca que es la misma que en su día fue finca independiente, la cual estaba gravada con una hipoteca. En dicha escritura se solicita que se deje sin efecto la agrupación realizada, dejando la hipoteca restringida a la finca a la que gravaba cuando se agrupó y, en consecuencia, quedando el resto de finca matriz libre de dicha carga.

### II

El registrador suspende la inscripción extendiendo la siguiente nota de calificación: «De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, por la presente le notifico que el día de hoy se ha extendido la siguiente nota de calificación (artículo 19 bis L.H.): Documento de referencia Clase: Documento Notarial. Fecha: 04-09-2012. Notario autorizante: don Manuel Soler Lluch. Lugar de autorización: Lleida. N.º Protocolo: 2046. Incidencias del procedimiento. Entrada: 5675. Asiento: 1912. Diario: 223. Presentación: 14-11-2012. Presentante: don J. S. V. Hechos: Primero.–La sociedad Nova Sicoris, S.L.U., segrega de la finca registral 16.962 de Balaguer una porción de 300 m2 que constituye, según manifiesta, la finca registral 9.865, solicitándose la reinscripción de dicha finca con la superficie y descripción que se detalla en la escritura y que coincide –según continúan manifestando– con la que ya tenía la finca registral 9.865 antes de ser agrupada. Se solicita además que la finca segregada sea la única que quede gravada con la hipoteca que gravaba la finca 9.865, quedando el resto de la finca 16.962 libre de la carga, al no producir la agrupación extensión de la hipoteca a la finca agrupada (III). Se valora la porción segregada en 48.577,97 euros. En la escritura se protocoliza licencia municipal de fecha 2 de agosto de 2012 autorizando a la sociedad a realizar una parcelación de la finca situada en el (...) de Balaguer. Junto con la escritura se acompaña el proyecto de parcelación que obra en el expediente municipal. Segundo.–Consultado el historial registral de la finca 16.962, la misma se formó por la agrupación de tres fincas registrales, las números 13.658, 6.709 y la ya citada 9.865. Las dos primeras estaban libres de cargas y la última, antes de ser agrupada, hipotecada por la sociedad Promotora Sicoris, S.L., en garantía de un préstamo concedido a la misma de importe por principal 781.315 euros, tasándose a efectos de subasta en la cantidad de 1.121.368,50 euros. Al establecerse la extensión objetiva de la hipoteca constituida sobre la finca 9.865 se estipuló que la misma se hacía expresamente extensiva «a los bienes muebles, frutos y rentas que detalla el artículo 111 de la Ley Hipotecaria, a las accesiones, obras y mejoras a que se refiere el artículo 110, a las indemnizaciones que en el caso de siniestros o expropiaciones sustituyan total o parcialmente el valor de las fincas, a los excesos de cabida a que se refiere el artículo 215 del Reglamento Hipotecario y a las mejoras por agregación de terrenos, nuevas construcciones y ampliación de las existentes, ...». Con posterioridad a la agrupación, el préstamo hipotecario se novó cambiando las condiciones del tipo de interés y el plazo de amortización, lo que motivó la inscripción 2.ª en la finca agrupada; posteriormente, la finca agrupada se aportó a la sociedad Nova Sicoris, S.L., lo que ocasionó la inscripción 3.ª, siendo nuevamente modificado el préstamo hipotecario en cuanto a las condiciones del tipo de interés y el plazo de amortización por la sociedad Nova Sicoris, S.L., lo que motivó la inscripción 4.ª Del contenido de la inscripción de agrupación y de las inscripciones de novación resulta que, en cuanto a la agrupación, la misma se realizó por parte de la sociedad Promotora Sicoris, S.L., sin la intervención de la entidad acreedora, y en cuanto a las novaciones, en las mismas, en ningún momento se pactó de forma expresa la extensión de la hipoteca a la finca agrupada. En las actas de las inscripciones de novación y en las notas de despacho de las escrituras se indicó que la modificación afectaba al préstamo garantizado con el derecho de hipoteca que gravaba el pleno dominio de la finca 9.865 y que por agrupación había pasado a formar la registral 16.962. Tercero.–La finca registral 9.865 se creó por segregación, lindando al frente, Este, en línea de doce metros, con la calle de situación; por la derecha entrando, Norte, con C. P.; por la izquierda, Sur, con los esposos J. R. y D. M. y por el fondo, Oeste, con resto de finca. La finca segregada en la escritura linda, por el frente con calle de situación; por la derecha, con fincas sitas en el (...) –es decir, resto de finca matriz–; por la izquierda, con edificio sito en la calle (...); y por fondo, con edificio sito en la (...) La finca fue adquirida por la sociedad Promotora Sicoris, S.L., por un precio de 426.718,50 euros. Fundamentos de Derecho. Primero.–Reinscripción de la finca segregada con el mismo número registral que ya tenía antes de su agrupación. El artículo 47 del Reglamento Hipotecario (RH) dispone que, siempre que se segregue parte de una finca inscrita para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con número diferente, expresándose esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca matriz, así como la descripción de la porción restante, cuando esto fuere posible o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación. En la inscripción de la nueva finca se expresará la procedencia de ésta y los gravámenes vigentes de la finca matriz. Por su parte, el artículo 45 del mismo texto legal dispone que, cuando en virtud de lo dispuesto en el artículo anterior, se reúnan dos o más fincas inscritas para formar una sola, con su nueva descripción, se inscribirá con número diferente, haciéndose mención de ello al margen de cada una de las inscripciones de propiedad de las fincas reunidas. De ambos artículos se observa que tanto en el caso de la segregación de fincas registrales como en el caso de su agrupación se forman fincas registrales nuevas con su propio historial, produciéndose en el caso de la agrupación el cierre del historial registral de las fincas agrupadas; y todo ello porque así lo dispone el Reglamento Hipotecario en los artículos citados dentro de su Título II «De la forma y efectos de la inscripción» que la Ley Hipotecaria regula en sus artículos 6 al 41. Por su parte, de los artículos 7, 8 y 243 de la misma Ley resulta que el Registro de la Propiedad se llevará abriendo uno particular a cada

finca en el libro correspondiente, con número diferente y correlativo, debiendo ser su primera inscripción la de dominio; es lo que se conoce como la llevanza del Registro por el sistema de folio real, a través del cual la inscripción despliega todos sus efectos, donde cada vez que se abre una nueva finca registral se está creando una nueva unidad de dominio. Pueden existir, no obstante, supuestos en que la ejecución de una carga que solamente grave una de las fincas agrupadas provoque la reapertura de su historial registral, como en el caso de ejecución de una finca hipotecada y posteriormente agrupada (artículo 134 LH). En consecuencia, en este supuesto no procede reabrir el historial registral de la finca 9.865, por la sola voluntad de los interesados. Segundo.—Extensión objetiva de la hipoteca únicamente a la finca segregada. Según el artículo 104 de la Ley Hipotecaria (LH) la hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida. Por su parte, el artículo 109 de la misma Ley establece que la hipoteca se extiende a las accesiones naturales, a las mejoras y al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario de los bienes hipotecados, señalando su artículo 110 que, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, se entenderán hipotecados juntamente con la finca, aunque no se mencionen en el contrato, siempre que correspondan al propietario: 1.º Las mejoras que consistan en nuevas plantaciones, obras de riego o desagüe, obras de reparación, seguridad, transformación, comodidad, adorno o elevación de los edificios y cualesquiera otras semejantes que no consistan en agregación de terrenos, excepto por accesión natural, o en nueva construcción de edificios donde antes no los hubiere. En igual sentido ya se pronunciaba el artículo 111.2.º de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861 donde en su Exposición de Motivos consideraba que todas estas agregaciones (accesiones naturales, mejoras y frutos y rentas no percibidos al vencimiento de la obligación) eran parte de la finca. De ambos preceptos de la ley no se desprende que la hipoteca pueda extenderse a las futuras fincas agregadas que no sean por accesión natural, ni a la finca agrupada, es más en cuanto a este último supuesto ni se menciona, aunque sí prevé el Reglamento Hipotecario en su artículo 215 la extensión de la hipoteca a los excesos de cabida que se hayan hecho constar en el Registro con posterioridad la inscripción de la hipoteca. La extensión objetiva de la hipoteca es de una gran trascendencia económica para el crédito territorial, el Tribunal Supremo en sus Sentencias de 21-12-1990 y 28-2-1991 ya declaró que la mayor o menor extensión de la hipoteca puede condicionar el crédito territorial. Precisamente el concepto de extensión se refiere a la situación dinámica, que puede experimentar cambios y modificaciones durante la vigencia de la hipoteca, y cuyo estado final se verá al tiempo de la ejecución, pero que es necesario determinar en el momento de su constitución. Entendiendo que es una manifestación más del principio de determinación del derecho real, en este caso afectante a la finca hipotecada como entidad no solamente registral, sino también física. No obstante, no es menos cierto que la doctrina (Morell, Puig Brutau, García García) admiten el pacto de extensión de la hipoteca a la futura agregación de terrenos que no sea por accesión natural, tal vez por su escasa entidad en relación con la finca a la que se agrega, o por asemejarse a una mejora y no producir la agregación apertura de finca nueva independiente siempre que se den los requisitos de la misma en cuyo supuesto se practicará la inscripción correspondiente en el folio de la finca mayor, sin alterar su numeración, pero expresándose en ella la nueva descripción resultante y la procedencia de las unidades, con las cargas que las afecten (artículo 48 RH). En el caso que nos ocupa se pactó la extensión de la hipoteca a las agregaciones; ninguna modificación posterior del préstamo hipotecario ha extendido expresamente la garantía a la finca ya agrupada. Sin embargo la posterior segregación de la finca matriz de una porción de terreno con la misma superficie que la finca inicialmente hipotecada, no permite trasladar la hipoteca a la finca segregada, aunque se manifieste que es la inicialmente hipotecada y aunque no se haya pactado en las sucesivas novaciones la extensión de la hipoteca a la finca agrupada, dejando el resto de la finca agrupada libre de la misma, sin que medie el consentimiento de la entidad acreedora titular del derecho real de garantía. Cuando se agrupó la finca hipotecada, la agrupación se realizó sin el consentimiento de la entidad acreedora, consentimiento no necesario pero sí recomendable como ha puesto de manifiesto la doctrina (Roca Sastre, La Rica) para evitar problemas como el que nos ocupa. El Reglamento Hipotecario cuando regula la forma de proceder en la segregación de fincas registrales solamente se ocupa de las cargas de procedencia de la finca matriz que se trasladaran a la finca segregada pero si esta finca matriz se ha formado por agrupación de varias fincas registrales colindantes, unas gravadas y otras libres, no exige en la inscripción de la finca agrupada la descripción individualizada de las fincas que la forman, a diferencia de lo que ocurre en la agrupación de fincas no colindantes. Para que la porción segregada de la finca matriz, registral 16.962, pueda inscribirse gravada con la hipoteca inicialmente constituida sobre otra finca registral cancelada formalmente como consecuencia de la agrupación, quedando, como dice la escritura, el resto de la finca, definitivamente sin ella, es necesario, con el fin de evitar cualquier perjuicio que a la entidad acreedora pueda ocasionarle la sola declaración de voluntad del deudor que puede afectar al objeto hipotecado en toda su extensión, el consentimiento del acreedor (artículo 123 LH) o la correspondiente resolución judicial (artículo 82 LH). Por todo ello se suspende la inscripción de la porción segregada, gravada con la hipoteca constituida sobre la antigua finca 9.865, reabriendo su historial registral, dejando la finca 16.962 libre de la misma, por los siguientes motivos: 1.º Por ser el procedimiento registral, una vez iniciado por el principio de rogación, el determinado por la ley para que de esta forma pueda producir todos sus efectos. 2.º Por necesitar el consentimiento de la entidad acreedora para concentrar la hipoteca sobre la nueva finca registral que se va a crear por segregación con el fin de evitar cualquier modificación del objeto inicialmente hipotecado. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra dicha calificación (...) Balaguer, veintiséis de noviembre de dos mil doce. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible) Santiago Lafarga Morell».

### III

El recurrente impugna la no restricción de la hipoteca a la finca segregada interponiendo el siguiente recurso:



Alegaciones: Primera.–Los motivos por los que se desestima la petición los funda el registrador en el hecho de necesitar el consentimiento de la entidad acreedora para concentrar la hipoteca inicial sobre la porción segregada; y Segunda.–Respecto de la necesidad del consentimiento del acreedor hipotecario. En sede de este defecto que impide la inscripción registral de la segregación, la parte recurrente disiente de la interpretación del registrador, ya que dados los mismos argumentos jurídicos utilizados en la calificación de la nota recurrida, entiende que la conclusión final no puede ser otra que la inscripción de la segregación rogada: a) Los hechos se refieren a una parcela que inicialmente fue hipotecada por «Caixa de Terrassa» y que con posterioridad fue agrupada con otras dos fincas propiedad de los deudores y garantes hipotecarios. Con posterioridad a la primera hipoteca, las partes acreedora y deudora firmaron varias modificaciones del préstamo sin que en ninguna de ellas se pactara de forma expresa la novación de la hipoteca en forma de extensión objetiva de la garantía a la totalidad de la finca agrupada. Las diferentes calificaciones registrales y notas de inscripción de dichas escrituras establecían que la hipoteca se refería exclusivamente a la parte de finca agrupada que provenía de la finca registral 9.865; b) El artículo 109 de la Ley Hipotecaria, cuando se refiere a la extensión objetiva de la hipoteca, exige acuerdo expreso para ello, y solamente se entienden incluidas en la garantía hipotecaria de forma natural las accesiones naturales y las agregaciones, pero no las agrupaciones; c) «Es una conculcación incluso del sentido común, ya que si el acreedor con garantía hipotecaria concedió el préstamo y encontró suficiente la garantía prestada en su día, no existe motivo para un «enriquecimiento injusto» que le supondría haber incrementado considerablemente dicha garantía sin ningún tipo de contraprestación, por lo que en el caso de que se quiera realizar una segregación que se limite a dejar la finca en el estado en que se encontraba inicialmente, en el momento de la constitución de la garantía hipotecaria, no existe fundamento legal ni moral que exija el consentimiento del acreedor, ya que ello supone tanto como negar la inscripción, ya que no es imaginable que el acreedor manifieste su conformidad si le es dada la gracia de vetar la operación»; d) La constitución de la hipoteca determina una «fotografía» estática al momento de su constitución, y así debe permanecer inalterada, salvo que exista el expreso consentimiento de ambas partes para modificarla en cualquier forma, por lo que si, cuando se constituyó la hipoteca sobre la finca registral número 9.865, se estableció un solar de 300 metros cuadrados como garante del préstamo, no deberían ponerse obstáculos para volver a determinar la garantía del mismo préstamo en esos mismos 300 metros cuadrados con idéntica ubicación y calificación urbanística. En el supuesto de que se hubiera pactado un «pacto de extensión de la garantía a cualquier agrupación futura» éste no sería válido, ya que precisaría la ratificación expresa para cada agrupación concreta. Es, por todo ello, que se entendería que no debe mediar el consentimiento de la entidad acreedora titular del derecho real de garantía, sin perjuicio de que se le dé traslado a los efectos legales oportunos, pero sin que deba convertirse dicho conocimiento en consentimiento previo necesario; e) El Tribunal Supremo en la Sentencia de 11 de octubre de 1996 limita la extensión exclusivamente a las agregaciones, no a las agrupaciones; f) La entidad bancaria acreedora no ha liquidado el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados respecto de la extensión de garantía, lo que debiera haber realizado si realmente se hubiera pactado de forma expresa la extensión de la garantía; y g) Las diferentes novaciones que se realizaron entre acreedor y deudora lo fueron respecto al préstamo, pero en ningún momento se realizaron respecto de la garantía, por lo que la inscripción no supondría la pérdida de ningún tipo de garantía a la entidad acreedora.

#### IV

El registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 14 de enero de 2013.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 109 a 111 de la Ley Hipotecaria y 47 a 50 de su Reglamento, así como las Sentencias del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 1996 y 11 de noviembre de 2003.

##### 1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso, los siguientes:

– Se presenta en el Registro escritura por la que se segrega una finca que es la misma que en su día fue finca independiente, la cual estaba gravada con una hipoteca. En dicha escritura se solicita que se deje sin efecto la agrupación realizada, dejando la hipoteca restringida a la finca a la que gravaba cuando se agrupó y, en consecuencia, quedando el resto de finca matriz libre de dicha carga.

– En la inscripción de la hipoteca se estipuló que la misma se hacía expresamente extensiva «a los bienes muebles, frutos y rentas que detalla el artículo 111 de la Ley Hipotecaria, a las accesiones, obras y mejoras a que se refiere el artículo 110 (...) y a las mejoras por agregación de terrenos, nuevas construcciones y ampliación de las existentes».

– El registrador, aparte de un primer defecto no recurrido, suspende la inscripción de limitar la hipoteca sólo al inmueble hipotecado, por entender que hace falta el consentimiento del acreedor hipotecario.

– El recurrente impugna solamente este defecto, pues no aborda el consistente en la negativa a inscribir la finca bajo el mismo número que tenía anteriormente.

2. El recurso debe ser desestimado. Sin necesidad de entrar en otras apreciaciones, es lo cierto que el pacto transcrito contenido en la inscripción de hipoteca exige con toda claridad el consentimiento del acreedor hipotecario, pues, al pactar

que la hipoteca se extendería a todos los terrenos que se agregaran, ha de entenderse que se incluyen las operaciones de agrupación, como las que se han realizado. En contra de lo que dice el recurrente, cuando el artículo 110.1 de la Ley Hipotecaria habla de agregación de terrenos se está refiriendo a cualquier forma en que a la finca originaria se le añade otra porción, siendo indiferente que se trate de agrupación o agregación, que, en el fondo sólo difieren en su mecanismo formal, pero que no se diferencian materialmente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta Resolución, los legalmente legitimados, pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 8 de marzo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 7 -

**3827** *Resolución de 8 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Alcalá de Henares n.º 4, por la que se suspende una anotación de embargo ordenada por la Tesorería General de la Seguridad Social. (BOE núm. 87, de 11-4-2013).*

En el recurso interpuesto por la Letrada de la Seguridad Social contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares número 4, don Alfredo Sierra Fernández-Victorio, por la que se suspende una anotación de embargo ordenada por la Tesorería General de la Seguridad Social.

## Hechos

### I

En expediente administrativo de apremio instruido por la Unidad de Recaudación Ejecutiva número 15 de la Dirección Provincial de Valencia de la Tesorería General de la Seguridad Social contra la mercantil «Montenegro Ibérica, S.A.», se dictaron tres providencias de apremio de fechas 24 de enero, 24 de febrero y 26 de marzo de 2012 referentes a los períodos de liquidación 07, 08 y 09 2011 y, en cumplimiento de las mismas se dictó diligencia de embargo, de fecha 4 de julio de 2012, sobre cinco fincas inscritas a favor de la sociedad apremiada para cubrir los débitos detallados.

### II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares número 4 mandamiento de anotación preventiva dictado por el jefe de la Unidad de Recaudación Ejecutiva número 15 de Valencia, comprensivo de las circunstancias antes relacionadas, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El precedente mandamiento, que fue presentado en persona el día 10 de octubre de 2012 causando el asiento 1478 del Diario 78, tras su examen y el de los antecedentes del Registro, es objeto de calificación negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: I. El documento objeto de calificación es un mandamiento expedido por don A. E. M. A., recaudador ejecutivo de la URE 15 de Valencia de la Tesorería General de la Seguridad Social, en procedimiento administrativo de apremio 46 15 12 00130554 seguido por dicha Unidad de Recaudación contra Montenegro Ibérica, S.A., en el que se ordena se tome anotación preventiva de embargo sobre las fincas registrales 9348, 24381, 8097, 11605 y 15244, 7.547 de Alcalá de Henares, sección Este, propiedad del deudor. II. En el Registro aparecen inscritas las fincas relacionadas a favor de Montenegro Ibérica, S.A. III. Las fincas a las que se refiere el documento se encuentran situadas en término municipal de Alcalá de Henares, y pertenecen al Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares n.º 4. IV. Sobre las fincas de referencia figura anotado, con fecha 11 de agosto de 2011, el concurso voluntario de dicha sociedad en virtud de las anotaciones A en las fincas 9348, 24381, 11605 y 15244 y la anotación B en la finca 8097, en virtud de certificación expedida por el registrador Mercantil de Madrid de fecha 26 de julio de 2011, en la que se inserta mandamiento ordenando la anotación de concurso de fecha 7 de julio de 2011. Asimismo figura anotada, con fecha 16 de abril de 2012, la apertura de la fase de liquidación de dicho concurso, con la letra C en la finca 8097 y con la letra B en las demás. Fundamentos de Derecho. 1.–No se practica la anotación ordenada en el mandamiento que precede en cuanto a las fincas registrales antes indicadas, por constar anotado previamente el concurso de la sociedad Montenegro Ibérica, S.A., de conformidad con los artículos 24.4 y 55 de la Ley Concursal de 9 de julio de 2003, que establecen la prohibición de anotaciones una vez declarado el concurso, y la suspensión de las ejecuciones singulares contra el patrimonio del deudor. A la vista de lo anteriormente señalado se suspende la práctica de los asientos registrales solicitados en el precedente documento. La referida calificación negativa lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de sesenta días de conformidad con lo establecido en el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria. No

se ha tomado anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada (artículo 65 y siguientes de la Ley Hipotecaria). Contra la presente (...). Alcalá de Henares, a veintitrés de octubre de dos mil doce. (Firma ilegible y sello del Registro). Firmado: Alfredo Sierra Fernández-Victorio».

### III

La anterior nota de calificación es recurrida gubernativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por la letrada de la Administración de la Seguridad Social en la representación que ostenta de la Tesorería General de la Seguridad Social en virtud de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Valencia número 12 el día 19 de diciembre de 2012, remitiéndose al Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares número 4, donde se recibió el día 21 de diciembre de 2012, por el que alega que en el presente caso no tiene aplicación el artículo 55 de la Ley Concursal porque el embargo fue declarado después de abierta la liquidación, para la satisfacción de créditos contra la masa, lo cual tiene como régimen el artículo 84.4 de la Ley Concursal, modificado por la Ley 38/2011, de 10 de octubre, de aplicación inmediata en relación con los concursos en tramitación, que permite la posibilidad de ejecuciones administrativas cuando se apruebe el convenio, se abra la liquidación o transcurra un año desde la declaración del concurso, en el mismo sentido que el artículo 164.2 de la Ley General Tributaria, y todo ello sin que el juez de lo mercantil tenga que realizar declaración alguna como conditio sine qua non a la ejecución referida. Además –señala la recurrente–, una vez abierta la fase de liquidación, puesto que obviamente ha cesado la actividad no tiene mucho sentido la declaración del carácter necesario de los bienes para permitir la continuidad de la empresa por venir afectados al proceso productivo. El carácter extraconcursal de los créditos contra la masa hace que los titulares de dichos créditos gocen de las garantías jurisdiccionales ordinarias, de modo que, en principio, reconocido su derecho en sentencia judicial u otro título ejecutivo, como es un acto administrativo o la providencia de apremio, es posible entablar la acción ejecutiva o iniciar y proseguir el procedimiento de apremio administrativo para el cobro de sus créditos, y habiéndose acreditado que el embargo de las fincas es posterior a la fecha en que se declaró el inicio de la fase de liquidación, dicho embargo es adecuado a derecho por cuanto se ha acreditado que se hizo para garantizar créditos contra la masa cuyo régimen jurídico nada tiene que ver con el que afecta a los créditos concursales.

### IV

El registrador emitió su informe el día 26 de diciembre de 2012. En él plantea, con carácter previo, la extemporaneidad del recurso por haber notificado la calificación negativa objeto de recurso a la Tesorería General de la Seguridad Social el día 23 de octubre de 2012 por fax y haber sido presentado el recurso el día 19 de diciembre de 2012, y en cuanto al fondo del asunto, se ratifica íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada y señala además, en cuanto al argumento de la recurrente relativo a la calificación de la deuda causante del embargo como crédito contra la masa, que ni siquiera del mandamiento calificado resulta que se trate de créditos contra la masa, habiendo sido alegado esto en el recurso, por lo que no pudo tenerse en cuenta en la nota de calificación.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 3, 9, 12, 13, 18, 19 bis, 322, 323, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 2, 7, 51, 98, 101, 108, 418, 430 y 434 del Reglamento Hipotecario; 8, 10, 24, 55, 84, 90, 94, 96, 98, 109, 110, 130, 142, 154 y 157 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Ley Concursal; disposiciones transitorias primera y cuarta de la Ley 38/2011, de 10 de octubre de reforma de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; 45.1, 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 107, 108 y 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de Reformas para el Impulso a la Productividad; la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos; artículos 230 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 162 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, redactado por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre; el Real Decreto 1558/1992, de 18 de diciembre, de modificación de los Reglamentos Notarial e Hipotecario sobre colaboración entre las Notarías y los Registros de la Propiedad para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario; el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre por el que se modifican determinados artículos de los Reglamentos Notarial e Hipotecario sobre colaboración entre las Notarías y los Registros de la Propiedad para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 2011; las Sentencias de 6 de noviembre de 2007, 4 de julio de 2008 y de 22 de junio de 2009 del Tribunal de Conflictos de Jurisdicción del Tribunal Supremo; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de junio y 2 de octubre de 2009, 7 de junio de 2010, 29 de junio y 26 de octubre de 2011 y 2 y 11 de febrero, 18 de abril y 7 de julio de 2012, así como la Resolución de 19 de noviembre de 2012 en materia de publicidad formal entre Registros.

1. Se plantea el presente expediente con carácter previo, si, tal como alega el registrador en su informe, debe inadmitirse por extemporáneo el recurso contra la calificación interpuesto al haber sido notificada a la Tesorería General de la Seguridad la nota de calificación negativa mediante fax con más de un mes de antelación a la presentación del recurso.

2. Conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria (según la redacción resultante de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), el Registrador de la Propiedad debe notificar la calificación negativa al funcionario que haya expedido el

documento calificado en el plazo y la forma establecidos en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, siendo válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y quedara constancia fehaciente. Y el referido artículo 59 de esta Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común dispone por su parte que las notificaciones «se practicarán por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del acto notificado».

Esta Dirección General, en relación a la notificación por fax a los notarios de las notas de calificación de documentos autorizados por éstos ha venido señalando ya desde la Resolución de 29 de julio de 2009 y con carácter reiterado (cfr., por todas, la Resolución de 2 de febrero de 2012) que, en razón del principio de agilización y de economía procedimental que inspira la regulación de la actuación de notarios y registradores, entre quienes existe una obligación de colaboración especial para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, la cual comprende el deber instrumental de mantener un sistema de comunicación telemático, incluyendo la utilización del fax dando con ello lugar a una interpretación finalista o teleológica del artículo 322 de la Ley Hipotecaria, que debe prevalecer al amparo de la doctrina sentada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 2011 que al interpretar el artículo 322 de la Ley Hipotecaria considera que: «Es claro que los sujetos pasivos destinatarios de la notificación de la calificación negativa son el presentante del documento y el notario autorizante del título presentado y, en su caso, la autoridad judicial o funcionario que lo haya expedido y a tal fin sirve cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del acto notificado, incorporando al expediente la acreditación de la notificación efectuada (artículo 58 de la Ley 30/1992). Sin duda, entre estos medios están los que refiere el artículo 45 del citado texto legal resultado de las nuevas técnicas y medios electrónicos, informáticos o telemáticos si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente, lo que tanto quiere decir que esta excepción garantista sólo incumbe y favorece al interesado por la calificación pues la literalidad del mismo es obvio que sólo puede articularse respecto al presentante titular de la relación jurídico real, y este presentante no es el notario autorizante que nada presenta, posiblemente porque este interesado puede o no disponer de tales medios para la recepción de la notificación a diferencia del notario que, junto al registrador, dispondrán obligatoriamente de sistemas telemáticos para la emisión, transmisión, comunicación y recepción de información (artículo 107 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), sistemas o medios que nada tienen que ver con el lugar en el que se debe practicar la notificación».

En relación con los documentos judiciales y administrativos, el artículo 418.5 del Reglamento Hipotecario habilita a las autoridades que los expiden a su presentación por medio de telefax, remitiéndose en cuanto a estos envíos al régimen general que para las presentaciones por telefax de escrituras públicas establece el artículo 418.4 del mismo Reglamento.

Sin embargo, no existe expresamente ninguna habilitación legal para que las comunicaciones entre el registrador y autoridades administrativas o judiciales se realicen por telefax. A diferencia de las notarías, no puede extenderse la potestad de presentación por telefax concedida a la autoridad judicial o administrativa a las notificaciones, pues la especial colaboración impuesta entre Notarías y Registros ya desde el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, exige y ampara no sólo la presentación del documento autorizado por medios telemáticos o telefax sino la comprobación, antes de autorizar el documento, por la misma vía, de la titularidad y estado de cargas de la finca objeto de transmisión. En este sentido, el actual artículo 107 de la Ley 24/2001 sólo obliga a los notarios y los registradores, y no al resto de autoridades, a disponer de sistemas telemáticos para la emisión, transmisión, comunicación y recepción de la información.

Además, a diferencia de la especial situación del notario en relación con los documentos autorizados por él a que alude la anteriormente referida Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 2011, respecto de la autoridad administrativa que dicta el documento calificado negativamente –en el presente caso, el correspondiente director provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social– no puede ponerse en duda su condición de interesado en la calificación en cuanto a que efectivamente sí es titular de la relación jurídico real, procedimental o procesal que pretende acceso al Registro. Como consecuencia de todo lo expuesto, en relación a la autoridad judicial o administrativa que expide el título calificado debe considerarse la regla general según la cual el telefax no es medio idóneo de notificación de la calificación negativa por entenderse que, en vía de principio y salvo lo anteriormente señalado, el mismo no comporta suficientes garantías (ni siquiera puede servir de interconexión entre Registros para la expedición de publicidad formal solicitada en Registros distintos del competente, ex Resolución de 19 de noviembre de 2012 que exige acudir al sistema FLOTI), de modo que, no constando de forma fehaciente la manifestación admitiendo la notificación por fax al tiempo de presentación del título por parte de la Tesorería General de la Seguridad Social y no acreditándose otra forma de notificación válida antes de transcurrido el plazo legalmente previsto, el recurso interpuesto no puede considerarse extemporáneo.

3. En cuanto al fondo del asunto, se plantea en este expediente si procede anotar en el Registro de la Propiedad un mandamiento de embargo de la Tesorería General de la Social habida cuenta que las fincas sobre la que se ordena tienen anotada la declaración de concurso del embargado y de que la diligencia de embargo que consta en los mandamientos es posterior al auto por el que se declaró el concurso.

4. Como ya ha señalado este Centro Directivo en Resolución de 7 de julio de 2012 abordando este mismo asunto, es principio del Derecho Concursal que el conjunto de relaciones jurídico patrimoniales del concursado quedan sujetas al procedimiento de concurso (artículo 8 de la Ley Concursal, Ley 22/2003, de 9 de julio). Por lo que a sus deudas se refiere este principio viene plasmado en el artículo 24 de la propia Ley al establecer lo siguiente en relación a la publicidad del concurso en el Registro de la Propiedad: «...Practicada la anotación preventiva o la inscripción, no podrán anotarse respecto de aquellos bienes o derechos más embargos o secuestros posteriores a la declaración de concurso que los acordados por el

juez de éste, salvo lo establecido en el artículo 55.1». Junto a la excepción prevista en el artículo 55.1 y que se refiere, en lo que ahora nos interesa, a procedimientos de ejecución administrativos respecto de los que se hubiere dictado diligencia de embargo con anterioridad al auto de declaración del concurso (vide, al respecto, la Resolución de 26 de octubre de 2011), la legislación concursal contempla como créditos o deudas extraconcursoales los denominados créditos contra la masa que, al igual que los anteriores, quedan al margen del procedimiento concursal aunque, también como los anteriores, siempre bajo la supervisión del juez que conoce del concurso. Así lo expresa rotundamente la Sentencia del Tribunal de Conflictos de Jurisdicción de 4 de julio de 2008: «Sin embargo, el hecho de que no se integren en la masa concursal no comporta que la ejecución no se controle en el seno del proceso jurisdiccional dirigido por el juez de lo Mercantil antes de proceder al pago de los créditos concursales, conforme al artículo 154.1 de la Ley Concursal».

Estos créditos, de variada naturaleza conforme al artículo 84.2 de la Ley Concursal, que la doctrina llama en ocasiones post concursales (a pesar de que algunos se devengan con anterioridad a la declaración de concurso), no se integran en la masa pasiva del concurso y de ahí que deban ser satisfechos a medida que se produce su vencimiento con cargo a los bienes que la administración haya dispuesto al efecto (vide artículos 84 y 154 de la Ley Concursal). Ahora bien, su satisfacción, su pago fuera de la masa pasiva, depende de su calificación como créditos contra la masa por declaración incidental del juez (artículo 84.4 de la Ley Concursal) o de su inclusión en la relación separada de acreedores contra la masa que elabora la administración concursal (artículo 94.4 y 96.5 de la Ley Concursal) y que, unida al informe que ésta realiza, se presenta al juez del concurso para que dicte la Resolución que proceda (artículo 98 de la Ley Concursal). Por este motivo el artículo 84.4 de la propia Ley Concursal establece que «... no podrán iniciarse ejecuciones judiciales o administrativas para hacerlos efectivos hasta que se apruebe el convenio, se abra la liquidación o transcurra un año desde la declaración de concurso sin que se hubiere producido ninguno de estos actos».

Resulta con nitidez de la regulación legal que la iniciación de un procedimiento administrativo de ejecución contra el concursado por falta de pago de un crédito contra la masa exige por un lado que este carácter sea indubitado y por otro que el procedimiento concursal se encuentre en la fase procedimental adecuada bien por aprobación judicial de la propuesta anticipada de convenio, por aprobación judicial del convenio aceptado por la junta de acreedores o por declaración judicial de apertura de la fase de liquidación (vide artículos 109, 130 y 142 de la Ley Concursal), a salvo la excepción del transcurso del plazo de un año.

5. Por otro lado, en el presente expediente, como ocurría con el abordado por esta Dirección General en Resolución de 29 de junio de 2011, resulta del folio registral no sólo la situación de concurso del titular registral sino también la apertura de la fase de liquidación. Y además, como también pasaba en aquél, no resulta del mandamiento que se tratara de créditos contra la masa, habiendo sido alegada esta circunstancia en el escrito de recurso, por lo que no pudo tomarse en consideración en la nota de calificación y tampoco ahora para dictar esta Resolución (artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Pero es que aunque se afirme en el mandamiento que se trata de créditos contra la masa, faltaría un pronunciamiento al respecto del Juzgado de lo Mercantil competente en el concurso, requisito necesario aunque no se trate de los créditos exceptuados de la paralización de la ejecución a que se refiere el artículo 55 de la Ley Concursal, sino ante el pago de créditos contra la masa contemplados en el artículo 154 de la misma Ley.

Del estudio sistemático de los artículos 8, 9, 84 y 154 de la Ley Concursal resulta que la consideración de que un determinado crédito es un crédito contra la masa al efecto de obtener la anotación preventiva del embargo decretado como consecuencia de su impago, no corresponde realizarla al propio titular del crédito por sí, ni menos aún puede entenderse apreciable de oficio por el registrador dado lo limitado de los medios de que dispone a este efecto. Deberá ser el juez del concurso el que deba llevar a cabo esta calificación, de acuerdo con la vis atractiva que ejerce su jurisdicción durante la tramitación del concurso y a la vista del informe que al efecto presenta la administración del concurso. Explícitamente lo recoge así el artículo 84.4 de la Ley Concursal al decir: «4. Las acciones relativas a la calificación o al pago de los créditos contra la masa se ejercitarán ante el juez del concurso por los trámites del incidente concursal». Y es que, como señala la Exposición de Motivos de la Ley Concursal, «el carácter universal del concurso justifica la concentración en un solo órgano judicial de las materias que se consideran de especial trascendencia para el patrimonio del deudor, lo que lleva a atribuir al juez del concurso jurisdicción exclusiva y excluyente en materias como todas las ejecuciones y medidas cautelares que puedan adoptarse en relación con el patrimonio del concursado por cualesquiera órganos judiciales o administrativos».

Nada obsta a lo anterior el carácter administrativo del procedimiento ni la indiscutida facultad de autotutela de la administración. El párrafo segundo del artículo 22 del Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, modificado por la disposición final decimosexta de la Ley 22/2003, Concursal, dispone que, en caso de concurso, los créditos por las cuotas de la Seguridad Social y conceptos de recaudación conjunta y, en su caso, los recargos e intereses que sobre aquéllos procedan, así como los demás créditos de Seguridad Social, quedarán sometidos a lo establecido en la Ley Concursal.

6. En el expediente que provoca la presente, resulta del Registro la existencia de una anotación preventiva por la que se publica la declaración de concurso de acreedores del titular registral; no resulta de los libros registrales ni de la documentación aportada al tiempo de la calificación ninguna de las circunstancias previstas en la Ley Concursal para la iniciación de procedimientos de ejecución administrativa. Siendo las providencias de apremio y diligencias de embargo posteriores a la declaración del concurso, y no habiéndose obtenido con carácter previo un pronunciamiento del Juzgado ante el que se sigue el concurso que declare que los créditos son créditos contra la masa susceptibles de ejecución separada, no procede sino la confirmación de la negativa a la anotación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta Resolución, los legalmente legitimados, pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 8 de marzo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 8 -

**3983** *Resolución de 9 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 12, a la inscripción de una finca adjudicada en convenio regulador. (BOE núm. 90, de 15-4-2013).*

En el recurso interpuesto por don J. J. L. C. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 12, doña Amparo Cuesta Chasco, a la inscripción de una finca adjudicada en convenio regulador.

## Hechos

### I

Se presenta en el Registro un convenio regulador de divorcio de mutuo acuerdo, aprobado por sentencia. En cuanto a los bienes pertenecientes a los cónyuges, que ellos llaman «patrimonio conyugal», «manifiestan haberse repartido amistosamente y con anterioridad a este acto todos cuantos bienes formaban parte del patrimonio conyugal» de la forma siguiente: se adjudican a la esposa una vivienda con plaza de garaje en Lloret de Mar, perteneciente a la circunscripción de otro Registro y, al marido, una vivienda, inscrita en el Libro 31 de San Gervasio, y una plaza de garaje, inscrita en el mismo Registro, y que pertenece igualmente a la sección de San Gervasio, que forma parte de la circunscripción del Registro de la Propiedad de Barcelona número 12.

### II

La registradora no practica operación alguna en cuanto a la vivienda, por hallarse ya inscrita a nombre del adjudicatario, y deniega la inscripción de la plaza de garaje, por estar inscrita como bien privativo de su cónyuge y teniendo en cuenta que «el convenio regulador no puede ser el cauce formal de actos jurídicos con significado negocial propio diferente del procedimiento judicial», extendiendo la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número 12 de Barcelona Notificación de calificación. De conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, acuerdo calificar negativamente el mismo, según los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: El documento objeto de la presente calificación es un convenio regulador de divorcio, aprobado por sentencia del JPI 1 de Blanes, el día 16 de julio de 2012, autos 338/2012 Sección C, aportándose testimonio de la misma, expedido por el secretario judicial, doña C. B. C., el día 16 de julio del corriente, presentados el día 29 de octubre, bajo el asiento 1545 del Diario 25; se han observado los siguientes defectos. 1. En relación a la registral 3.862-N, no se ha practicado operación alguna respecto al mismo, por cuanto dicha finca ya consta inscrita en este Registro, a nombre de don J. J. L. C., en fecha 2 de mayo del 2005, motivando la inscripción 10.ª.2. En relación a la registral 7.616-N, En virtud del convenio regulador se adjudica a uno de los excónyuges una finca que figura inscrita en el Registro a nombre del otro excónyuge, adquirida en estado de soltero. Es doctrina reiterada del la DGRN que el convenio regulador no puede ser el cauce formal de actos jurídicos con significado negocial propio diferente del procedimiento judicial. En el caso concreto se considera que estamos ante un negocio jurídico independiente del procedimiento de divorcio, aunque formalmente incluido en el convenio, cual es la adjudicación de los bienes privativos de un cónyuge a favor del otro, con o sin contraprestación. La causa negocial de esta adjudicación es ajena a la liquidación de un patrimonio común, y por lo tanto requiere su adecuado reflejo documental, que será la escritura pública, con expresión de la causa del desplazamiento patrimonial. Fundamentos de Derecho. Vistos los artículos 1, 3, 9, 18, 19 bis, y 20 de la Ley Hipotecaria; 4, 90 a 95 y 100 de su Reglamento. 231-1, 233-2 de la Ley 25/2010, de 29 de julio, del Libro segundo del CC de Cataluña; RRDGRN 31 de marzo de 2008, y 22 de marzo de 2010, entre otras: -En consecuencia, acuerdo denegar la inscripción del documento objeto de la presente calificación, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, De conformidad con lo establecido (...) Barcelona, 7 de noviembre del 2012. La Registradora (firma ilegible) Firmado: Amparo Cuesta Chasco».

### III

El recurrente impugna la calificación interponiendo el siguiente recurso: Primero.—En sentencia, de fecha 16 de julio de 2012, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Blanes, se aprueba convenio regulador de divorcio por el que los excónyuges se adjudican una serie de inmuebles; Segundo.—Doña E. L. G. adjudica a don J. J. L. C. una plaza de garaje sita en Barcelona. La registradora de la Propiedad efectúa diligencia negativa de inscripción en tanto considera que esta adjudicación es ajena a la liquidación de un patrimonio común; y, Tercero.—La parte recurrente entiende que procede su inscripción, señalando que el título a inscribir es una sentencia firme, «documento judicial público totalmente inscribible, donde se efectúa la transmisión efectiva de la propiedad».

#### IV

La registradora se mantuvo en su criterio, elevando las actuaciones a este Centro Directivo, con fecha 7 de febrero de 2013, con el oportuno informe.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 90, 96, 400, 609 y 1320 del Código Civil; 2 y 3 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de octubre de 1988, 21 de diciembre de 1999, 6 de marzo de 2001, 5 de diciembre de 2002, 20 de febrero de 2004, 21 de marzo de 2005, 5 de junio de 2008, 14 de mayo y 18 de noviembre de 2009, 22 de diciembre de 2010, 1 de marzo de 2011 y 11 de abril, 7 de julio y 5 de diciembre de 2012.

1. El único problema que plantea el presente supuesto radica en dilucidar si la adjudicación de un inmueble que no es vivienda familiar (se trata de una plaza de garaje) al cónyuge no titular (el titular la adquirió en estado de soltero), realizada en un convenio regulador de divorcio aprobado judicialmente, puede inscribirse en el Registro presentando como título el testimonio judicial del convenio.

2. Alega el recurrente que procede la inscripción «toda vez que el título a inscribir es una sentencia firme, documento judicial público totalmente inscribible, donde se efectúa la transmisión de la propiedad» ignorando que una sentencia no produce nunca la transmisión de la propiedad, la cual, según el artículo 609 del Código Civil, se produce «por la ley, por donación, por sucesión testada o intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición».

3. Como se ha dicho anteriormente por este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), hay que partir de que la calificación registral no entra en el fondo de la resolución judicial, ni en la validez del convenio regulador aprobado judicialmente, sino en si tal convenio constituye título inscribible para la práctica del asiento registral teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme a los artículos 100 del Reglamento Hipotecario y 523.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que hace referencia a la calificación registral de los obstáculos derivados de la legislación registral. La determinación de si el convenio regulador aprobado judicialmente constituye o no título hábil para la inscripción de los actos realizados en el mismo está sometido a la calificación registral, porque la clase de título inscribible afecta a los obstáculos derivados de la legislación del Registro, en cuyo artículo 3 de la Ley Hipotecaria se prevén diferentes clases de documentos públicos en consonancia con cada uno de los actos a que se refiere el artículo 2 de la propia Ley, sin que sean documentos intercambiables sino que cada uno de ellos está en consonancia con la naturaleza del acto que se contiene en el correspondiente documento y con la competencia y congruencia según el tipo de transmisión de que se trate.

Por eso, esta Dirección General ha venido señalando qué actos o transmisiones cabe inscribir en virtud de un convenio regulador aprobado judicialmente, cuya validez no se discute, y qué actos precisan de una escritura pública otorgada con posterioridad al convenio y sin prejuzgar la validez de éste.

4. Ahora bien, sentado lo anterior, procede analizar si la adjudicación de una plaza de garaje del que es titular la esposa, que la adquirió en estado de soltera, puede ser adjudicada al esposo.

Este Centro Directivo ha considerado (vid. Resolución de 7 de julio de 2012) que en el supuesto de vivienda familiar de la que son titulares los cónyuges por mitad y pro indiviso, es suficiente el convenio regulador por tratarse principalmente de un convenio con causa familiar que deriva directamente de la nueva situación del matrimonio, y de la misma manera, en la Resolución de 22 de diciembre de 2010, ha concluido que no basta el convenio regulador para adjudicar a un cónyuge bienes privativos del otro. Este último es el supuesto que ahora se aborda, por lo que, de acuerdo con la doctrina anterior, es precisa la escritura pública para adjudicar a un cónyuge un bien que el otro adquirió en estado de soltero ya que, como se dijo en esta última Resolución, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio ganancial, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada, deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 9 de marzo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 9 -

**3984** *Resolución de 11 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Alicante n.º 3, por la que suspende la inscripción de una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria. (BOE núm. 90, de 15-4-2013).*

En el recurso interpuesto por don F. J. B. N., contra la calificación del registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, por la que suspende la inscripción de una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria.

### Hechos

#### I

Mediante escritura autorizada el día 17 de septiembre de 2012 por el Notario de Aldaia, don Ignacio Núñez Echevarría, número 1391 de protocolo, los cónyuges don A. C. G. y doña M. C. G. H. reconocen adeudar a don F. J. B. N. diecinueve mil cuatrocientos cincuenta y cuatro euros y en garantía de su devolución y de otras cantidades accesorias constituyen hipoteca sobre una finca.

#### II

Copia autorizada de dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3 el día 17 de septiembre de 2012, con el número de asiento 1344 del Diario 133, aportándose copia autorizada en formato papel y acreditada la autoliquidación del impuesto el día 2 de octubre de 2012. Fue objeto de una primera calificación negativa el día 4 de octubre de 2012. Con fecha 7 de noviembre de 2012 se extiende una nueva nota de calificación en vista de unas fotocopias de un documento privado que fueron aportados. En esta última nota se indica lo siguiente: «Presentado el documento telemáticamente el día diecisiete de septiembre del año dos mil doce, y presentada copia auténtica el 2 de octubre del 2012 por mensajería F. J. B. N., bajo el asiento número 1344 del tomo 133 del Libro Diario y número de entrada 4497/2012, que corresponde al documento autorizado por el notario de Aldaya/Aldaia (Valencia) don Ignacio María Núñez Echevarría, con el número 1391/2012 de su protocolo, de fecha diecisiete de septiembre del año dos mil doce, que fue calificado desfavorablemente el 4 de octubre del 2012, habiéndose aportado con fecha 29 de octubre del 2012, instancia suscrita en Valencia el 26 de octubre del 2012, por don F. J. B. N., solicitando anotación preventiva de suspensión.–Previa calificación del precedente documento, y de conformidad con lo solicitado en la referida instancia suscrita, he procedido, en el día de hoy, a la suspensión de la inscripción del precedente documento, por los siguientes defectos subsanables: 1) Documentándose en la escritura que se califica un acto o contrato con contraprestación consistente, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, no se identifican todos los medios de pago empleados por las partes en los términos exigidos por la Ley de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, Ley 36/2006, de 29 de noviembre.–No se acredita cómo fue entregado el importe a que se refiere el contrato privado de préstamo, suscrito por las partes con fecha 14 de septiembre del 2012 que, se menciona en el documento.–2) Se aporta instancia solicitando la presente anotación de suspensión, suscrita en Valencia el 26 de octubre del 2012, por el acreedor don F. J. B. N., pero sin que conste legitimada su firma, en unión de fotocopia de contrato de préstamo privado de fecha 14 de septiembre del 2012, que carece de autenticidad, cuyas firmas se hallan también sin legitimar, y no se acreditan los medios de pago.–Además, el contenido de dicho documento privado no es coincidente con el del título presentado.–De conformidad con los siguientes fundamentos de Derecho: 1. Artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Artículo 7 de la Ley de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, Ley 36/2006, de 29 de noviembre, artículo 21 de la Ley Hipotecaria, párrafo 2.º, artículo 254 de la Ley Hipotecaria, artículo 24 de la Ley del Notariado y artículo 177 del Reglamento Notarial, en su nueva redacción dada por la reforma del Real Decreto 45/2007, de 19 de enero.–2. Artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria.–En su lugar he tomado anotación de suspensión/por el plazo legal de sesenta días hábiles, del derecho real de hipoteca a que el mismo se refiere, a favor de don F. J. B. N., con carácter privativo, por la anotación letra A, de la finca 6.598, al folio 174 del libro 1.930, e igualmente tomo anotación de suspensión a los efectos previstos en el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, del pacto de vencimiento anticipado para el caso de impago de alguna de las cuotas pactadas de capital o de intereses de demora, al margen de cuya anotación he extendido nota de afección fiscal por plazo de cinco años.–Se han cancelado por caducidad tres notas de afección fiscal.–Los interesados, en virtud de lo manifestado en la cláusula decimotercera, de acuerdo con el artículo 434 del Reglamento Hipotecario, han prestado su conformidad a que no sean objeto de inscripción determinados pactos con arreglo a los siguientes Hechos: a) La cláusula tercera, referente a comisiones.–b) La cláusula cuarta, referente a gastos.–c) De la cláusula sexta, lo referente al vencimiento anticipado por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas.–d) De la misma cláusula sexta, lo referente al vencimiento anticipado por no inscribir la escritura dentro de determinado plazo.–e) De dicha cláusula sexta, lo



referente a la penalización impuesta al deudor, para poder ponerse al día en el pago de las cuotas impagadas.–f) De la cláusula séptima, las palabras "personal" e "ilimitada".–g) Del último párrafo de la cláusula octava, lo referente a copias con carácter ejecutivo.–h) De la cláusula novena, lo referente al poder conferido por el deudor al acreedor para contratar en su nombre la póliza de seguros.–i) La cláusula decimosegunda, referente al poder conferido al acreedor para otorgar documentos de subsanación, aclaración o complemento de la presente.–j) La cláusula decimocuarta, referente a la autorización a la parte acreedora, para recabar información, instar y solicitar copias simples o autorizadas, así como cualquier otro documento, en lo referente a cargas o gravámenes que afecten a la finca, etc.–k) La cláusula decimoséptima, referente al poder conferido al acreedor solicitar de la Central de Información de Riesgos de España, informe de los riesgos crediticios del deudor, y apoderamiento para recabar información sobre trámites relativos a otras deudas, etc.–l. La cláusula relativa al apoderamiento para anticresis.–ll. La cláusula relativa a la descalificación.–Fundamentos de Derecho: a) Por no estar garantizadas.–Artículo 51.6 del Reglamento Hipotecario.–b) Es un pacto obligacional.–Si se quieren garantizar deberán ser objeto de una hipoteca específica de seguridad.–Resolución de 28 de enero de 1998.–c) Por su generalidad contraria al principio de especialidad.–Resolución de 23 de octubre de 1987.–d) Por ser contraria a la independencia de la calificación registral. Sentencia del Tribunal Supremo 22 de octubre de 1902.–e) Por no estar garantizada.–Artículo 51.6 del Reglamento Hipotecario.–f) Por innecesario, dados los artículos 105 de la Ley Hipotecaria y 1.911 del Código Civil.–g) Por su carácter personal y el carácter imperativo del artículo 18 de la Ley Notarial, y el artículo 517/4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.–h) Por su carácter personal.–Artículo 51.6 del Reglamento Hipotecario.–i) Por igual motivo.–j) Por igual motivo.–k) Por igual motivo.–l) Por igual motivo.–ll. Por igual motivo.–Contra esta (...). Alicante, a siete de noviembre del año dos mil doce.–El Registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro) Fdo.: Fernando Trigo Portela».

### III

Mediante escrito de fecha 14 de diciembre de 2012, que tiene entrada en el Registro el 17 de diciembre de 2012, don F. J. B. N. interpone recurso gubernativo con arreglo a las siguientes alegaciones: «Segundo.–Que a la vista de suspensión de la calificación del documento de referencia se realizan las siguientes alegaciones al no estar de acuerdo con la denegación de inscripción; Respecto de la motivación: "Documentándose en la escritura que se califica un acto o contrato con contraprestación consistente, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, no se identifican todos los medios de pago empleados por las partes en los términos exigidos por la Ley de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, Ley 36/2006, de 29 de noviembre".–Respecto del documento notarial calificado, en primer lugar, matizar que se trata de un reconocimiento de deuda, (en el que se recoge una obligación que nace con anterioridad a la formalización del documento notarial,) por lo tanto entendemos que la identificación de los medios de pago, queda limitada a la manifestación que se hace en el Exponen I; "Por razón de un contrato privado de préstamo de fecha 14 de septiembre que suscribieron las partes". Tercero.–Así las cosas, entendemos que un reconocimiento de deuda no puede ser tratado a estos efectos, de la misma forma que un préstamo, pues aunque parecidos, es evidente que existen diferencias, entre la que destacamos el carácter unilateral del mismo, circunstancia que lo deja fuera de ámbito de aplicación del artículo 7 de la Ley 36/2006, pues, dado su carácter, no existe contraprestación, ya que el reconocimiento de deuda nace con una evidente vocación unilateral; El deudor reconoce la obligación de pago, su importe y fija las condiciones de su pago (el deudor en este negocio jurídico unilateral no recibe cantidad alguna contraprestación ya que ésta se dio en acto jurídico anterior, del que luego hablaremos). Dicho reconocimiento, constituye el claro ejemplo de la voluntad unilateral como fuente de las obligaciones, que implica que una obligación puede nacer por la simple manifestación de una persona de querer obligarse. En relación al tema, autores como Bonilla Sanmartín y Valverde o Castán, Hernández Gil y Lalaguna, si bien estos dos últimos, de forma matizada, la consideran como verdadera fuente de obligaciones). En cualquier caso, el TS acepta que la voluntad unilateral puede ser fuente de obligaciones, pero con matices: Se inclina siempre por la necesidad de la aceptación del beneficiado, incluso tácita. Resalta que la voluntad (o promesa) debe tener una causa lícita, conforme a lo dispuesto en el artículo 1274 C.c. Y sólo la acepta como fuente creadora de obligaciones en algunos casos que, realmente, no son supuestos de voluntad unilateral, así ocurre con: la promesa pública de recompensa y el concurso con premio, que son supuestos de oferta contractual; y con el reconocimiento de deuda, que es un negocio jurídico unilateral. Con relación a la voluntad unilateral la Ley 521 de la Comp. Navarra, dedicada a la oferta pública, establece que: Toda promesa sobre cosa y bajo condición lícitas obliga al que la hace desde que es objeto de publicación suficiente, aunque nadie haya notificado su aceptación. Si el promitente no hubiere fijado plazo, se entenderá mantenida la oferta durante el tiempo que parezca necesario según el arbitrio del juez. Si una persona determinada hubiere notificado al promitente su aceptación antes de caducar la oferta, ésta se entenderá mantenida, respecto al aceptante, durante un año y un día, a no ser que en el momento de la aceptación se hubiere convenido otro plazo». Llegados a este punto y dado el carácter unilateral del reconocimiento de deuda, es evidente que no existe la aludida reciprocidad, pues si bien existe una prestación (fijar cuantía de deuda y promesa de pago) por parte del deudor, la única actuación del acreedor es la aceptación de dicha manifestación, por ello debe quedar fuera del ámbito de aplicación del artículo 7 de la Ley 36/2006, al no darse la contraprestación aludida en la Ley. En concreto, no se da tal supuesto, ya que no se produce en el acto que recoge el reconocimiento de deuda, la entrega de dinero o signo que lo represente, ni en todo ni en parte, por lo tanto deviene imposible e innecesaria la acreditación de los medios de pago alegada en la calificación del registrador. Así las cosas, en el caso que nos ocupa, entendemos que debe ser suficiente con la simple manifestación que contienen el documento notarial (Exponen I: "Por razón de un contrato privado de préstamo de fecha 14 de septiembre que suscribieron las partes"). Y que constituye la causa del reconocimiento, pese a que insistimos éste se hace de manera

unilateral por el deudor, que asume las consecuencias jurídicas que de ello se deriven. Es por ello que el notario autorizante no viene obligado a legitimar un contrato privado anterior, como así se solicita equivocadamente para la subsanación requerida (dicho con el mayor de los respetos) por el registrador recurrido, pues dicho contrato pertenece al ámbito del derecho privado de los intervinientes en el mismo, que actúan con la capacidad, legitimación y libertad de pactos que ambos se reconocen y estiman conveniente, sin efectos frente a terceros (dado su carácter privado, el artículo 1255 C.c, que consagra el principio de autonomía de la voluntad, posibilitando la creación de nuevos tipos contractuales). 1255 C.c: "Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a la moral ni al orden público". En otro orden de cosas, y puesto que no existe tal defecto, tampoco puede pretenderse imputar éste al notario autorizante, por no recoger en la escritura suficientemente la declaración de los otorgantes, ergo no cabe tampoco la subsanación por él mismo, mediante diligencia del artículo 153 del Reglamento Notarial. Como decíamos, el contrato privado al que se alude en el reconocimiento de deuda, constituye un acto jurídico independiente que se constituye en fuente de obligación (el art. 1089, que dice que: "Las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasi contratos y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia") y es, precisamente por su carácter privado, que no se haga necesario el control interpuesto a notarios y registradores, pues tampoco tiene esa condición erga homines, que un documento público y su posterior inscripción en el Registro le confiere. El artículo 1091: "Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos" (en caso de discrepancias se deberá acudir a la vía jurisdiccional civil, a fin de solucionar la misma, quedando por tanto fuera del ámbito de competencias administrativas y del derecho público en general). Consideramos que la simple manifestación de su identificación y existencia, debe ser suficiente, sin necesidad de entrar a valorar su contenido, el cual queda, como ya hemos dicho dentro de la esfera jurídica privada de los intervinientes. Cuarto.–Especial importancia damos a la entrada en juego del Real Decreto 1/2010, que se centra en la sustitución del penúltimo párrafo del artículo 177 por otro casi idéntico (el segundo de los que siguen), uno anterior intrascendente a efectos registrales, y otro más que sí es de gran importancia: "En el marco del artículo 17.3 de la Ley de 28 de mayo de 1862, del Notariado, el Consejo General del Notariado proporcionará a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria información, en particular, en el caso de pagos por transferencia o domiciliación, cuando no se hubieran comunicado al notario las cuentas de cargo y abono. En el caso de que los comparecientes se negasen a identificar los medios de pago empleados, el notario advertirá verbalmente a aquéllos de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, dejando constancia, asimismo, de dicha advertencia en la escritura. A los efectos previstos en el párrafo anterior, se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación. A estos efectos, si el medio de pago fuera cheque será suficiente que conste librador y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe; si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria". Pues bien, aunque se mantienen los mismos requisitos establecidos por el Real Decreto 1804/2008, de 3 de noviembre, para las escrituras otorgadas a partir del 19 de noviembre de 2008, se suaviza su exigencia de modo que sólo la falta de alguno de los datos esenciales que se detallan se considera incumplimiento de tanta gravedad como para motivar el cierre registral y, lo que es de gran trascendencia a los efectos que aquí interesan, no se exige como en la redacción anterior el que los documentos de pago queden testimoniados en determinados casos, sino que resulta indiferente que la constancia de los datos esenciales se haga "por soporte documental o manifestación" o como dice la Exposición de Motivos "ya sea a través de acreditación documental, ya sea vía manifestación ante el notario". Así lo reconoce la Resolución de 5 de mayo de 2011, que considera suficiente el testimonio de un cheque frente a la pretensión del registrador de que los datos del mismo se expresaran en el cuerpo de la escritura. Quinto.–Si lo anterior es así, la segunda parte de la calificación registral tampoco puede constituir una fundamentación para la calificación negativa; "Documentándose en la escritura que se califica un acto o contrato con contraprestación consistente, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente", no se identifican todos los medios de pago empleados por las partes en los términos exigidos por la Ley de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, Ley 36/2006, de 29 de noviembre. Pero respecto de la segunda parte de la fundamentación: "No se acredita cómo fue entregado el importe a que se refiere el contrato privado de préstamo, suscrito por las partes con fecha 14 de septiembre del 2012 que se menciona en el documento". Tampoco esto resulta acertado..., al contrario, entendemos y compartimos con el notario autorizante, que no resulta necesaria la protocolización del contrato, y que basta con su identificación. No obstante, el requerido documento privado, fue aportado al registrador de Alicante 3, al objeto de poder aclararle las dudas que al respecto pudiera tener. Bien como puede observarse en el contrato privado, quedan perfectamente identificados los medios de pago en su cláusula primera: 1) "Principal del préstamo.–Será abonado según el siguiente desglose; 6.000,00 euros. Pagado mediante cheque nominativo (adjunto copia al presente). 2.880,00 euros. Pagado mediante cheque nominativo (adjunto copia al presente). 600,00 euros. Comisión de apertura. 1.480,00 euros. Gastos de formalización en efectivo (según hoja de encargo gestoría). Total Principal: 10.960,00 euros. Intereses ordinarios, pactados y aceptados, se devengan en este instante: Al tipo del fijo anual del 7,75% anual a 10 años. Total intereses ordinarios: 8.494,00 euros. Expresamente se pacta y acepta su devengo, en este instante, por lo que tendrán que ser devueltos incluso en el caso de amortización, cancelación o vencimiento anticipado. Importe Total a devolver: 19.454,00 euros. Como puede comprobarse, este importe (19.454,00 euros) coincide con el reconocido en el documento notarial (doc.2) y junto al citado contrato (doc.3) se adjunta la copia de los cheques entregados a los deudores, y se identifica el resto de importes, la comisión de apertura, y la hoja de encargo de Gestoría. Al principal (10.960,00 euros) hay que sumar los intereses remuneratorios pactados (8.494,40 euros), cuyo importe deviene imposible acreditar documentalmente, ya que obedece a una obligación de remuneración las cantidades prestadas, pero

evidentemente nunca puede concordar con una cantidad entregada por razones obvias, tan solo puede pactarse y manifestarse pero no documentarse. Por lo tanto, queda perfectamente acreditado, cómo fue entregado el importe a que se refiere el contrato privado de préstamo, suscrito por las partes con fecha 14 de septiembre del 2012, con lo que debería darse por resuelta y satisfecha la función inspectora o de control, que tiene atribuida el registrador». A continuación reseña el recurrente una serie de escrituras que, según afirma, responden al mismo modelo que la calificada, y que fueron inscritas en distintos Registros.

#### IV

Manteniéndose el registrador en su calificación, remitió a esta Dirección General, con fecha 21 de diciembre de 2012, el escrito acreditativo de la interposición del recurso con la demás documentación complementaria aportada en unión del preceptivo informe.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución; 1156 y 1170 del Código Civil; 1, 10, 18, 21, 22, 254, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 1, 17, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; sexto y séptimo de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal; 143, 145, y 177 del Reglamento Notarial; 51.7.º del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de enero y 15 de febrero de 2002, 24 de junio de 2004, 14 de diciembre de 2005, 16 de abril de 2008 y 6 de marzo de 2009, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 1986, 2 de noviembre de 1992, 12 de junio de 1993, 5 de octubre de 1994, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 27 de mayo de 2003 y las citadas en sus «Vistos», 23 y 26 de septiembre de 2005, 14, 20 y 28 de febrero y 18 de mayo de 2007, 26 de mayo de 2008, 2 de junio, 6, 7, 8 y 9 de julio y 5 de septiembre de 2009, 5 de marzo y 2 de junio de 2010, 5 de mayo y 2 y 6 de julio de 2011 y 10 de julio de 2012.

1. En el presente recurso concurren los siguientes elementos de hecho relevantes para su resolución:

a) Mediante escritura autorizada el 17 de septiembre de 2012, los cónyuges don A. C. G. y doña M. C. G. H. (parte deudora) reconocen adeudar solidariamente a don F. J. B. N. la total cantidad de diecinueve mil cuatrocientos cincuenta y cuatro euros por razón de un contrato privado de préstamo de fecha 14 de septiembre de 2012, suscrito por los mismos comparecientes. En dicho contrato los otorgantes declaran haber llegado a un entendimiento acerca del modo en que la cantidad adeudada ha de quedar satisfecha (plazo, intereses, amortización, comisiones, etc). En la misma escritura la parte deudora constituye hipoteca en garantía del capital adeudado, sus intereses moratorios, costas y gastos, hipoteca que es aceptada por el acreedor.

b) El registrador suspende en una primera calificación el despacho del documento por no haberse consignado en la escritura todos los medios de pago empleados por las partes en los términos exigidos por la ley, en concreto al no indicarse cómo fue entregado el importe del préstamo suscrito por las partes el 14 de septiembre de 2012 mencionado en la escritura.

c) El acreedor, con la finalidad de subsanar el citado defecto, presentó en el Registro fotocopia del referido contrato privado de préstamo del que resulta lo siguiente: 1.º que el acreedor figura inscrito en el Registro Estatal de Empresas que, sin tener la condición de entidades de crédito, llevan a cabo actividades de contratación de préstamos o créditos hipotecarios o de intermediación, para la celebración de contratos de préstamo o crédito con los consumidores; 2.º que el contrato de préstamo celebrado entra en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito; 3.º que el total del capital del préstamo fue la cantidad de 10.960 euros, abonados conforme al siguiente desglose: – 6.000 euros fueron abonados mediante cheque nominativo (extendido a favor del deudor); – 2.880 euros abonados mediante cheque nominativo (extendido a favor de la mercantil «Necesito Dinero Ya, S.L.»); – 600 euros como comisión de apertura; y – 1.480 euros en efectivo y para gastos de formalización. Al documento privado se adjuntan copias de los referidos cheques; 4.º se fija un interés ordinario anual del 7,75%, durante el plazo de diez años de amortización, que se devengan en el mismo momento de la firma del contrato, totalizando la cantidad de 8.494,40 euros, lo que sumado al capital hacen un total de 19.454,40 euros, cifra que coincide con la deuda reconocida.

d) El registrador mediante nueva calificación, de fecha 7 de noviembre de 2012, que constituye objeto del presente recurso, reitera el defecto indicado en la calificación anterior, y en cuanto al contrato privado de préstamo señala que dado que lo aportado es una simple fotocopia, carece de autenticidad, además de que tampoco se acreditan en el mismo los medios de pago empleados, y no coinciden en su contenido con el título presentado (pues en el contrato privado se fijan unos intereses que en el reconocimiento figuran en el capital de la deuda reconocida).

e) El recurrente opone a la anterior calificación, en síntesis, el carácter unilateral del reconocimiento de deuda, por lo que entiende que cae fuera del ámbito de aplicación del artículo 24 de la Ley del Notariado y del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, y que en el acto del reconocimiento no se produjo entrega alguna de dinero o signo que lo represente, por lo que deviene imposible e innecesaria la acreditación de los medios de pago. Además, aun considerándolo innecesario por ser el reconocimiento de deuda fuente de obligaciones y constituir el acto o contrato reflejado en el título presentado un acto unilateral, para eliminar las dudas del registrador se le aportó copia del contrato privado de préstamo del que resultan los

medios de pago que se emplearon para la entrega del capital.

En definitiva, en el presente recurso se debe decidir si, en las circunstancias indicadas, en una escritura en la que la parte deudora reconoce adeudar una determinada cantidad a la parte acreedora por razón de un contrato de préstamo que habrían celebrado tres días antes del otorgamiento de la escritura, es necesario o no acreditar los medios de pago empleados. A fin de delimitar el supuesto de hecho hay que precisar que el citado acreedor no es una entidad de crédito, por lo que no es aplicable en este caso la especial normativa de supervisión propia de las citadas entidades que permite la obtención de información suficiente a los efectos del seguimiento de los actos y contratos a los que se refiere la normativa especial sobre prevención del fraude fiscal (cfr. Resolución de este Centro Directivo de 18 de mayo de 2007).

2. Como ha señalado la jurisprudencia, el reconocimiento de deuda, aun cuando no aparece regulado especialmente, constituye en nuestro Derecho un negocio jurídico de fijación (en igual sentido, el artículo 1988 del Código Civil italiano) en el que, si bien no se produce una total abstracción de la causa (como en el Derecho alemán, parágrafo 781 del B.G.B.) se contiene la obligación del deudor de cumplir lo reconocido salvo que se oponga eficazmente al cumplimiento alegando y probando que la obligación a que se refiere es inexistente, nula, anulable o ineficaz por cualquier causa, lo que implica la inversión de la carga de la prueba. Así lo ha entendido el Tribunal Supremo al establecer que «el reconocimiento contiene la voluntad negocial de asumir y fijar la relación obligatoria preexistente, le anuda el efecto material de obligar al cumplimiento por razón de la obligación cuya deuda ha sido reconocida, y el efecto procesal de la dispensa de la prueba de la relación jurídica obligacional preexistente» (vid. Sentencias de 17 noviembre 2006, 16 abril 2008 y 6 de marzo de 2009, entre otras).

Como señala la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2008, «el reconocimiento opera como un negocio jurídico de fijación o reproducción de otro anterior (SSTS de 24 de junio de 2004 y 31 de marzo de 2005), especialmente si se expresa la causa de aquél, pero incluso aunque no se exprese (STS de 1 de enero de 2003), y se verifica con la finalidad de fijar la relación obligatoria preexistente, crear una mayor certeza probatoria, vincular al deudor a su cumplimiento y excluir las pretensiones que surjan o puedan surgir de una relación jurídica previa incompatible con los términos en que la obligación queda fijada. En suma, como declara la Sentencia del Tribunal Supremo 17 de noviembre de 2006, en cuanto el reconocimiento contiene la voluntad propia de un negocio jurídico de asumir y fijar la relación obligatoria preexistente, la jurisprudencia le anuda el efecto material de obligar al cumplimiento por razón de la obligación cuya deuda ha sido reconocida, y el efecto procesal de dispensar de la prueba de la relación jurídica obligacional preexistente».

Pero entre los efectos derivados del simple reconocimiento no figura el de operar por sí una novación extintiva o una alteración de la naturaleza de la obligación reconocida (de ahí que no suponga una alteración de su régimen de prescripción, antes al contrario interrumpe la prescripción de la obligación reconocida ex artículo 1973 del Código Civil), sino que el reconocimiento presenta como característica propia la de «operar sobre débito preexistente a cargo del que lo reconoce» (vid. Sentencia de 27 de noviembre de 1999). En este sentido, el propio Tribunal Supremo ha aclarado que el llamado por algunas sentencias de la sala primera «efecto constitutivo» del reconocimiento no supone la extinción de la deuda anterior o su sustitución por una obligación de distinta naturaleza, sino que con tal expresión se describe el efecto vinculante que el reconocimiento tiene para el deudor, nacido directamente de este negocio jurídico. Como explica la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 2006, cabe reconocer en el reconocimiento de deuda «efectos constitutivos..., lo cual... conlleva no sólo facilitar a la actora un medio de prueba, sino dar por existente una situación de débito contra el demandado» (vid. Sentencia de 16 de abril de 2008). Sólo existiría aquella sustitución de la obligación reconocida por la nueva resultante del reconocimiento en caso de que se hubiera producido una novación extintiva o propia de la primitiva obligación, la cual (con arreglo al principio según la cual la novación extintiva exige una declaración terminante o una incompatibilidad entre la antigua y la nueva obligación: artículo 1204 del Código Civil) ha de constar expresamente en la escritura de reconocimiento, según establece el artículo 1.224 del Código Civil (vid. Sentencias de 28 de enero de 2002 y 16 de abril de 2008).

Ello enlaza, asimismo, con la doctrina legal (vid. Sentencia de 15 de febrero de 2002) de que en nuestro Derecho todo reconocimiento de deuda ha de ser causal, en el sentido de que ha de tener causa, porque, como regla general, no se admite el negocio abstracto. Ahora bien, puede ocurrir que la causa no esté indicada (o lo esté solamente de forma genérica) o que esté plenamente expresada: a la primera hipótesis le es de aplicación el artículo 1277 del Código Civil, por lo que se presume que la causa existe y es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario –sin perjuicio de que esta presunción no opere en el ámbito registral (vid., por todas, la Resolución de 16 de enero de 2013)–, e igualmente le es aplicable la doctrina jurisprudencial que, en virtud de una abstracción procesal, dispensa de probar la causa al titular del derecho de crédito objeto de reconocimiento y se hace recaer la carga de la prueba sobre el obligado, como hemos visto; en la segunda hipótesis (es decir, cuando la causa está plenamente expresada) no es de aplicación la presunción del artículo 1277 del Código Civil, pues resulta innecesaria. En el caso que nos ocupa, la causa está plenamente expresada (contrato privado de préstamo), por lo que lo que se tiene que dilucidar en este recurso es si en los supuestos de hipoteca en garantía de un préstamo es o no necesaria la acreditación de los medios de pago y si en el caso objeto del presente expediente se pueden tener por acreditados, para lo cual resulta preciso analizar la normativa reguladora de esta exigencia y la interpretación que de la misma ha venido haciendo este Centro Directivo.

3. Pues bien, la cuestión relativa a la constancia de los medios de pago en escritura pública no es algo esencialmente novedoso en nuestro ordenamiento (baste recordar la normativa que tradicionalmente lo ha exigido en materia de inversiones extranjeras y control de cambios), si bien la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, por la que se procede a modificar los artículos 17, 23 y 24 de la Ley del Notariado y 21 y 254 de la Ley Hipotecaria,

incorpora elementos muy distintos e impone nuevas obligaciones que permiten conocer cuál ha sido la voluntad del legislador.

El artículo 10 de la Ley Hipotecaria, que no ha sido modificado, establece que, «en la inscripción de contratos en los que haya mediado precio o entrega en metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiere hecho o convenido el pago».

Por su parte, el artículo 177 del Reglamento Notarial, en su versión previa a la reforma producida por el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, exigía que en las escrituras públicas se hiciera constar «el precio o valor de los derechos», debiéndose determinar el mismo con «arreglo al sistema monetario oficial de España, pudiendo también expresarse las cantidades en moneda o valores extranjeros, pero reduciéndolos simultáneamente a moneda española».

De la normativa anterior se deducía claramente que no existía obligación legal alguna de hacer constar los medios de pago –entendiendo por tales los concretos cauces o vías empleados o previstos para satisfacer el precio o contraprestación–, sino tan sólo el montante del precio y forma del pago. La simple comparación entre el artículo 10 de la Ley Hipotecaria y el vigente artículo 24 de la Ley del Notariado demuestra –si no se quiere concluir en una interpretación absurda en el sentido de que el legislador no ha aportado nada novedoso– que de aquel precepto de la Ley Hipotecaria no se derivaba obligación de concreción de medios de pago y fechas del mismo respecto de aquellas escrituras que tenían por objeto transmisiones inmobiliarias o constituciones de derechos reales sobre bienes inmuebles, ya que no debe confundirse forma de pago (artículo 10 de la Ley Hipotecaria) con identificación de medios de pago (artículos 24 de la Ley del Notariado y 21 y 254 de la Ley Hipotecaria).

Dicho marco normativo ha sido objeto de una importante revisión a raíz de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, que introduce reformas en la legislación hipotecaria y notarial con el objetivo fundamental de que la respectiva actuación de los notarios y registradores contribuya activamente en la prevención del fraude fiscal. Como pone de manifiesto la Exposición de Motivos de dicha Ley, que constituye un elemento relevante para conocer cuál ha sido la voluntad del legislador, el fraude fiscal es un fenómeno del que derivan graves consecuencias para la sociedad en su conjunto, por lo que frente a los comportamientos defraudatorios, la actuación de los poderes públicos debe encaminarse no sólo a la detección y regularización de los incumplimientos tributarios, sino también a evitar que esos comportamientos se produzcan. En este sentido la citada Exposición de Motivos destaca que el «fortalecimiento del control y la prevención del fraude fiscal es un compromiso del Gobierno» y que, atendiendo a las líneas estratégicas de la lucha contra el fraude se incluyen «un conjunto de medidas tendentes a potenciar las facultades de actuación de los órganos de control, con remoción de los obstáculos procedimentales que pudieran perjudicar la eficacia de la respuesta al fenómeno del fraude». En este contexto general, una de las finalidades de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, según su Exposición de Motivos, es la prevención del fraude fiscal en el sector inmobiliario, en el que las novedades que introduce aquélla «se dirigen a la obtención de información que permita un mejor seguimiento de las transmisiones y el empleo efectivo que se haga de los bienes inmuebles. Para ello se establece la obligatoriedad de la consignación del Número de Identificación Fiscal (NIF) y de los medios de pago empleados en las escrituras notariales relativas a actos y contratos sobre bienes inmuebles. La efectividad de estas prescripciones queda garantizada al fijarse como requisito necesario para la inscripción en el Registro de la Propiedad de tales escrituras. Esta figura del cierre registral ante incumplimientos de obligaciones de origen fiscal no constituye en ningún caso una novedad en nuestro ordenamiento. Debemos recordar, en efecto, que la normativa vigente ya prevé la figura del cierre registral en relación, por ejemplo, con las declaraciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones».

4. Para conseguir tales objetivos la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, modificó, entre otros y en relación con la materia específica que es objeto del presente recurso, el artículo 24 de la Ley del Notariado, así como los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria.

Así, el párrafo cuarto del artículo 24 de la Ley del Notariado, en su nueva redacción, establece que en «las escrituras relativas a actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles se identificarán, cuando la contraprestación consistiere en todo o en parte en dinero o signo que lo represente, los medios de pago empleados por las partes». Y el mismo precepto delimita el contenido y extensión con que ha de realizarse esa identificación de los medios de pago, en los siguientes términos: «... sin perjuicio de su ulterior desarrollo reglamentario, deberá identificarse si el precio se recibió con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, su cuantía, así como si se efectuó en metálico, cheque, bancario o no, y, en su caso, nominativo o al portador, otro instrumento de giro o bien mediante transferencia bancaria».

En lo relativo a la calificación de los registradores de la Propiedad respecto de los extremos objeto de debate en este recurso, la reforma se centra en dos aspectos:

a) La obligación de comprobar si las escrituras públicas a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado expresan no sólo «las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos» (disposición que se mantiene en su redacción anterior), sino, además, «la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862» (artículo 21 de la Ley Hipotecaria).

b) El cierre del Registro respecto de esas escrituras públicas en las que consistiendo el precio en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, «el fedatario público hubiere hecho constar en la escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados» –apartado tercero del

mismo artículo 254—. En tales casos, esto es, negativa total o parcial a identificar el medio de pago, se entenderá que tales escrituras están aquejadas de un defecto subsanable, pudiéndose subsanar éste a través de otra escritura «en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados» (artículo 254.4 de la Ley Hipotecaria).

5. En desarrollo del artículo 24 de la Ley del Notariado, el artículo 177 del Reglamento Notarial, con el precedente de la Instrucción de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 2006, ha sido objeto de diversas modificaciones por los Reales Decretos 45/2007, de 19 de enero; 1804/2008, de 3 de noviembre, y, finalmente, 1/2010, de 8 de enero, este último vigente en el momento de la autorización de la escritura pública cuya calificación es objeto del presente recurso.

La finalidad de este último Real Decreto viene expresada en su Exposición de Motivos cuando manifiesta que: «El artículo primero modifica el Reglamento de la Organización y Régimen del Notariado, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944, a los efectos de concretar, en relación con determinados medios de pago, qué datos concretos deberán quedar incorporados en el documento público, ya sea a través de acreditación documental, ya sea vía manifestación ante el notario, constancia que implicará que dicho medio de pago se deba entender suficientemente identificado, permitiendo el acceso al Registro de la Propiedad del instrumento público. Por otra parte, y en conexión con lo anterior, se establece una especificación en lo relativo a la obligación de comunicación por parte del Consejo General del Notariado hacia la administración tributaria de los supuestos en los que no exista identificación de las cuentas de cargo y abono cuando el medio de pago sea la transferencia o la domiciliación bancarias».

En el párrafo segundo de dicho precepto reglamentario se impone al notario una obligación de identificación de los medios de pago cuando concurren tres requisitos: a) Que impliquen declaración, constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles; b) Que sean a título oneroso; y c) Que la contraprestación consista en todo o en parte en dinero o signo que lo represente. Concurriendo estos tres requisitos, el régimen de la obligación de identificación de los medios de pago se puede sistematizar en los siguientes términos:

1.º Se han de expresar por los comparecientes los importes satisfechos en metálico, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones.

2.º Pagos realizados por medio de cheques u otros instrumentos cambiarios: Además de la obligación del notario de incorporar testimonio de los cheques y demás instrumentos de giro que se entreguen en el momento del otorgamiento, se establece que, en caso de pago anterior a dicho momento, los comparecientes deberán manifestar los datos a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado, correspondientes a los cheques y demás instrumentos de giro que hubieran sido entregados antes de ese momento. Pero a los datos del artículo 24 de la Ley del Notariado se añaden otros nuevos: la numeración y el código de la cuenta de cargo de los instrumentos de giro empleados.

Por otra parte, cuando se trate de cheques bancarios o títulos librados por una entidad de crédito, ya sean entregados con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, el compareciente que efectúe el pago deberá manifestar el código de la cuenta con cargo a la cual se aportaron los fondos para el libramiento o, en su caso, la circunstancia de que se libraron contra la entrega del importe en metálico.

De todas estas manifestaciones quedará constancia en la escritura.

3.º En caso de pago por transferencia o domiciliación, el régimen es indistinto para el caso de que los pagos sean anteriores o simultáneos al otorgamiento de las escrituras: los comparecientes deberán manifestar los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones.

4.º Si los comparecientes se negasen a aportar alguno de los datos o documentos citados anteriormente, el notario hará constar en la escritura esta circunstancia, y advertirá verbalmente a aquéllos del cierre registral dispuesto en el apartado 3 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, dejando constancia, asimismo, de dicha advertencia.

En este régimen se especifican determinadas obligaciones que tiene el notario respecto de la identificación de los medios de pago, cuyo incumplimiento determinará las responsabilidades correspondientes.

Sin embargo, en relación con la calificación registral y el cierre del Registro de la Propiedad, en los términos expresados en el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, el artículo 177, párrafo quinto, del Reglamento Notarial, según redacción dada por el Real Decreto 1/2010, determina que «... se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A estos efectos, si el medio de pago fuera cheque será suficiente que conste librador y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe; si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria».

6. Consecuentemente con lo expuesto, no toda omisión de los elementos de identificación de los medios de pago que, según el artículo 177 del Reglamento Notarial deba constar en la escritura pública, produce el cierre registral (cfr. los párrafos cuarto y quinto de dicho precepto reglamentario), y ello sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden que pueden derivar del incumplimiento de la obligación de expresar los restantes elementos identificadores a que se refiere el mismo precepto.

7. En el caso del presente expediente el recurrente entiende que el reconocimiento de deuda es fuente de obligaciones y que en el mismo la única actuación del acreedor es la de aceptar dicho reconocimiento, por lo que queda, a su entender, fuera del ámbito de aplicación del artículo 7 de la Ley 36/2006. Ya hemos visto, sin embargo, que el reconocimiento de deuda

en nuestro Derecho tiene carácter causal y valor declarativo o reconocitivo, sin perjuicio del denominado efecto constitutivo entendido en el limitado sentido antes expresado, que como vimos no alcanza a producir un efecto extintivo sobre la obligación preexistente reconocida y su sustitución por otra nueva, sin perjuicio de los casos en que el reconocimiento venga acompañado de una novación propia o extintiva, lo que no sucede en el supuesto del presente expediente como se desprende de la expresión circunstanciada de los antecedentes de hecho.

Por ello no constituye argumento obstativo a la exigencia de la acreditación de los medios de pago. Sí lo sería el que dicha exigencia no fuera predicable del préstamo mutuo. Podría alegarse también en este caso el carácter unilateral de la obligación nacida de dicho contrato como consecuencia de su carácter real, de forma que una vez perfeccionado con la *datio rei* o entrega del capital, tan sólo surgen obligaciones –de devolución del capital y de pago de intereses– a cargo del prestatario en los plazos convenidos (cfr. artículo 1740 del Código Civil), siendo así que las manifestaciones y constancia documental de los medios de pago empleados exigidas tanto por los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria, como por los artículos 24 de la Ley del Notariado y 177 de su Reglamento aparecen referidas, en todo caso, a los pagos realizados en el momento del otorgamiento de la correspondiente escritura pública o con anterioridad al mismo, pero no se refieren en ningún caso a los pagos que se hayan de satisfacer en un momento ya posterior a aquél otorgamiento (cfr. Resoluciones de 12 de noviembre de 2009 y 10 de julio de 2012). Sin embargo, tampoco este argumento puede ser acogido favorablemente.

Es cierto que los citados artículos de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Notariado, y de su Reglamento, delimitan su ámbito de aplicación por referencia a los actos o contratos onerosos en los que exista una contraprestación en dinero o signo que lo represente, y que el contrato oneroso es categoría afín o próxima a la de los contratos bilaterales de los que derivan obligaciones recíprocas o sinalagmáticas, expresiones estas últimas utilizadas de forma indistinta como equivalentes, a cargo de ambas partes. Sin embargo, dicha proximidad no debe llevar a confusión, de forma que debe distinguirse entre la relación obligatoria sinalagmática y el contrato a título oneroso, es decir, aquel en el que para cada parte contratante es causa del contrato la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra (cfr. artículo 1274 del Código Civil). Como ha explicado la doctrina más autorizada, el vínculo que deriva del negocio oneroso implica una carga para ambas partes, en el sentido de exigirles sacrificios correlativos a las ventajas obtenidas, encontrándose éstas y aquéllos en una determinada relación de reciprocidad (en este sentido habla el artículo 1289 del Código Civil de reciprocidad de intereses respecto de los contratos onerosos).

Ahora bien, en este sentido la reciprocidad de intereses impuesta por la onerosidad del contrato no se confunde con el carácter sinalagmático del mismo, que podrá existir o no. Precisamente el ejemplo más claro de tal diferencia lo proporciona el mutuo o préstamo con interés, que siendo oneroso para ambas partes (pues a ambas les impone una carga patrimonial), no es sinalagmático puesto que de tal contrato sólo derivan obligaciones para el prestatario. Para explicar tal diferencia (que lleva al corolario de que todo contrato sinalagmático es oneroso, pero no siempre éstos son también sinalagmáticos o bilaterales) se ha afirmado que la onerosidad se sitúa en el ámbito de las atribuciones patrimoniales y el sinalagma en el de las obligaciones, de forma que la onerosidad del contrato impone desplazamientos o atribuciones patrimoniales (no sólo a través del nacimiento de una obligación, sino también de la transferencia de un derecho) para ambas partes, en tanto que el sinalagma existe cuando del contrato nacen deberes de prestación interdependientes o vinculados por un nexo causal. Por tanto es perfectamente posible que un contrato no genere obligaciones bilaterales pero tenga carácter oneroso, y esto es precisamente lo que sucede en el caso del préstamo mutuo, que es un contrato a título oneroso con prestaciones en dinero, por lo que entra plenamente en el ámbito de las disposiciones de la legislación hipotecaria y notarial que exigen la acreditación de los medios de pago empleados.

8. En la escritura cuya calificación ha sido impugnada mediante el presente recurso no existe ninguna reseña de los medios de pago, por lo que en aplicación de los preceptos y doctrina antes expuesta debe mantenerse la calificación impugnada. No alcanza a desvirtuar esta conclusión la aportación de copia del contrato privado de préstamo del que nace la deuda reconocida, y ello por varios motivos: primero, por el muy obvio de que al haberse aportado por medio de una mera fotocopia carece por completo de autenticidad lo que le priva de idoneidad para producir efectos registrales (cfr. artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento); segundo, porque explícitamente excluye el artículo 254 número 4 de la Ley Hipotecaria el documento privado a estos efectos, al disponer que: «La falta [de acreditación de los medios de pago] sólo se entenderá subsanada cuando se presente en el Registro de la Propiedad una escritura en la que consten todos los ... medios de pago empleados»; y tercero, porque, aún prescindiendo de los obstáculos formales anteriores, tampoco el citado documento privado llena las exigencias legales en la materia, pues, por un lado, no se indica a través de qué medio se pagó la cantidad destinada a comisión de apertura y, por otro, uno de los dos cheque nominativos figura extendido a favor de persona distinta de los prestatarios sin indicación alguna sobre la relación que pueda tener con estos. Por otro lado, en nada empece lo anterior el hecho de que la entrega del capital del préstamo haya tenido lugar unos días antes de la fecha del otorgamiento de la escritura, pues, como ha sostenido ya este Centro Directivo (vid. Resolución de 2 de junio de 2010), las exigencias legales sobre identificación de los medios de pago son también aplicables a las escrituras de elevación a público de documentos privados autorizados después de la entrada en vigor de su normativa reguladora. Así de forma similar al supuesto de la citada Resolución de 2 de junio de 2010 –en un caso de elevación a público de un documento privado de compraventa–, en la escritura se produce la confesión de haberse recibido la totalidad del importe del capital del préstamo, y desde el punto de vista del Registro de la Propiedad sólo puede considerarse como fecha en la que se produjo el negocio la del documento público (cfr. artículos 1227 del Código Civil, 3 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 15 de julio de 2003 y 9 de enero de 2004), siendo sobre tal declaración sobre la que se proyecta la exigencia de acreditación de los medios de pago empleados.

9. Dada la limitación objetiva del recurso a las cuestiones relacionadas directa e inmediatamente con la calificación del registrador (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), este Centro Directivo no puede entrar en otras cuestiones suscitadas por el título calificado como la del devengo instantáneo de los intereses correspondiente al plazo de los diez años de amortización y la vulneración que ello pueda suponer al límite legal que impone en cuanto a la extensión de la garantía hipotecaria de los intereses a cinco años (cfr. artículo 114 de la Ley Hipotecaria) –dado que el importe de la deuda reconocida incluye el importe completo de los diez años de intereses–, y la eventual vulneración de las exigencias legales que respecto los contratos con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, impone su Ley reguladora 2/2009, de 31 de marzo, especialmente de lo dispuesto en sus artículos 16, 17 y 18, por medio de la eventual utilización fraudulenta de la figura del reconocimiento de deuda garantizado por hipoteca como medio de eludir la tipología de las operaciones sujetas a las especiales exigencias de la citada Ley (cfr. artículo 6, número 4, del Código Civil, y 18, número 1, de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, y Resolución de 1 de octubre de 2009).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

Contra esta Resolución, los legalmente legitimados, pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 11 de marzo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

## - 10 -

**3985** *Resolución de 11 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Barakaldo, por la que se suspende la inscripción de una anotación preventiva de embargo. (BOE núm. 90, de 15-4-2013).*

En el recurso interpuesto por don José Luis Erezuma Jauregi, en su condición de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alonsotegi, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Barakaldo, don Joaquín Cortés Sánchez, por la que se suspende la inscripción de una anotación preventiva de embargo.

### Hechos

#### I

Se presenta en el Registro de la propiedad de Barakaldo certificación relativa a expediente ejecutivo de apremio frente a «Inmobiliaria Basaldi, S.L.» en la que, por el Ayuntamiento de Alonsotegi, se insta la ejecutividad de una deuda en concepto de participación en las cargas urbanísticas correspondientes al coste de ejecución de unas obras de urbanización.

#### II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Barakaldo, dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo exámen y calificación del documento presentado el día 12/11/2012, bajo el asiento numero 207, del tomo 85 del Libro Diario y número de entrada 5054, que corresponde al documento dado por el Ayuntamiento de Alonsotegi, expediente ejecutivo de apremio 7/12, de fecha 8/11/2012, ha resuelto no practicar el asiento solicitado por hallarse anotado con fecha dos de mayo de dos mil once, la declaración de concurso voluntario de la mercantil deudora Inmobiliaria Basaldi, S.L, así como la apertura de la fase de liquidación, practicada con fecha diecinueve de marzo de dos mil doce, dictado por el Juzgado de lo Mercantil numero dos de los de Bilbao, en el procedimiento concursal voluntario numero 319/11, de conformidad al artículo 55 de la ley 22/2003, de 9 de julio, reformada por Ley 38/2011, de diez de octubre, concursal. Y por considerarse un defecto subsanable se procede a la suspensión del asiento solicitado del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por no haberse solicitado. Contra esta calificación (...) Barakaldo, a trece de noviembre del año dos mil doce El Registrador (firma ilegible) Joaquín Cortés Sánchez».

#### III

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el día el 19 de diciembre de 2012, por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alonsotegi, don José Luis Erezuma Jauregi, quien



argumenta que: una vez liquidada la deuda, fue notificada la sociedad mercantil deudora y la Administración concursal del importe liquidado en razón de cargas de urbanización, una vez transcurrido el plazo fijado para la cobranza de la deuda con carácter voluntario sin que la misma hubiera sido satisfecha, por providencia de 26 de julio de 2012, se ordenó actuar ejecutivamente contra el patrimonio del deudor, con advertencia expresa de proceder a la traba de sus bienes por cantidad suficiente para cubrir el principal de la deuda mas intereses, recargos y costas del procedimiento en caso de que los créditos reclamados no fueran satisfechos en el plazo previsto en el artículo 60.3 de la Norma Foral 2/2005, de 10 de marzo, General Tributaria del territorio histórico de Bizcaia; agotado el plazo de pago otorgado, merced a la vigencia de la afección registral trasladada sobre el conjunto de fincas surgidas de la matriz numero 984, el 12 de septiembre de 2012 la tesorera del Ayuntamiento de Alonsotegi, dictó en el seno del procedimiento de apremio diligencia de embargo de bienes inmuebles; que considera que conforme a lo establecido en el artículo 84.2.10 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, tienen la consideración de créditos contra la masa «los que resulten de obligaciones nacidas de la Ley o de responsabilidad extracontractual del concursado con posterioridad a la declaración del concurso y hasta la conclusión del mismo»; y, que la Ley Concursal no ha modificado la legislación urbanística en el sentido de requerir el personamiento de la Administración en el procedimiento concursal para articular la satisfacción de los créditos que pudiera ostentar frente al concursado por gastos de urbanización devengados con posterioridad a la declaración del concurso. Al contrario, mantienen plena vigencia las facultades y prerrogativas contempladas en la normativa urbanística para hacer efectivo su cobro; que la Sentencia, de 6 de noviembre de 2007, del Tribunal de conflictos de jurisdicción establece que en el supuesto de que el crédito reúna los requisitos del artículo 84.4 de la Ley Concursal, la Administración acreedora procederá a la realización de la traba y cobro de la deuda salvo que existiesen otros créditos de masa preferentes, en cuyo caso anima a la Administración concursal a plantear incidente concursal.

#### IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota, el 21 de diciembre de 2012, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 2, 3, 9, 12, 13, 18, 19 bis, 322, 323 y 326 de la Ley Hipotecaria; 2, 7, 51, 98, 101, 430 y 434 del Reglamento Hipotecario; 8, 10, 24, 55, 84, 90, 94, 96, 98, 109, 110, 130, 142, 154, 155 y 157 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; disposiciones transitorias primera y cuarta de la Ley 38/2011, de 10 de octubre; las Sentencias del Tribunal de Conflictos de Jurisdicción del Tribunal Supremo de 6 de noviembre de 2007, 4 de julio de 2008, de 22 de junio de 2009 y 24 de octubre de 2012; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de junio y 2 de octubre de 2009, 7 de junio de 2010, 29 de junio y 26 de octubre de 2011, 11 de febrero, 18 de abril y 7 de julio de 2012 y 17 de enero de 2013.

1. La única cuestión que se debate en esta resolución es si procede anotar en el Registro de la Propiedad la diligencia de embargo recaída en un procedimiento de apremio administrativo habida cuenta de que, conforme al contenido del Registro, resulta que en las fincas sobre las que se pretende la anotación consta la declaración de concurso del titular registral así como la apertura de la fase de liquidación. La diligencia de embargo recaída en el procedimiento de apremio administrativo es posterior a la declaración del concurso.

2. Antes de entrar en la cuestión sustantiva es preciso, una vez más, recordar la continua doctrina de este Centro Directivo (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que afirma que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de su derecho a inscribir o anotar, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria). Como consecuencia de lo anterior el expediente se ventila exclusivamente a la luz de la documentación que fue presentada y calificada por el registrador sin que pueda tenerse en cuenta cualquier otra aportada con posterioridad (artículo 327 de la Ley Hipotecaria).

3. Por lo que se refiere a la cuestión de fondo es principio del Derecho Concursal que el conjunto de relaciones jurídico patrimoniales del concursado quedan sujetas al procedimiento de concurso (artículo 8 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal). Por lo que a sus deudas se refiere este principio viene plasmado en el artículo 24 de la propia Ley al establecer lo siguiente en relación a la publicidad del concurso en el Registro de la Propiedad: «...Practicada la anotación preventiva o la inscripción, no podrán anotarse respecto de aquellos bienes o derechos más embargos o secuestros posteriores a la declaración de concurso que los acordados por el juez de éste, salvo lo establecido en el artículo 55.1». Junto a la excepción prevista en el artículo 55.1 y que se refiere, en lo que ahora nos interesa, a procedimientos de ejecución administrativos respecto de los que se hubiere dictado diligencia de embargo con anterioridad al auto de declaración del concurso (vid. al respecto la Resolución de 26 de octubre de 2011), la legislación concursal contempla como créditos o deudas extraconcursoales los denominados créditos contra la masa que, al igual que los anteriores, quedan al margen del procedimiento concursal aunque, también como los anteriores, siempre bajo la supervisión del juez que conoce del concurso.

Así lo expresa rotundamente la Sentencia del Tribunal de Conflictos de Jurisdicción de 4 de julio de 2008: «Sin embargo, el hecho de que no se integren en la masa concursal no comporta que la ejecución no se controle en el seno del proceso jurisdiccional dirigido por el Juez de lo Mercantil antes de proceder al pago de los créditos concursales, conforme al artículo 154.1 de la Ley Concursal».

Estos créditos, de variada naturaleza conforme al artículo 84.2 de la Ley Concursal, que la doctrina llama en ocasiones post concursales (a pesar de que algunos se devengan con anterioridad a la declaración de concurso), no se integran en la masa pasiva del concurso y de ahí que deban ser satisfechos a medida que se produce su vencimiento con cargo a los bienes que la administración haya dispuesto al efecto (vid. artículos 84 y 154 de la Ley Concursal). Ahora bien su satisfacción, su pago fuera de la masa pasiva, depende de su calificación como créditos contra la masa por declaración incidental del juez (artículo 84.4 de la Ley Concursal) o de su inclusión en la relación separada de acreedores contra la masa que elabora la administración concursal (artículos 94.4 y 96.5 de la Ley Concursal) y que, unida al informe que ésta realiza, se presenta al juez del concurso para que dicte la resolución que proceda (artículo 98 de la Ley Concursal). Por este motivo el artículo 84.4 de la propia Ley Concursal establece que «...no podrán iniciarse ejecuciones judiciales o administrativas para hacerlos efectivos hasta que se apruebe el convenio, se abra la liquidación o transcurra un año desde la declaración de concurso sin que se hubiere producido ninguno de estos actos».

Resulta con nitidez de la regulación legal que la iniciación de un procedimiento administrativo de ejecución contra el concursado por falta de pago de un crédito contra la masa exige por un lado que este carácter sea indubitado y, por otro, que el procedimiento concursal se encuentre en la fase procedimental adecuada bien por aprobación judicial de la propuesta anticipada de convenio, por aprobación judicial del convenio aceptado por la junta de acreedores o por declaración judicial de apertura de la fase de liquidación (vid. artículos 109, 130 y 142 de la Ley Concursal), a salvo la excepción del transcurso del plazo de un año.

4. Este Centro Directivo ha tenido ocasión de pronunciarse al respecto (Resoluciones de 29 de junio de 2011, 7 de julio de 2012 y 17 de enero de 2013). En el supuesto que ha provocado este expediente, como en aquéllos, no resulta de la documentación presentada que se tratara de créditos contra la masa, habiendo sido alegada esta circunstancia en el escrito de recurso, por lo que no pudo tomarse en consideración en la nota de calificación y tampoco ahora para dictar esta Resolución (artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Pero es que aunque se afirme en el mandamiento o documentación que se trata de créditos contra la masa, faltaría un pronunciamiento al respecto del juzgado de lo Mercantil competente en el concurso, requisito necesario aunque no se trate de los créditos exceptuados de la paralización de la ejecución a que se refiere el artículo 55 de la Ley Concursal, sino ante el pago de créditos contra la masa contemplados en el artículo 154 de la misma Ley.

Del estudio sistemático de los artículos 8, 9, 84 y 154 de la Ley Concursal resulta que la consideración de que un determinado crédito es un crédito contra la masa al efecto de obtener la anotación preventiva del embargo decretado como consecuencia de su impago, no corresponde realizarla al propio titular del crédito por sí, ni menos aún puede entenderse apreciable de oficio por el registrador dado lo limitado de los medios de que dispone a este efecto. Deberá ser el juez del concurso el que deba llevar a cabo esta calificación, de acuerdo con la vis atractiva que ejerce su jurisdicción durante la tramitación del concurso y a la vista del informe que al efecto presenta la administración del concurso. Explícitamente lo recoge así el artículo 84.4 de la Ley Concursal al decir: «4. Las acciones relativas a la calificación o al pago de los créditos contra la masa se ejercitarán ante el juez del concurso por los trámites del incidente concursal». Y es que, como señala la Exposición de Motivos de la Ley Concursal, «el carácter universal del concurso justifica la concentración en un solo órgano judicial de las materias que se consideran de especial trascendencia para el patrimonio del deudor, lo que lleva a atribuir al juez del concurso jurisdicción exclusiva y excluyente en materias como todas las ejecuciones y medidas cautelares que puedan adoptarse en relación con el patrimonio del concursado por cualesquiera órganos judiciales o administrativos». Nada obsta a lo anterior el carácter administrativo del procedimiento ni la indiscutida facultad de autotutela de la administración.

5. En el expediente que provoca la presente, resulta del Registro la existencia de una anotación preventiva por la que se publica la declaración de concurso de acreedores del titular registral y de otra por la que se publica la apertura de la fase de liquidación; no resulta de los libros registrales ni de la documentación aportada al tiempo de la calificación ninguna de las circunstancias previstas en la Ley Concursal y que se han hecho constar anteriormente, que permitan tomar razón de una ejecución al margen del procedimiento de concurso. Siendo la diligencia de embargo posterior a la declaración del concurso, y no habiéndose obtenido con carácter previo un pronunciamiento del juzgado ante el que se sigue el procedimiento de concurso que declare que los créditos son créditos contra la masa susceptibles de ejecución separada, no procede sino la confirmación de la negativa a la anotación. No puede acogerse la afirmación del escrito de recurso que afirma que la doctrina del Tribunal de Conflictos de Jurisdicción expresada en su sentencia de 6 de noviembre de 2007 avala su solicitud de anotación; bien al contrario dicha sentencia afirma lo siguiente al fallar en favor de la jurisdicción del juez de lo Mercantil: «Efectivamente, el artículo 154.2 dispone que «los créditos contra la masa, cualquiera que sea su naturaleza, habrán de satisfacerse a sus respectivos vencimientos, cualquiera que sea el estado del concurso. Los créditos del artículo 84.2.1...se pagarán de forma inmediata. Las acciones relativas a la calificación o al pago de estos créditos se ejercitarán ante el Juez del concurso por los trámites del incidente concursal, pero no podrán iniciarse ejecuciones para hacerlos efectivos hasta que se apruebe un convenio, se abra la liquidación o transcurra un año desde la declaración del concurso sin que se hubiere producido ninguno de estos actos». Dicho artículo debe interpretarse en el sentido de que corresponde a la jurisdicción determinar cuándo debe procederse exactamente al pago de la deuda líquida debida a la Seguridad Social cuando la citada liquidación se haya realizado con posterioridad a la declaración del concurso. Esta potestad jurisdiccional también queda

claramente reafirmada en el artículo 155.2 de la misma Ley para el pago de los créditos con privilegio especial». Dicha doctrina jurisprudencial ha sido confirmada posteriormente en términos idénticos (vid. Sentencia del mismo Tribunal de 24 de octubre de 2012).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 11 de marzo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

## - 11 -

**3988** *Resolución de 14 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la Propiedad de A Coruña n.º 6, a la práctica de una anotación preventiva de demanda. (BOE núm. 90, de 15-4-2013).*

En el recurso interpuesto por don M. F. S., abogado, en nombre y representación de don J. M. B. R., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de A Coruña número 6, doña María Jesús Franco Alonso, a la práctica de una anotación preventiva de demanda.

### Hechos

#### I

Se presenta en el Registro mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de A Coruña por el que se ordena la práctica de una anotación preventiva de demanda.

#### II

La registradora deniega la práctica del asiento en méritos de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de A Coruña n.º 6 Notificación de calificación desfavorable La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por fax el día 12/11/2012, bajo el asiento número 1844, del tomo 18 del Libro Diario y número de entrada 2085, que corresponde al mandamiento expedido por doña M. S. A. P., Secretaria del Juzgado de 1.ª Instancia número 4 de A Coruña, Procedimiento Ordinario 792/2012-MR del que se abrió la pieza separada de Medidas Cautelares 792/2012-MR, de fecha 12/11/2012; y con fecha 21/11/2012 se consolidó el citado asiento en virtud del citado mandamiento presentado por doña M. M. R. G.; conforme a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario y tras examinar los antecedentes del Registro, ha resuelto no practicar la operación registral solicitada en el precedente documento, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: En el mandamiento precedente, se ordena practicar anotación preventiva de demanda en las fincas registrales 16.353, 16.357, 16.359, 16.361, 16.323, 16.297, 16.307, 16.309 y 16.315.–Se hace constar que, con anterioridad a la presentación del documento precedente, se ha practicado en las referidas fincas del titular registral «Residencial Zalaeta, S.L.», anotación de concurso voluntario con fecha 30 de octubre de 2012.–Fundamentos de Derecho: De conformidad con el artículo 8.4º de la Ley Concursal y Resolución de 2 de octubre de 2009 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, el Juez competente para conocer de la medida cautelar que refiere el documento precedente es el Juez del concurso, en la que tiene jurisdicción exclusiva y excluyente.–Se hace constar que, posteriormente al documento precedente se ha presentado en este Registro, el siguiente documento: Con fecha 4 de diciembre de 2012, doña M. P. C. G., presenta mandamiento por duplicado expedido en Juzgado de lo Mercantil n.º 2 de A Coruña el veintiséis de noviembre del año dos mil doce, por el que, en los autos número 277/2.012, se ordena la conversión de la anotación preventiva de concurso en inscripción de la entidad Residencial Zalaeta, S.L.–Y por considerarlo un defecto insubsanable se procede a la denegación del asiento solicitado del documento citado.–En virtud de la calificación anterior (...) A Coruña a once de diciembre del año dos mil doce La Registradora de la Propiedad, (firma ilegible) Fdo: Doña María Jesús Franco Alonso».

#### III

El recurrente impugna la calificación interponiendo el siguiente recurso: Alegación única. –En la calificación objeto de recurso se dice que: «de conformidad con el artículo 8.4.º de la Ley Concursal y Resolución de 2 de octubre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, el Juez competente para conocer de la medida cautelar que refiere el

documento precedente es el Juez del concurso, en la que tiene jurisdicción exclusiva y excluyente». El recurrente se muestra conforme con esta afirmación, e incluso en que se debería ir más allá en su alcance, de forma que el juez del concurso sería competente, de manera exclusiva y excluyente, para conocer no sólo de las medidas cautelares, sino también del procedimiento ordinario principal del que derivan, pues se trataría de una acción civil con trascendencia patrimonial que se dirige contra los inmuebles que forman parte del patrimonio de una empresa concursada, como la demandada, «Residencial Zalaeta, S.L.». Pero, aduce el recurrente, si ello es así, sería evidente que hay una razón lógica y amparada en la legalidad vigente para que el juez del Juzgado de Primera Instancia número 4 de A Coruña haya seguido conociendo del mismo y para que estando personada la concursada en el procedimiento judicial, contando con previa autorización del administrador concursal, no se haya alegado incompetencia del juez de Primera Instancia en ningún momento, señalando que la razón de que siga siendo competente el juzgado mencionado para conocer del procedimiento ordinario y de las medidas cautelares referidas y no lo sea el juez Mercantil, es que estos procedimientos se estaban tramitando ante este juzgado con anterioridad a la fecha de la declaración de concurso de la demandada, «Residencia Zalaeta, S.L.», siendo la situación concursal de la susodicha sociedad posterior a la demanda que dio lugar al presente procedimiento judicial. La demanda que ha dado lugar al presente procedimiento tiene fecha de entrada el día 4 de septiembre de 2012, siendo admitida a trámite mediante decreto de fecha 11 de septiembre de 2012 y, acordándose, mediante diligencia de ordenación de fecha 24 de septiembre de 2012, formar pieza separada de medidas cautelares y citar a las partes para vista, a celebrar el día 25 de octubre de 2012; mientras que la demandada, «Residencial Zalaeta, S.L.», fue declarada en situación de concurso voluntario de acreedores en fecha posterior, en concreto, mediante auto de declaración de concurso dictado por el Juzgado de lo Mercantil número 2 de A Coruña, de fecha 27 de septiembre de 2012. Alega el recurrente que, conforme dispone el artículo 51 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, que regula la «Continuación y acumulación de juicios declarativos pendientes», a pesar de la competencia general en estas materias del juez de lo Mercantil, los juicios declarativos en que el deudor sea parte, que se encuentren en tramitación al momento de la declaración de concurso, continuarán sustanciándose ante el mismo tribunal que estuviere conociendo de ellos hasta la firmeza de la sentencia. Que ello es así, afirma el recurrente, se deduciría del hecho de que la sociedad demanda se encuentra personada en los autos, previa autorización del administrador concursal, y en los mismos se opuso por las razones de fondo que tuvo por conveniente, según se refleja en auto judicial, pero nunca alegó la falta de competencia del juez de Primera Instancia en el que se estaba tramitando el procedimiento. No sería, por tanto, incompatible la operación registral interesada en el mandamiento remitido por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de A Coruña con la anotación preventiva de concurso de la mercantil demandada, o con la competencia del juez del concurso en determinadas materias, y no existiría el defecto insubsanable referido, ni procedería la denegación del asiento solicitado. Como fundamentos de Derecho, indica el recurrente que resultan de aplicación los artículos 51 de la Ley Concursal y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

#### IV

La registradora se mantuvo en su criterio, elevando las actuaciones a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 18 de enero de 2013.

#### **Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 1, 17, 18, 100 a 102 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 8 de la Ley Concursal; 44 a 52 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 86 ter de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de diciembre de 1981, 17 de julio de 1989, 20 de mayo de 2002, 24 de mayo de 2008 y 15 de enero y 2 de octubre de 2009.

1. El tema que plantea el presente recurso se reduce a resolver si puede practicarse una anotación preventiva de demanda ordenada como medida cautelar por un juzgado distinto al que está conociendo del concurso, constando del Registro de la Propiedad la situación concursal.

La respuesta a esta cuestión debe ser negativa. Dispone el artículo 100 del Reglamento Hipotecario que la calificación por los registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

2. En el caso concreto de este recurso, consta en el Registro de la Propiedad la situación de concurso voluntario anotada sobre las fincas que ahora se embargan. Como dijo la Resolución de este Centro Directivo de 2 de octubre de 2009, como consecuencia de esta situación concursal, en materia de competencia judicial procede la aplicación de la regla especial recogida en el artículo 8 de la Ley Concursal, que viene a establecer en su apartado cuarto, en materia de medidas cautelares –como es una anotación preventiva de demanda–, que «la jurisdicción del juez del concurso es exclusiva y excluyente en las siguientes materias... (4.º) Toda medida cautelar que afecte al patrimonio del concursado excepto las que se adopten en los procesos civiles que quedan excluidos de su jurisdicción en el párrafo 1.º». No estando en uno de esos supuestos excepcionales del párrafo primero, es competencia exclusiva y excluyente del juez del concurso su adopción.

En este sentido, la propia Exposición de Motivos de la Ley Concursal señala que «el carácter universal del concurso justifica la concentración en un solo órgano judicial de las materias que se consideran de especial trascendencia para el

patrimonio del deudor, lo que lleva a atribuir al juez del concurso jurisdicción exclusiva y excluyente en materias como todas las ejecuciones y medidas cautelares que puedan adoptarse en relación con el patrimonio del concursado por cualesquiera órganos judiciales o administrativos».

3. En consecuencia, corresponde al juez del concurso la competencia para ordenar que se practique una anotación preventiva de demanda, anotación que, evidentemente, afecta al patrimonio del titular registral concursado y debe adoptarse por el órgano judicial competente. Esta necesidad de adopción por el órgano judicial competente, cuya «jurisdicción es exclusiva y excluyente» en términos tanto de la Ley Concursal como de la Ley Orgánica del Poder Judicial y, basada en motivos de orden público, se encuentra dentro del ámbito de la calificación registral y el registrador de la Propiedad debe denegar la práctica del asiento solicitado si, como en el presente caso, es dictada por un órgano judicial distinto del órgano judicial que tiene atribuida la competencia concursal.

4. Alega el recurrente que la demanda que él interpuso es anterior a la anotación de concurso, pero tal afirmación no se formuló cuando se solicitó la anotación de demanda, por lo que ha de considerarse extemporánea, conforme a lo que establece el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, y ello sin entrar en las consecuencias que acarrearía la aplicación del principio de prioridad, conforme establece el artículo 17 de la misma Ley, ya que de tal demanda podría haberse tomado anotación preventiva, y no se hizo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución, los legalmente legitimados, pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 14 de marzo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

## - 12 -

**3989** *Resolución de 14 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de registrador de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 3, a inscribir una escritura de manifestación, aceptación y adjudicación de herencia. (BOE núm. 90, de 15-4-2013).*

En el recurso interpuesto por el notario de Torrejón de Ardoz, don José María Piñar Gutiérrez, contra la negativa de registrador de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 3, don Jesús María Martínez Rojo, a inscribir una escritura de manifestación, aceptación y adjudicación de herencia.

### Hechos

#### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Torrejón de Ardoz, don José María Piñar Gutiérrez, el 17 de octubre de 2012, se formaliza la manifestación, aceptación y adjudicación de herencia por fallecimiento de doña Ana C. F., otorgada por su hermana, doña María del Carmen C. F., y los padres de dicha causante, don R. C. C y doña A. F. M. La fallecida había otorgado testamento abierto en el cual dispuso que «... sin perjuicio de la legítima que la ley reserva a los ascendientes y que reconoce a sus padres, instituye heredera universal de todos sus bienes, derechos y acciones a su hermana doña María del Carmen C. F.».

En la escritura calificada se expresa que la instituida heredera renuncia pura y simplemente a la herencia testada de su hermana y que, como consecuencia de la renuncia, «acrece la totalidad de la herencia a los herederos legitimarios nombrados por la causante en su relacionado testamento, sus padres don R. C. C y doña A. F. M., por partes iguales entre ellos». A continuación, los padres de la causante aceptan pura y simplemente la herencia y se adjudican los bienes relictos, por mitad.

#### II

Copia autorizada de la referida escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad número tres de Torrejón de Ardoz el 22 de octubre de 2012, y el 8 de noviembre fue objeto de la calificación negativa del registrador, don Jesús María Martínez Rojo, que a continuación se transcribe en lo pertinente: «... Hechos: ... Calificado el precedente documento por lo que resulta de él y de los asientos del Registro, por la presente se le notifican el/los siguiente/s defecto/s por el/los que se suspende/deniega su despacho (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria). Fundamentos de Derecho: Dada la renuncia de la única heredera instituida, doña María del Carmen C. F., tiene lugar la sucesión intestada, sin que exista derecho de acrecer a favor de los herederos forzosos, debiéndose, en su caso, aportar copia auténtica de la correspondiente acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato de doña Ana C. F. y rectificarse la escritura calificada en cuanto al título adquisitivo

(artículos 912.3.º, 986 del Código Civil, 979 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881; 14 y 16 de la Ley Hipotecaria). Esta calificación podrá (...). El registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador)». Al pie del documento obra nota indicativa de haberse firmado el documento con firma electrónica reconocida en fecha 8 de noviembre de 2012.

### III

Solicitada calificación sustitutoria, la misma fue emitida por el registrador Mercantil y de Bienes Muebles V de Madrid, el 22 de noviembre de 2012, quien confirmó la calificación. Y mediante escrito que causó entrada en el mencionado Registro de la Propiedad el día el 22 de diciembre, el notario autorizante interpuso recurso contra la calificación del registrador sustituido, con los argumentos que a continuación se transcriben en cuanto a lo que constituye el objeto del presente recurso: «... B) La nota de calificación carece de argumentación. La nota carece de argumentación para sostener los postulados en los que se basa la denegación de la inscripción. Se establecen tres y llega a una conclusión concordante con la escritura, pero con la exigencia del levantamiento de acta de declaración de herederos. Primer postulado.—«Dada la renuncia tiene lugar la sucesión intestada». Esto debería ser sólo en el caso de que el testamento quedara, por la renuncia, agotado en toda su efectividad, lo que no es el caso, ya que además de la institución de heredero hay un reconocimiento expreso de la legítima de los padres en los términos que la ley reserva a los ascendientes. Nada impide la interpretación del reconocimiento de la legítima, tanto a la parte que corresponde a los padres como herederos forzosos, como a la parte que les corresponde como herederos legítimos o por ministerio de la ley, toda vez que no se ha previsto sustitución al heredero voluntario. Segundo postulado.—«Sin que exista derecho de acrecer a favor de los herederos forzosos». Del examen del Código Civil se desprende que esto sólo se produce si los términos del testamento dieran lugar a que no hay similitud o hay incompatibilidad entre el llamamiento testamentario a los herederos forzosos y el del heredero voluntario. Del contenido del testamento nada muestra esta incompatibilidad de llamamientos. Tercer postulado.—«Debe rectificarse la escritura calificada en cuanto al título adquisitivo». Carece de trascendencia alguna, pues tanto si se hereda por testamento como si se heredera abintestato, caso de que fuera necesario abrir esta segunda sucesión los padres adquieren a título de herencia, sin necesidad de especificar si es testada o intestada. Conclusión. La nota llega en consecuencia a la misma consecuencia que la escritura pero con la exigencia de la declaración de herederos a favor de los padres, lo que es redundante. C) Argumentos a favor de la corrección de la escritura y de la innecesariedad de la sucesión intestada para llegar al mismo resultado. En nuestro derecho, habiendo testamento no procede la declaración de herederos abintestato hasta no haber agotado todas sus posibilidades (es la Ley de la sucesión), ya que en principio son incompatibles ambas sucesiones; es decir, habiendo testamento no cabe el abintestato, salvo caso de ser estrictamente necesario como cuando el testamento sólo contiene una declaración de paternidad o un legado de bien concreto, o no obstante tener pleno contenido patrimonial renuncian la totalidad de los instituidos, lo que no es el caso. En el presente testamento no se produce, como dice la nota, una sola institución de heredero, sino que se contiene un reconocimiento de la legítima a los padres, únicos herederos forzosos que son, necesariamente, los únicos herederos legítimos en defecto de hijos y cónyuge. Parece una interpretación restrictiva excluir de la legítima que la ley reserva a los ascendientes la parte de sucesión legítima que ha quedado vacante por renuncia de la heredera. Es decir, que lo normal es entender que la voluntad de la testadora, cuando reconoce la legítima legal a los padres, no excluye la parte de sucesión por ministerio de la ley, en caso de que quede parte de la herencia sin heredero voluntario, por renuncia del instituido. De haber querido otra cosa debería haber establecido algún tipo de sustitución, lo que no se ha producido como se ve de un somero examen del testamento. Reconocer a los padres la legítima legal se debe considerar una institución de legado de parte alícuota, que se asimila a la institución de heredero y no impide el acrecimiento (artículo 983 del Código Civil). De todas maneras para no reconocer el derecho de acrecer ha de quedar muy clara la diferencia de llamamientos entre unos y otros herederos, cosa que no se ve en modo alguno en el testamento de la causante, ya que de sus términos literales no se deduce que no quiera que los padres hereden más de la legítima, sino todo lo contrario, debe entenderse que no excluye la sucesión de ellos en la parte de libre disposición, cuando por vacancia, queda integrada en la sucesión legítima. En definitiva, cabe perfectamente entender que cuando la testadora reconoce la legítima legal a sus padres, no excluye en modo alguno que esa legítima legal coincida con la sucesión legítima o según ley, abarcando así la totalidad de su herencia. Además, del contenido del testamento, cuya veracidad se presume, queda perfectamente acreditado que los únicos herederos forzosos y herederos legítimos son los padres, en ausencia de hijos y de cónyuge, luego resulta innecesaria por redundante la declaración de herederos a la vista completa del contenido del testamento. En nuestro derecho, los herederos legitimarios o forzosos son los mismos que los herederos legítimos o intestados en caso de hijos, cónyuges y padres y el sistema de legítima establece un límite a la libre disposición del testador pero no una barrera para que estos no hereden la parte vacante de libre disposición por renuncia del heredero instituido. D) Doctrina de la Dirección General. Tiene reiteradamente establecido la Dirección General de los Registros y del Notariado, desde hace más de cien años (las más recientes 5 marzo 2008, 27 enero 2011 y 20 febrero 2012) en base a que los hechos negativos no se prueban –en el presente caso que no hay más que dos padres (todavía)–, que no es precisa la declaración de herederos tanto en caso de sustitución vulgar como en preterición de un heredero forzoso, por cuanto, en el primer caso, basta con que se mencionen quienes son los sustitutos para eludir la declaración de herederos y en el segundo, basta el acuerdo de los demás legitimarios para que no sea necesaria la declaración de herederos. Con estos antecedentes, cuánto más ha de ser innecesaria la declaración de herederos, cuando de los términos del testamento, que se presumen veraces, la causante carece de cónyuge y de hijos, por lo que los siguientes herederos sin testamento son los padres, todo ello si no se quiere reconocer el derecho de acrecer. De

seguir la tesis de la nota del registrador y llevarla a sus últimas consecuencias, en toda herencia sería necesaria la declaración de herederos para acreditar que no hay otros herederos forzosos, como argumenta la Resolución de 2008 citada. Por tanto conforme al principio esencial de la economía de medios, resulta inútil la declaración de herederos, dando lugar a unos gastos y vivencias muy particulares para los padres que acaban de perder una hija. En caso de vacancia de parte de la herencia por renuncia de la heredera voluntaria, pasa, sea por derecho de acrecer, sea por expansión de su derecho a la legítima (art. 986 bien interpretado), sea como voluntad tácita de la testadora que no ha previsto sustitución, sea por ministerio de la ley, a los herederos legítimos que señala la ley, en este caso los padres, sin necesidad de otro título sucesorio que el testamento que contiene expresa o tácita, pero necesariamente, todos estos requisitos».

#### IV

Mediante escrito de 28 de diciembre de 2012, el registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 634, 651, 658, 763, 806, 807, 809, 815, 817, 818, 819, 820, 912.3.º y 981 a 987 del Código Civil; 14, 16, 18 y 323 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 76, 78 y 80 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de mayo de 1989, 28 de septiembre de 2005 y 21 de enero de 2010; y las Resoluciones de esta Dirección General de 3 de enero y 19 de septiembre de 2005, 1 de marzo de 2006, 25 de febrero de 2008 y 21 de enero de 2013.

1. Para resolver el presente recurso son relevantes los siguientes hechos:

A) Se presenta en el Registro de la Propiedad copia autorizada de una escritura de manifestación, aceptación y adjudicación de herencia con base en un testamento abierto en el cual la testadora dispuso que «... sin perjuicio de la legítima que la ley reserva a los ascendientes y que reconoce a sus padres, instituye heredera universal de todos sus bienes, derechos y acciones a su hermana doña María del Carmen C. F.».

En la escritura calificada se expresa que la instituida heredera renuncia pura y simplemente a la herencia testada de su hermana y que, como consecuencia de la renuncia, «acrece la totalidad de la herencia a los herederos legitimarios nombrados por la causante en su relacionado testamento, sus padres don R. C. C. y doña A. F. M., por partes iguales entre ellos». A continuación, los padres de la causante aceptan pura y simplemente la herencia y se adjudican los bienes relictos, por mitad.

B) Según la calificación objeto de recurso, el registrador de la Propiedad suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, como consecuencia de la renuncia de la única heredera instituida tiene lugar la sucesión intestada, sin que exista derecho de acrecer en favor de los herederos forzosos, debiéndose, en su caso, aportar copia auténtica de la correspondiente acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato de la causante y rectificarse la escritura calificada en cuanto al título adquisitivo.

C) El notario autorizante de la escritura alega en su escrito de recurso lo siguiente:

a) Implica una interpretación restrictiva excluir de la legítima que la ley reserva a los ascendientes la parte de sucesión legítima que ha quedado vacante por renuncia de la heredera, por lo que lo normal es entender que la voluntad de la testadora, cuando reconoce la legítima legal a los padres, no excluye la parte de sucesión por ministerio de la ley, en caso de que quede parte de la herencia sin heredero voluntario, por renuncia del instituido.

b) Reconocer a los padres la legítima legal se debe considerar una institución de legado de parte alícuota, que se asimila a la institución de heredero y no impide el acrecimiento (artículo 983 del Código Civil).

c) Para no reconocer el derecho de acrecer ha de quedar muy clara la diferencia de llamamientos entre unos y otros herederos, cosa que no se ve en modo alguno en el testamento de la causante, ya que de sus términos literales no se deduce que no quiera que los padres hereden más de la legítima, sino todo lo contrario.

d) Del contenido del testamento, cuya veracidad se presume, queda perfectamente acreditado que los únicos herederos forzosos y herederos legítimos son los padres, en ausencia de hijos y de cónyuge, por lo que resulta innecesaria por redundante la declaración de herederos a la vista completa del contenido del testamento.

e) Según la doctrina de esta Dirección General, y puesto que los hechos negativos no se prueban, no es necesaria la declaración de herederos tanto en caso de sustitución vulgar como en preterición de un heredero forzoso, por cuanto, en el primer caso, basta con que se mencionen quiénes son los sustitutos y en el segundo basta el acuerdo de los demás legitimarios.

f) En caso de vacancia de parte de la herencia por renuncia de la heredera voluntaria, pasa, sea por derecho de acrecer, sea por expansión de su derecho a la legítima (artículo 986 del Código Civil), sea como voluntad tácita de la testadora que no ha previsto sustitución, sea por ministerio de la ley, a los herederos legítimos que señala la ley, en este caso los padres, sin necesidad de otro título sucesorio que el testamento que contiene expresa o tácita, pero necesariamente, todos estos requisitos.

2. En el adecuado esclarecimiento del alcance de la expresión utilizada por la testadora, al limitarse a reconocer a sus padres la legítima que la ley les reserva, debe tenerse en cuenta que, según la tesis mayoritariamente aceptada, en el sistema de nuestro Código Civil la legítima no constituye una «pars reservata bonorum» (a diferencia de lo que ocurre, por ejemplo, en el Derecho francés, en el que se trata de una parte de la herencia que se defiere «abintestato» por la ley en favor del legitimario), toda vez que, si bien el artículo 806 de aquel cuerpo legal se refiere a la legítima como «la porción de bienes de que el testador no puede disponer por haberla reservado la ley a determinados herederos, llamados por esto herederos forzosos» (cfr., también la terminología de los artículos 673 y 807), debe prevalecer la consideración legal que resulta de otros preceptos, como el artículo 815, del cual se infiere que el legitimario podrá recibir por cualquier título patrimonial apto –institución de hereditaria, legado, donación– el contenido patrimonial a que tiene derecho, y no sólo como heredero; o los artículos 818 y 819, según los cuales lo que se reserva en favor del legitimario no es una parte de la herencia sino del patrimonio hereditario líquido, y por ello la legítima se calcula adicionando al valor del «relictum» el del «donatum», de modo que se imputan a ella las donaciones hechas a los hijos que no tengan el concepto de mejora (y lo mismo debe entenderse respecto de las donaciones en favor de los ascendientes, si bien no cabe en éstas el concepto de mejora).

Como ha expresado el Tribunal Supremo en Sentencia de 28 de septiembre de 2008, «El sistema se califica como de reglamentación negativa, dado que la Ley deja al causante disponer de sus bienes en la confianza de que va a cumplir voluntariamente, y por cualquier título, el deber de atribución y confiere al legitimario (artículo 763.2 del Código Civil), para el caso de que se superen en su perjuicio los límites establecidos, la facultad de ejercitar las acciones de defensa cuantitativa de su legítima, con la reclamación del complemento (artículo 815 del Código Civil), la reducción de legados excesivos (artículos 817 y 820 del Código Civil y Sentencia de 24 de julio de 1986) o, en su caso, de las donaciones inoficiosas (artículos 634, 651, 819 y 820 del Código Civil), aunque estén ocultas bajo negocios aparentemente onerosos (Sentencia de 14 de noviembre de 1986)». Como añade dicha sentencia, el legitimario que recibe íntegramente la legítima por cualquier título patrimonial apto, «carece del derecho a reclamarla como heredero forzoso, independientemente del título de su atribución por el causante, pues no ha sido favorecido por una delación legal inmediata y directa».

3. Respecto de la cuestión relativa al pretendido acrecimiento que, según se expresa en la escritura calificada se produciría en favor de los legitimarios por el mero hecho de la renuncia a la herencia por la instituida heredera, en modo alguno puede soslayarse en este expediente la literalidad de la disposición de la testadora en sentido de instituir como heredera, en todos sus bienes derechos y acciones, a su hermana (luego renunciante) a quien no designa sustituto, con lo que es evidente que está contemplando la presencia de un único heredero en su sucesión. Por ello la atribución o reserva de legítima que la testadora expresa a la vez en favor de sus padres necesariamente ha de entenderse ordenada no a título universal sino particular, a título de legado, de modo que no puede tener lugar el derecho de acrecer en favor de ellos por la renuncia de la heredera universal instituida.

El acrecimiento es el incremento que la porción o cuota hereditaria de un heredero, que ha llegado a serlo, experimenta por no haber adquirido la herencia quien ha sido llamado a ella conjuntamente. Al producirse la vacante no en la cuota, sino en la titularidad jurídica que legitima para la adquisición y en la posición jurídica de heredero (o lo que es igual, en la vocación en su doble aspecto subjetivo y objetivo), para el resto de llamados no hay ampliación de la propia cuota ni adquisición de la cuota ajena, sino que el acrecimiento se produce en aquella vocación.

Se trata de una expansión en la titularidad jurídica que había sido concedida, mediante la vocación solidaria, a todos los llamados, de modo que, al quedar ineficaz el llamamiento respecto de uno de ellos, los demás no acrecientan sus cuotas sino que ven expandida su titularidad, siendo, por consiguiente, un efecto de la vocación solidaria. Esta conclusión se impone a la vista de lo dispuesto en el artículo 982 del Código Civil, según el cual «Para que en la sucesión testamentaria tenga lugar el derecho de acrecer, se requiere: 1.º Que dos o más sean llamados a una misma herencia, o a una misma porción de ella, sin especial designación de partes. 2.º Que uno de los llamados muera antes que el testador, o que renuncie la herencia, o sea incapaz de recibirla».

En el caso al que se refiere el presente recurso es evidente que el testador sólo ha llamado a su herencia con carácter universal a una persona: su hermana, a quien instituye heredera, por lo que al repudiar ésta en modo alguno puede haber acrecimiento en favor de otro u otros, pues nadie más ha sido llamado solidariamente con ella en los términos y en la forma exigida por la regulación legal, puesto que a los padres se les reserva una parte del patrimonio hereditario líquido del causante, pero por ley y en virtud de un título por completo diferente al de la heredera instituida.

Debe tenerse en cuenta, por último, que el acrecimiento significa que la parte del adquirente es mayor, pero por aplicación de su dinámica no presupone un nuevo llamamiento sucesorio con un título nuevo. Y, precisamente en este caso como a continuación se expone, sí que va a ser necesario un nuevo llamamiento con un nuevo título; fundamentalmente porque el causante en su testamento no ha previsto la sustitución vulgar para la instituida y escapan de la apreciación del notario y del registrador aquellos aspectos hermenéuticos que pudieren conducir a una interpretación distinta de la estrictamente derivada de la norma legal sucesoria aplicable al caso.

4. Aclarados los extremos anteriores y siendo evidente que la única heredera designada sin sustituto por la causante en su testamento se ha apartado de su sucesión, ha de abrirse la sucesión «abintestato» por ineludible aplicación del artículo 912.3.º del Código Civil, pues la heredera ha repudiado sin tener sustituto y sin que haya lugar al derecho de acrecer. Por ello, en este concreto supuesto, la determinación de quiénes sean los llamados requerirá, conforme al artículo 14 de la Ley Hipotecaria, el otorgamiento de acta notarial para la declaración de herederos abintestato, instrumento que deviene así título inexcusable de la sucesión hereditaria.



Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 14 de marzo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

### - 13 -

**4062** *Resolución de 19 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Lepe, por la que se deniega la expedición de una certificación de dominio y cargas y su correlativa nota marginal instada para un procedimiento de ejecución extrajudicial de hipoteca. (BOE núm. 92, de 17-4-2013).*

En el recurso interpuesto por el notario de Isla Cristina, don Jacobo Savona Romero, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Lepe, don Salvador Guerrero Toledo, por la que se deniega la expedición de una certificación de dominio y cargas y su correlativa nota marginal instada para un procedimiento de ejecución extrajudicial de hipoteca.

### Hechos

#### I

Con fecha 5 de octubre de 2012, el notario de Isla Cristina, don Jacobo Savona Romero, fue requerido por la entidad «Unicaja Banco, S.A. Unipersonal», para la tramitación de un acta de constancia de formalidades para venta extrajudicial de bien hipotecado.

#### II

Presentada el 23 de octubre de 2012 en el Registro de la Propiedad de Lepe instancia suscrita por duplicado por el citado notario por la que se solicita, conforme a lo dispuesto en el artículo 236-b del Reglamento Hipotecario, y para el acta antes referenciada, certificación comprensiva de la inserción literal de la última inscripción de dominio que se haya practicado y continúe vigente, inserción literal de la inscripción de hipoteca en los términos en que esté vigente, y relación de todos los censos, hipotecas, gravámenes y derechos reales y anotaciones a que esté afecto el bien, causando el asiento de presentación 437 del Diario 161 fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente mandamiento, de conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, hace constar: Hechos. La hipoteca objeto de ejecución extrajudicial no se encuentra inscrita a favor del ejecutante «Unicaja Banco S.A.», sino a favor de «Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera (Unicaja)», faltando la inscripción del título que motiva el cambio de titularidad de dicha hipoteca. Fundamentos de Derecho. Artículos 17, 20 y 149 de la Ley Hipotecaria, 236 de su Reglamento, y auto de 12 de julio de 2012 de la Audiencia Provincial de Castellón, sección 3ª. En su virtud, acuerda denegar la expedición de la certificación de dominio y cargas solicitada, si bien, a solicitud del presentante podrá expedirse la misma, no practicándose la nota marginal prevenida en el artículo 236.b.2 del Reglamento Hipotecario, por no hallarse inscrita la hipoteca en favor del ejecutante, defecto que podrá subsanarse mediante la inscripción de los títulos que motiven el cambio de titularidad de la hipoteca. Contra la nota (...). Lepe, veintiséis de octubre del año dos mil doce. El registrador. (Firma ilegible y sello de don Jacobo Savona Romero).»

#### III

Instada por el notario presentante del documento calificado la calificación sustitutoria ante el Registro de la Propiedad de Moguer mediante solicitud que fue recibida el día 5 de noviembre de 2012, el registrador de esta última oficina, don Antonio Alcántara Martín, confirmó la nota de calificación negativa mediante resolución de 14 de noviembre de 2012.

#### IV

Notificada la ratificación de la nota de calificación mediante correo certificado recibido el día 20 de noviembre de 2012, el notario que solicitó la expedición de la certificación de dominio y cargas y nota al margen de la hipoteca objeto de ejecución extrajudicial, don Jacobo Savona Romero, interpone recurso ante esta Dirección General mediante escrito que fue presentado en la Oficina de Correos el 20 de diciembre de 2012, teniendo posterior entrada en el Registro de la Propiedad de Lepe el día 26 de diciembre de 2012, por el que alega: Primero.–Que para expedir la certificación requerida, tratándose

de cambios de titularidad derivados de procesos de sucesión universal o en bloque, basta con que en ese momento conste ya inscrita en el Registro Mercantil la correspondiente modificación estructural operada, y singularmente en el propio Registro de la Propiedad competente, al estar recogida ya la sucesión de titularidades intermedias en folios abiertos a otras fincas (que el registrador puede consultar), sin perjuicio de que para poder inscribir en su día la mutación jurídico-real derivada de la ejecución hipotecaria que se tramita, igualmente haya de hacerse constar la sucesión previa operada en la hoja de la finca afectada por exigencias del principio de tracto sucesivo; Segundo.—Que el principio de tracto sucesivo no es obstáculo ni se opone a la indicada solución, pues tratándose ahora solamente de la extensión de la oportuna nota marginal, cuyo efecto es de publicidad noticia, dando a conocer la existencia del procedimiento a quienes inscriban con posterioridad a ella, que no tendrán ya que ser notificados por el notario, y a los terceros en general, el juego del indicado principio en su vertiente material queda diferido al momento de la inscripción de la escritura de venta de finca subastada y, en su caso, cancelación de cargas y asientos posteriores. Por otra parte, la tramitación del procedimiento de venta extrajudicial aparece rodeada de garantías y trámites tales que evitan la indefensión (vertiente formal del principio de tracto sucesivo). Así, el deudor, el titular de la última inscripción de dominio y los titulares de cargas, gravámenes y asientos posteriores a la hipoteca que se ejecuta, todos ellos han de ser notificados oportunamente por el notario de la existencia del procedimiento en la forma prevista en el Reglamento Hipotecario, por cuyo medio tendrán el debido conocimiento del cambio y titularidad actual de la hipoteca. Trámites de notificación esenciales cuyo cumplimiento el registrador tendrá que calificar en su momento (artículo 236-1.2 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 noviembre 2012, entre otras). Asimismo, tanto el deudor como los acreedores posteriores, y los terceros en general, a quienes se habrá dado conocimiento de la ejecución por los oportunos anuncios de la subasta, tienen derecho a consultar el expediente en la notaría, incluida la oportuna certificación registral de dominio y cargas, con «inserción literal de la inscripción de la hipoteca en los términos en que esté vigente» (artículos 236-f.4 y 236-b.1.2º del Reglamento Hipotecario). Finalmente, la constancia del cambio de titularidad de la hipoteca derivada de la sucesión universal operada, constituye un supuesto de tracto sucesivo abreviado, que habrá de reflejarse en el «mismo asiento» que el negocio principal del que constituye antecedente (vid. Disposición Adicional Segunda Real Decreto-Ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, y Resolución de 28 septiembre 2001); Tercero.—Por otra parte, no puede tener la misma extensión la calificación del registrador en el momento de expedir la certificación y extender la nota marginal, que en el de la inscripción de la escritura pública de venta de finca subastada. De una parte, la nota marginal aludida presenta —como ha dicho esa Dirección General— «un cierto automatismo» (Resoluciones de 30 de junio de 1999 y 21 noviembre 2000), y si bien ese Centro Directivo ha reconocido recientemente que el registrador puede denegar la certificación y nota aludidas cuando consta anotada la declaración de concurso del deudor y no resulta de ella que el bien no esté afecto a su actividad empresarial o profesional (Resolución de 20 febrero 2012 y otras posteriores), ello es debido a una exigencia legal concreta que así lo impone, a una causa legal impeditiva u obstativa de la ejecución singular, cual sucede en tal caso con el artículo 56 de la vigente Ley Concursal. De otra parte, en el supuesto que motiva este recurso cuenta el registrador con la posibilidad, auténtico deber en palabras recientes de la Dirección General, de consultar directamente y por medios telemáticos el Registro Mercantil y cualquier otro Registro, en que haya tenido reflejo tabular la modificación estructural operada, y con mayor razón si se trata de consultar los demás folios del Registro propio, en que tal circunstancia se ha hecho constar innumerables veces al inscribir actos o contratos otorgados por la nueva entidad resultante (novaciones de hipotecas previas, cancelaciones, etc.). Finalmente, ha de tenerse en cuenta que el control de legalidad del procedimiento y formalidades de la venta extrajudicial de finca hipotecada corresponde por expresa opción del legislador al notario, quien en cumplimiento del artículo 236-b.1 del Reglamento Hipotecario («El notario examinará el requerimiento y los documentos que lo acompañan y, si estima cumplidos todos los requisitos, solicitará del Registro de la Propiedad certificación comprensiva de los siguientes extremos...») ha formulado un juicio de legalidad y suficiencia del título ejecutivo que sirve de base al acta de ejecución extrajudicial, no siendo oportuno que en este trámite se desvirtúe tal juicio en base a circunstancias que tanto al notario como al registrador les constan sobradamente y sobre las que no existe duda alguna, sobre las que aquél tiene atribuido legalmente el control de legalidad (vid. Resoluciones de 28 noviembre 2012, 17 septiembre y 18 septiembre 2012), y que tendrán el debido reflejo tabular en el momento de la inscripción de la transmisión dominical consecuenta a la ejecución, en cuyo momento despliega la calificación registral todo su alcance. Por otra parte, la circunstancia de que la modificación estructural previa operada está inscrita en el Registro Mercantil, y ha tenido abundante reflejo en los libros del propio Registro de la Propiedad, despoja a la futura calificación de la misma con ocasión de la inscripción en su día de la escritura de venta de toda incertidumbre (de «predeterminación de la calificación» en tal caso, se ha hablado por algún autor registral), y deja reducida la exigencia de la nota recurrida al mero hecho material de su reflejo anticipado en el Registro de la Propiedad. Y es precisamente la circunstancia aludida la que distingue netamente el supuesto objeto del recurso de otros, en que la sucesión en la titularidad de la hipoteca se opera con carácter singular, como la cesión ordinaria de crédito o subrogación por cambio de acreedor Ley 2/1994; y Cuarto.—Cita la nota de calificación en apoyo de su criterio un auto de 12 de julio de 2012 de la Audiencia Provincial de Castellón (sección 3ª). Pero aparte de lo improcedente de invocar un pronunciamiento judicial aislado, «ad gustum», sin el necesario cotejo con la jurisprudencia emanada del Tribunal Supremo y con el criterio de las demás Audiencias Provinciales, el auto referido -con independencia de su criterio en cuanto al fondo- en modo alguno atribuye al registrador facultades para denegar el despacho de la certificación solicitada y extensión de la correspondiente nota marginal. En efecto, el Tribunal Supremo tiene establecido en tres sentencias de 28 de junio 1989, 23 noviembre 1993 y de 4 junio 2007 criterio contrario al sustentado por el auto referido (también en supuesto de sucesión universal o en bloque en la titularidad de la hipoteca). Y este mismo criterio sigue entre otras las sentencias de la Audiencias Provinciales de Madrid

(22/5/98 y 20/4/99), Santa Cruz de Tenerife (18/12/99), Gerona (19/6/97), Barcelona (16/2/99), Albacete (24/5/99) y el auto de la de Valladolid de 24 octubre 2003. Por otra parte, si algo cabe deducir del auto de la Audiencia de Castellón que invoca la nota es que corresponde al juez (o sea, al órgano ejecutor) la decisión sobre proseguir o no la ejecución, habiendo expedido el registrador del caso la certificación solicitada y extendido la nota marginal, sin que se vea motivo para que la solución sea otra cuando la ejecución de la hipoteca se tramita ante notario.

## V

El registrador emitió su informe el 9 de enero de 2013, ratificándose en el contenido de su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 20, 65, 132 y 134 de la Ley Hipotecaria; 236.b del Reglamento Hipotecario; 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, de saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; y las Resoluciones de esta Dirección General de 25 de noviembre de 2002, 6 de junio de 2009 y 20 de febrero, 12 de junio y 28 y 29 de noviembre de 2012.

1. En el presente expediente, instada por notario la expedición de certificación de dominio y cargas para la ejecución extrajudicial de una hipoteca cuyo titular según Registro es «Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera (Unicaja)», el registrador deniega la expedición de la misma y consiguientemente acuerda no practicar la correspondiente nota marginal prevenida en el artículo 236.b.2 del Reglamento Hipotecario por no hallarse inscrita la hipoteca a favor del ejecutante «Unicaja Banco, S.A.». El notario que solicitó la certificación recurre ante esta Dirección General alegando: Que el tracto sucesivo no es obstáculo para la expedición de la certificación por tener la nota marginal a practicar como consecuencia una mera eficacia de publicidad noticia y ofrecer el procedimiento de ejecución extrajudicial suficientes garantías y trámites que eviten la indefensión, tratándose en su caso de un tracto abreviado; que no puede tener la misma extensión la calificación del registrador en el momento de expedir la certificación que en el de la inscripción de la escritura pública de venta de la finca subastada; que el notario ha formulado juicio de legalidad y suficiencia del título ejecutivo que sirve de base al acta de ejecución extrajudicial y en fin, que tratándose de cambios de titularidad derivados de procesos de sucesión universal o en bloque, basta con que en ese momento conste ya inscrita en el Registro Mercantil la correspondiente modificación estructural operada, y singularmente en el propio Registro de la Propiedad competente, al estar recogida ya la sucesión de titularidades intermedias en folios abiertos a otras fincas.

2. Este Centro Directivo tiene declarado ya desde clásicas Resoluciones como la de 27 de noviembre de 1961, dictada en relación a la antigua regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, que la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria, cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento. Así, la relevancia de este asiento excede con mucho de constituir una mera publicidad noticia, alcanzando valor de notificación formal y consecuentemente función sustitutiva de notificaciones individualizadas respecto de los titulares posteriores a la misma conforme a lo dispuesto en los artículos 236. B.2 del Reglamento Hipotecario y 132.2º y 134.1º de la Ley Hipotecaria, hasta el punto de que la expedición de la certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria y las consiguientes notificaciones a los titulares de cargas posteriores individualmente o a través de la extensión de la nota marginal cuando se trata de cargas posteriores a esta última constituyen por esta razón requisito esencial del procedimiento, suponiendo esta característica una diferencia sustancial respecto del valor de la certificación de dominio y cargas y la expedición de nota marginal prevista en el procedimiento ejecutivo general en relación a la anotación preventiva de embargo ya tomada, como ha señalado esta Dirección General (Resolución de 25 de noviembre de 2002). La nota practicada al margen de la hipoteca es la única forma de tener conocimiento para aquél que consulta los libros del Registro o accede con posterioridad de la apertura de la fase ejecutiva de la garantía real constituida en fase de yacencia, a diferencia del ámbito de la anotación preventiva de embargo, cuya sola existencia ya advierte a quien consulta o accede al Registro después de la muy probable e inminente ejecución y fragilidad de su derecho. Todo ello sin olvidar labor interruptiva de la prescripción de la acción hipotecaria que estas notas marginales de expedición de certificación de dominio y cargas presentan conforme a lo dispuesto por el artículo 1973 del Código Civil, impidiendo con su constancia el juego de la cancelación de hipoteca por caducidad a que alude el último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria (Resolución de 8 de marzo de 2005).

3. Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (véase Resoluciones señaladas en los «Vistos») no cabe duda 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 (artículo 1875 del Código Civil y artículos 130 y 145 de la Ley Hipotecaria). De esta manera, el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.

Debe añadirse a ello, la función esencialmente protectora de la posición del deudor que tiene todo el procedimiento registral. La ejecutividad del procedimiento se compensa con la celosa protección de los derechos del ejecutado, de manera

que sólo podrá procederse en los términos proclamados por los asientos registrales.

Teniendo en cuenta por tanto la 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 hipotecaria, la defensa del deudor y las especiales características de la realización extrajudicial de hipoteca, en la que la escritura de venta final ha de otorgarse por el mandatario designado en la escritura de constitución -generalmente el acreedor- y a falta de éste por el deudor titular de la finca, debe concluirse la imposibilidad de expedirse certificación de cargas a instancia de quien no figura aún como titular registral de la hipoteca. Defecto por otra parte fácilmente subsanable mediante la aportación de la titulación necesaria para operar registralmente la sucesión en la titularidad de la hipoteca.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 19 de marzo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

#### - 14 -

**4063** *Resolución de 20 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Ourense n.º 3, por la que se suspende la rectificación del Registro en relación a una cesión entre administraciones públicas. (BOE núm. 92, de 17-4-2013).*

En el recurso interpuesto por la Tesorería General de la Seguridad Social contra la nota de calificación extendida por la Registradora de la Propiedad de Ourense número 3, doña Paula Martín Martínez, por la que se suspende la rectificación del Registro en relación a una cesión entre administraciones públicas.

#### Hechos

##### I

Habiéndose inscrito a favor de la Xunta de Galicia, en virtud de un escrito invocando el Real Decreto de transferencias 258/1985, de 23 de enero, una finca que previamente pertenecía a la Tesorería General de la Seguridad Social, se pretende, mediante oficio del Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Ourense, al amparo del artículo 217 de la Ley Hipotecaria, la rectificación de la inscripción practicada, o en su defecto, la cancelación de la misma. Alega: Que en el procedimiento de cambio de titularidad, seguido por ese Registro, no se dio a la Tesorería General de la Seguridad Social oportunidad de ser oída, pese a ser perjudicada. El Real Decreto 213/1996 en modo alguno puede suponer la transmisión del título dominical, conservándose la titularidad por la Tesorería General de la Seguridad Social, por ministerio del artículo 81.1 de la Ley General de la Seguridad Social (Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio), en el que taxativamente se dice que la titularidad del patrimonio único de la Seguridad Social corresponde a la expresada Tesorería; la sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Cuarta) de 3 de noviembre de 2010, hace referencia a la cesión de uso respecto de los bienes traspasados, resultando de suma importancia para clarificar la consideración jurídica del traspaso de bienes pertenecientes al patrimonio único de la seguridad social. El Real Decreto 1221/1992, de 9 de octubre, de regulación del patrimonio de la Seguridad Social, dice que los inmuebles del patrimonio de la Seguridad Social que no resulten necesarios para el cumplimiento de sus fines y respecto de los cuáles se acredite la no conveniencia de su enajenación o explotación, podrán ser cedidos en uso para fines de utilidad pública o en interés de la Seguridad Social. Si los bienes inmuebles cedidos no cumplieran las condiciones fijadas, podrá darse por resuelta la cesión y acordarse su reversión a la Seguridad Social. Y el artículo 3 del Real Decreto 1221/1992 preceptúa que los bienes, derechos y demás recursos del patrimonio de la Seguridad Social se titularán a nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, debiendo ésta promover la inscripción a su nombre de los bienes y derechos inscribibles en los correspondientes Registros.

##### II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Ourense número 3 el referido oficio, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos: Presentado a las dieciséis horas y cincuenta y nueve minutos del día veinte de noviembre de dos mil doce, bajo el asiento 509 del diario 115, oficio firmado por el Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social en Ourense, don J. B. C., se han apreciado los siguientes defectos que impiden acceder a las operaciones registrales

solicitadas. En dicho documento se solicita, al amparo del artículo 217 de la Ley Hipotecaria, la rectificación de la inscripción de la finca 22.812 a favor de la Comunidad Autónoma de Galicia, y en su virtud, "se restablezca la titularidad dominical de la finca número 22.812 a la Tesorería General de la seguridad Social", puesto que "al inscribir el dominio de los bienes transferidos a favor de la Comunidad Autónoma de Galicia en virtud del Real Decreto 258/1985, de 23 de enero, se produce un error de concepto al calificar de dominio lo que sería una adscripción de bienes afectados a unas determinadas funciones". Del Registro resulta que la citada finca consta inscrita a favor de la Comunidad Autónoma de Galicia, según la inscripción 5, al folio 9 del tomo 2.019, libro 1.276, de fecha once de octubre de dos mil cuatro. Fundamento de Derecho: El supuesto ante el que nos encontramos podría ser encajado bien dentro de lo que la Ley Hipotecaria entiende por error de concepto, por haberse alterado las inscripciones realizadas el contenido del título; o bien, en una inscripción fruto del libre ejercicio de la función calificadora del Registrador, al haber sido inscrito la titularidad dominical a favor de la Comunidad Autónoma de Galicia por haber sido así solicitado por el subdirector general del patrimonio de la misma comunidad y como consecuencia de las transferencias a que hace referencia el Real Decreto 258/1985 ya mencionado. Tanto si se trata de un error de concepto o de la segunda causa señalada en párrafo anterior, los respectivos párrafos C) y D) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria exigen en uno u otro caso que para que pueda procederse a la rectificación se precise el consentimiento unánime de sus titulares e incluso en el primer supuesto, del Registrador –artículo 217.1.º–, en su defecto, la Resolución judicial correspondiente, y con ello estos preceptos confirman la norma general –fiel reflejo del principio de legitimación– de estar los asientos practicados bajo la salvaguardia de los Tribunales y producir todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos que establece la Ley. Estando los asientos del Registro, practicados en los Libros que determinan los artículos 238 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en cuanto se refieren a derechos inscribibles, bajo la salvaguardia de los Tribunales, los mismos asientos producen todos sus efectos mientras no se declara su inexactitud en los términos establecidos en la Ley, y por ello no pueden ser completados, modificados o alterados en forma alguna sin consentimiento expreso del titular registral por mandato judicial. Y al mismo resultado ha de llegarse aplicando el artículo 217 de la Ley Hipotecaria que el solicitante invoca, pues aun en el caso de que hubiera existido el error de concepto que el mismo alega, siempre resultaría la imposibilidad de rectificarlo cuando, como ocurre en este caso, el error no resulta de la propia inscripción, sin el consentimiento unánime de todos los interesados –e ineludiblemente del titular registral– y del Registrador, o por una providencia judicial que ordene la rectificación. Por todo ello, vistos los artículos 1, 18, 38, 40, 211 a 220 de la Ley Hipotecaria, 314 a 331 del Reglamento para su ejecución, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 agosto de 1982, y 20 octubre 1976, y calificado el defecto como subsanable, suspendo la inscripción solicitada. Ourense, 10 de diciembre de 2012. La Registradora (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos de la Registradora.»

### III

La anterior nota de calificación es recurrida gubernativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en virtud de escrito firmado por el Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Ourense que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Ourense número 3 el día 3 de enero de 2013, por el que realiza las siguientes alegaciones: La modificación del Registro en cuanto a la titularidad del predio registral de referencia se realizó a espaldas de la Tesorería General de la Seguridad Social, de la que nunca nadie intentó recabar su conformidad, ni la Xunta de Galicia ni el Registro de la Propiedad de Ourense número 3, ni durante el trámite del procedimiento de rectificación, ni antes, ni después. La certificación que expide la Xunta de Galicia se apoya en la interpretación que se pretende dar a los términos utilizados en el Real Decreto 258/1985, de 23 de enero, sobre traspaso a la Comunidad Autónoma de Galicia de funciones y servicios del Instituto Nacional de Servicios Sociales (Insero) de la Seguridad Social, puesto que la transferencia se refiere a los servicios y medios del Insero que desde el año 1985 son gestionados por la Xunta de Galicia. El hecho de que dichas disposiciones reglamentarias utilicen el término «traspaso» y no «cesión de uso» o «adscripción», es lo que fundamenta toda la pretensión de la Comunidad Autónoma para afirmar que desde entonces son propietarios de los inmuebles patrimoniales afectos a la gestión de los citados servicios, sin embargo, a estos efectos es necesario recordar que para el legislador los términos «traspaso» y «adscripción» son sinónimos. Por medio del Real Decreto citado lo que en realidad se produce es una transferencia de funciones y una adscripción o traspaso de los bienes necesarios para la gestión de esas funciones. Pero en ningún momento se produce una pérdida de la propiedad de los bienes a favor de la Comunidad Autónoma, así lo dispone también la disposición adicional sexta del Real Decreto 1221/1992, de 9 de octubre, sobre patrimonio de la Seguridad Social («Boletín Oficial del Estado» de 11 de noviembre). Se aprecia, por tanto, que la normativa que regula el patrimonio de la Seguridad Social, da por sentado que en caso de traspaso de servicios, los bienes inmuebles en los que se prestaban esos servicios, se adscriben a la Comunidad Autónoma pero sin que se altere la propiedad sobre los mismos. Los términos se utilizan como sinónimos, como antes se ha expuesto. La adscripción de la que estamos hablando es la adscripción finalista, que se regula en los artículos 73.3 y concordantes de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas: Una Administración es la titular del inmueble que se adscribe para uso a otra Administración que lo necesita para el cumplimiento de sus fines. Y, en definitiva, no puede pretenderse, como hace la Xunta, que una cuestión terminológica tenga sustantividad suficiente como para fundamentar una pretensión tan importante como alterar la propiedad de los bienes patrimoniales del Sistema de Seguridad Social. Si, como dice la Xunta de Galicia, las disposiciones reglamentarias por las que se transfiere a la Comunidad Autónoma de Galicia la gestión de los servicios sociales, antes gestionados por el Insero, acuerda efectivamente, la transferencia de la titularidad de los inmuebles adscritos a dichos servicios, ello supondría que el

Real Decreto contiene disposiciones contrarias a una norma con rango de Ley, el artículo 81 de la Ley General de la Seguridad Social (LGSS) aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio («Boletín Oficial del Estado» del 29), lo que conculcaría el principio de jerarquía normativa. La Tesorería General de la Seguridad Social, titular de los inmuebles, se configura como un servicio común con personalidad jurídica propia en el que, por aplicación de los principios de solidaridad financiera y caja única, se unifican todos los recursos financieros del sistema de Seguridad Social (artículo 63 Ley General de la Seguridad Social). En virtud de este carácter de caja única del sistema, establece el artículo 81 de la citada Ley General de la Seguridad Social, que «la titularidad del patrimonio único de la Seguridad Social corresponde a la Tesorería General de la Seguridad Social». Este patrimonio único de la Seguridad Social se regula en el Real Decreto 1221/1992, de 9 de octubre, siendo de aplicación supletoria la legislación sobre el patrimonio de las Administraciones Públicas (Ley 33/2003, de 3 de noviembre, BOE del 4). Según lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto 1221/1992: «...» El Real Decreto adolece del defecto de no hacer mención expresa a que el traspaso se acuerda sin perjuicio del principio de unidad patrimonial del sistema de Seguridad Social, ni a la reserva de la titularidad de los bienes a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. Estas menciones sí se contienen en las disposiciones reguladoras del traspaso de funciones y servicios de otras entidades del sistema de Seguridad Social (Insalud e ISM). No obstante, el traspaso de un derecho tan fundamental como el de propiedad, requiere de un acto expreso e indubitado y no de una mera omisión o silencio que, además, contraviene una disposición de rango legal. El hecho de que no se diga expresamente que el traspaso se acuerda sin perjuicio de lo establecido en el artículo 81 de la Ley General de la Seguridad Social, no significa que ese artículo no exista, no siga en vigor y no tenga más rango jerárquico que un Reglamento. El criterio que jurisprudencialmente se ha seguido es que, en estos casos, se trata de una cesión del uso de bienes patrimoniales de la Seguridad Social a la Comunidad Autónoma, permaneciendo la titularidad dominical de los inmuebles a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. Así, la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo de 3 de noviembre de 2010, dice ante un supuesto similar, que «en nuestro caso, se trata de la cesión gratuita de bienes patrimoniales de la Seguridad Social a la Comunidad Autónoma para la prestación de un servicio concreto en una materia determinada. De modo que se cede el uso y si el bien se abandona o deja de cumplir el fin propio de su destino se produce la reversión a su titular». Se ha de destacar como cuestión esencial, en el presente caso, que por parte del Registro de Ourense número 3 no se ha dado cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario (Reglamento Hipotecario), aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947 («Boletín Oficial del Estado» de 16 de abril). Según consta en la resolución que ahora se recurre, el cambio se efectuó únicamente en base a una solicitud del Subdirector General de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Galicia por la que se interesa el cambio de inscripción a nombre de la Comunidad Autónoma de Galicia del predio registral inscrito a nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social como titular registral. No se ha aportado por parte de la Comunidad Autónoma de Galicia al Registro de la Propiedad, antecedentes suficientes que debieran ser examinados obligatoriamente por el titular del órgano registral a la hora de la oportuna calificación registral, en cumplimiento de lo preceptuado en el indicado artículo 99 del Reglamento Hipotecario. Entre los trámites e incidencias esenciales del procedimiento que no se han respetado por parte del órgano de la Xunta de Galicia, podemos destacar la ausencia de trámite de audiencia exigido por el artículo 84 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como la falta de notificación del acto administrativo a esta entidad en la forma establecida por los artículos 58 y 59 de la misma ley. En relación con lo que antecede esta Dirección Provincial ha de consignar expresamente que a esta entidad en ningún momento se le ha dado trámite de audiencia en el expediente, ni notificado resolución alguna en relación con el cambio de inscripción interesado por la Xunta de Galicia sobre bienes inscritos de los que era titular registral la Tesorería General de la Seguridad Social, a los que se ha hecho referencia anteriormente. De acuerdo con lo que antecede, la actuación administrativa de la Xunta de Galicia, producida para tramitar el cambio registral de bienes propiedad de la Tesorería General de la Seguridad Social, se hallaría pues viciada por la anulabilidad contemplada en el artículo 63.2 de la Ley 30/1992, por cuanto la actuación seguida por dicha Administración autonómica ha producido indefensión a esta entidad, tal como ya se ha señalado anteriormente.

#### IV

La Registradora emitió informe el día 9 de enero de 2013, y elevó el expediente a este centro directivo.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, párrafo tercero, 18, 40, 217 y 218 de la Ley Hipotecaria; 63 y 81 del Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de Ley General de la Seguridad Social; Ley 33/2003, de 3 de noviembre, sobre el Patrimonio de las Administraciones Públicas; disposición transitoria cuarta, punto 3, de la Ley Orgánica 1/1981, de 6 de abril, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía de Galicia; artículo veintiuno punto 2 de la Ley 12/1983, de 14 de octubre; Real Decreto 213/1996, de 9 de febrero, sobre ampliación de medios y servicios traspasados a la Comunidad Autónoma de Galicia por el Real Decreto 258/1985, de 23 de enero (Insero) (en especial, su anexo); disposición adicional sexta del Real Decreto 1221/1992, de 9 de octubre; la sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) de 3 de noviembre de 2010; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 7 de marzo, 15 de octubre y 2 de diciembre de 2011 y 18 de enero y 3 de octubre de 2012.

1. Se solicita, por mandamiento de la Tesorería General de la Seguridad Social, la rectificación de un asiento, causado con fecha 11 de octubre de 2004, en virtud del cual, por instancia suscrita por el subdirector general de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Galicia se instó el cambio de la titularidad de un bien, inscrito a nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social a título de dueño, a favor de la Comunidad Autónoma. El cambio de titularidad se produjo en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto 213/1996, de 9 de febrero, sobre ampliación de medios y servicios traspasados a la Comunidad Autónoma de Galicia respecto a lo establecido por el Real Decreto 258/1985, de 23 de enero.

2. El anexo del Real Decreto 213/1996 se refiere a la cesión, sin mayor puntualización, de los inmuebles que detalla, entre los que se encuentra el bien inmueble debatido. El recurrente estima, en base a la legislación citada en los «Vistos», que la cesión se produjo indebidamente en propiedad cuando, indubitadamente, habría debido ser en uso, de manera que en caso de incumplimiento de la adscripción pudiera ser recuperado el bien por la Administración cedente, tal como establece su ley reguladora. La inscripción tuvo lugar sirviendo de título una instancia privada unilateral en que no consta comunicación ni intervención de la Seguridad Social.

3. Ciertamente, como indica la Registradora, los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Analizado el marco normativo, se observa que la norma de cobertura se refiere a la cesión, sin puntualizaciones de un concreto bien inmueble. En puridad, aunque pudiera reconducirse el supuesto de hecho al contenido del artículo 216 de la Ley Hipotecaria –al expresar en la inscripción alguno de los contenidos del título se altere o varíe su verdadero sentido– no es una discordancia entre el título y el asiento lo que se debate, sino de la interpretación de la norma de cobertura por parte de las Administraciones actuantes. Como indicara la Resolución de 3 de octubre de 2012, podría rectificar de oficio el Registrador un error conceptual cuando el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente e independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados. Mas, en este caso, no es el título que causa la inscripción el que ha sido equivocadamente asentado sino que el error deriva de la redacción del Real Decreto de cobertura, jerárquicamente inferior a las normas con rango de Ley que regulan el patrimonio de la Tesorería General de la Seguridad Social (artículo 51 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común). Será preciso, por tanto, recabar el consentimiento de la Administración titular del dominio según el Registro –comunicación al efecto ya enviada por la Registradora–, para, en su caso, proceder a la rectificación del asiento, con su conformidad o bien, en su defecto, resolución judicial firme ordenando la rectificación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado la desestimación del presente recurso y la confirmación de la nota de calificación.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 20 de marzo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

#### - 14 -

**4064** *Resolución de 20 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Ourense n.º 3, por la que se suspende la rectificación del Registro en relación a una cesión entre Administraciones Públicas. (BOE núm. 92, de 17-4-2013).*

En el recurso interpuesto por la Tesorería General de la Seguridad Social contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Ourense número 3, doña Paula Martín Martínez, por la que se suspende la rectificación del Registro en relación a una cesión entre Administraciones Públicas.

#### Hechos

##### I

Habiéndose inscrito a favor de la Xunta de Galicia, en virtud de un escrito invocando el Real Decreto de transferencias 258/1985, de 23 de enero, una finca que previamente pertenecía a la Tesorería General de la Seguridad Social, se pretende, mediante oficio del Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Ourense, al amparo del artículo 217 de la Ley Hipotecaria, la rectificación de la inscripción practicada, o en su defecto, la cancelación de la misma. Alega: Que en el procedimiento de cambio de titularidad, seguido por ese Registro, no se dio a la Tesorería General de la Seguridad Social oportunidad de ser oída, pese a ser perjudicada. El Real Decreto 213/1996 en modo alguno puede suponer la transmisión del título dominical, conservándose la titularidad por la Tesorería General de la Seguridad Social, por ministerio del artículo 81.1 de la Ley General de la Seguridad Social (Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio), en el que

taxativamente se dice que la titularidad del patrimonio único de la seguridad social corresponde a la expresada Tesorería; la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Cuarta) de 3 de noviembre de 2010, hace referencia a la cesión de uso respecto de los bienes traspasados, resultando de suma importancia para clarificar la consideración jurídica del traspaso de bienes pertenecientes al patrimonio único de la seguridad social. El Real Decreto 1221/1992, de 9 de octubre, de regulación del patrimonio de la Seguridad Social, dice que los inmuebles del patrimonio de la Seguridad Social que no resulten necesarios para el cumplimiento de sus fines y respecto de los cuáles se acredite la no conveniencia de su enajenación o explotación, podrán ser cedidos en uso para fines de utilidad pública o en interés de la Seguridad Social. Si los bienes inmuebles cedidos no cumplieran las condiciones fijadas, podrá darse por resuelta la cesión y acordarse su reversión a la Seguridad Social. Y el artículo 3 del Real Decreto 1221/1992 preceptúa que los bienes, derechos y demás recursos del patrimonio de la Seguridad Social se titularán a nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, debiendo ésta promover la inscripción a su nombre de los bienes y derechos inscribibles en los correspondientes Registros.

## II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Orense número 3 el referido oficio, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos: Presentado a las trece horas del día veinte de noviembre de dos mil doce, bajo el asiento 508 del diario 115, oficio firmado por el Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social en Ourense, don J. B. C., se han apreciado los siguientes defectos que impiden acceder a las operaciones registrales solicitadas. En dicho documento se solicita, al amparo del artículo 217 de la Ley Hipotecaria, la rectificación de la inscripción de la finca 31.310 a favor de la Comunidad Autónoma de Galicia, y en su virtud, «se restablezca la titularidad dominical de la finca número 31.310 a la Tesorería General de la Seguridad Social», puesto que «al inscribir el dominio de los bienes trasferidos a favor de la Comunidad Autónoma de Galicia en virtud del Real Decreto 258/1985, de 23 de enero, se produce un error de concepto al calificar de dominio lo que sería una adscripción de bienes afectados a unas determinadas funciones». Del Registro resulta que la citada finca consta inscrita a favor de la Comunidad Autónoma de Galicia, según la inscripción 3.<sup>a</sup>, al folio 158 del Tomo 2.021, Libro 1.278, de fecha veinte de noviembre de dos mil cuatro. Fundamentos de Derecho. El supuesto ante el que nos encontramos podría ser encajado bien dentro de lo que la Ley Hipotecaria entiende por error de concepto, por haberse alterado las inscripciones realizadas el contenido del título; o bien, en una inscripción fruto del libre ejercicio de la función calificadora del registrador, al haber sido inscrita la titularidad dominical a favor de la Comunidad Autónoma de Galicia por haber sido así solicitado por el Subdirector General del Patrimonio de la misma comunidad y como consecuencia de las transferencias a que hace referencia el Real Decreto 258/1985 ya mencionado. Tanto si se trata de un error de concepto o de la segunda causa señalada en párrafo anterior, los respectivos párrafos C) y D) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria exigen en uno u otro caso que para que pueda procederse a la rectificación se precise el consentimiento unánime de sus titulares e incluso en el primer supuesto, del registrador –artículo 217-1.º– o, en su defecto, la Resolución judicial correspondiente, y con ello estos preceptos confirman la norma general -fiel reflejo del principio de legitimación- de estar los asientos practicados bajo la salvaguardia de los Tribunales y producir todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos que establece la Ley. Estando los asientos del Registro, practicados en los Libros que determinan los artículos 238 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en cuanto se refieren a derechos inscribibles, bajo la salvaguardia de los Tribunales, los mismos asientos producen todos sus efectos mientras no se declara su inexactitud en los términos establecidos en la Ley, y por ello no pueden ser completados, modificados o alterados en forma alguna sin consentimiento expreso del titular registral por mandato judicial. Y al mismo resultado ha de llegarse aplicando el artículo 217 de la Ley Hipotecaria que el solicitante invoca, pues aun en el caso de que hubiera existido el error de concepto que el mismo alega, siempre resultaría la imposibilidad de rectificarlo cuando, como ocurre en este caso, el error no resulta de la propia inscripción, sin el consentimiento unánime de todos los interesados -e ineludiblemente del titular registral y del registrador, o por una providencia judicial que ordene la rectificación. Por todo ello, vistos los artículos 1, 18, 38, 40, 211 a 220 de la Ley Hipotecaria, 314 a 331 del Reglamento para su ejecución, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 agosto de 1982, y 20 octubre 1976, y calificado el defecto como subsanable, suspendo la inscripción solicitada. Ourense, 10 de diciembre de 2012. La registradora (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos de la registradora)».

## III

La anterior nota de calificación es recurrida gubernativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en virtud de escrito firmado por el Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Orense que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Orense número 3 el día 3 de enero de 2013, por el que realiza las siguientes alegaciones: La modificación del Registro en cuanto a la titularidad del predio registral de referencia se realizó a espaldas de la Tesorería General de la Seguridad Social, de la que nunca nadie intentó recabar su conformidad, ni la Xunta de Galicia ni el Registro de la Propiedad de Orense número 3, ni durante el trámite del procedimiento de rectificación, ni antes, ni después. La certificación que expide la Xunta de Galicia se apoya en la interpretación que se pretende dar a los términos utilizados en el Real Decreto 258/1985, de 23 de enero, sobre traspaso a la Comunidad Autónoma de Galicia de funciones y servicios del Instituto Nacional de Servicios Sociales (Insero) de la Seguridad Social, puesto que la transferencia se refiere a los servicios y medios del Insero que desde el año 1985 son gestionados por la Xunta de Galicia. El hecho de



que dichas disposiciones reglamentarias utilicen el término «traspaso» y no «cesión de uso» o «adscripción», es lo que fundamenta toda la pretensión de la Comunidad Autónoma para afirmar que desde entonces son propietarios de los inmuebles patrimoniales afectos a la gestión de los citados servicios, sin embargo, a estos efectos es necesario recordar que para el legislador los términos «traspaso» y «adscripción» son sinónimos. Por medio del Real Decreto citado lo que en realidad se produce es una transferencia de funciones y una adscripción o traspaso de los bienes necesarios para la gestión de esas funciones. Pero en ningún momento se produce una pérdida de la propiedad de los bienes a favor de la Comunidad Autónoma, así lo dispone también la Disposición Adicional Sexta del Real Decreto 1221/1992, de 9 de octubre sobre patrimonio de la Seguridad Social («Boletín Oficial del Estado» de 11 de noviembre). Se aprecia, por tanto, que la normativa que regula el patrimonio de la Seguridad Social, da por sentado que en caso de traspaso de servicios, los bienes inmuebles en los que se prestaban esos servicios, se adscriben a la Comunidad Autónoma pero sin que se altere la propiedad sobre los mismos. Los términos se utilizan como sinónimos, como antes se ha expuesto. La adscripción de la que estamos hablando es la adscripción finalista, que se regula en los artículos 73.3 y concordantes de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas: una Administración es la titular del inmueble que se adscribe para uso a otra Administración que lo necesita para el cumplimiento de sus fines. Y, en definitiva, no puede pretenderse, como hace la Xunta, que una cuestión terminológica tenga sustantividad suficiente como para fundamentar una pretensión tan importante como alterar la propiedad de los bienes patrimoniales del sistema de Seguridad Social. Si, como dice la Xunta de Galicia, las disposiciones reglamentarias por las que se transfiere a la Comunidad Autónoma de Galicia la gestión de los servicios sociales, antes gestionados por el Inersero, acuerda efectivamente, la transferencia de la titularidad de los inmuebles adscritos a dichos servicios, ello supondría que el Real Decreto contiene disposiciones contrarias a una norma con rango de Ley, el artículo 81 de la Ley General de la Seguridad Social (LGSS) aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio («Boletín Oficial del Estado» del 29), lo que conculcaría el principio de jerarquía normativa. La Tesorería General de la Seguridad Social, titular de los inmuebles, se configura como un servicio común con personalidad jurídica propia en el que, por aplicación de los principios de solidaridad financiera y caja única, se unifican todos los recursos financieros del sistema de Seguridad Social (artículo 63 Ley General de la Seguridad Social). En virtud de este carácter de caja única del sistema, establece el artículo 81 de la citada Ley General de la Seguridad Social, que «la titularidad del patrimonio único de la Seguridad Social corresponde a la Tesorería General de la Seguridad Social». Este patrimonio único de la Seguridad Social se regula en el Real Decreto 1221/1992, de 9 de octubre, siendo de aplicación supletoria la legislación sobre el patrimonio de las Administraciones Públicas (Ley 33/2003, de 3 de noviembre, «BOE» del 4). Según lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto 1221/1992: «...» El Real Decreto adolece del defecto de no hacer mención expresa a que el traspaso se acuerda sin perjuicio del principio de unidad patrimonial del Sistema de Seguridad Social, ni a la reserva de la titularidad de los bienes a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. Estas menciones sí se contienen en las disposiciones reguladoras del traspaso de funciones y servicios de otras entidades del sistema de Seguridad Social (Insalud e ISM). No obstante, el traspaso de un derecho tan fundamental como el de propiedad, requiere de un acto expreso e indubitado y no de una mera omisión o silencio que, además, contraviene una disposición de rango legal. El hecho de que no se diga expresamente que el traspaso se acuerda sin perjuicio de lo establecido en el artículo 81 de la Ley General de la Seguridad Social, no significa que ese artículo no exista, no siga en vigor y no tenga más rango jerárquico que un Reglamento. El criterio que jurisprudencialmente se ha seguido es que, en estos casos, se trata de una cesión del uso de bienes patrimoniales de la Seguridad Social a la Comunidad Autónoma, permaneciendo la titularidad dominical de los inmuebles a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. Así, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo de 3 de noviembre de 2010, dice ante un supuesto similar, que «en nuestro caso, se trata de la cesión gratuita de bienes patrimoniales de la Seguridad Social a la Comunidad Autónoma para la prestación de un servicio concreto en una materia determinada. De modo que se cede el uso y si el bien se abandona o deja de cumplir el fin propio de su destino se produce la reversión a su titular». Se ha de destacar como cuestión esencial, en el presente caso, que por parte del Registro de Orense número 3 no se ha dado cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario (RH), aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947 («Boletín Oficial del Estado» de 16 de abril). Según consta en la resolución que ahora se recurre, el cambio se efectuó únicamente en base a una solicitud del Subdirector General de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Galicia por la que se interesa el cambio de inscripción a nombre de la Comunidad Autónoma de Galicia del predio registral inscrito a nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social como titular registral. No se ha aportado por parte de la Comunidad Autónoma de Galicia al Registro de la Propiedad, antecedentes suficientes que debieran ser examinados obligatoriamente por el titular del órgano registral a la hora de la oportuna calificación registral, en cumplimiento de lo preceptuado en el indicado artículo 99 del Reglamento Hipotecario. Entre los trámites e incidencias esenciales del procedimiento que no se han respetado por parte del órgano de la Xunta de Galicia, podemos destacar la ausencia de trámite de audiencia exigido por el artículo 84 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como la falta de notificación del acto administrativo a esta entidad en la forma establecida por los artículos 58 y 59 de la misma ley. En relación con lo que antecede esta Dirección Provincial ha de consignar expresamente que a esta entidad en ningún momento se le ha dado trámite de audiencia en el expediente, ni notificado resolución alguna en relación con el cambio de inscripción interesado por la Xunta de Galicia sobre bienes inscritos de los que era titular registral la Tesorería General de la Seguridad Social, a los que se ha hecho referencia anteriormente. De acuerdo con lo que antecede, la actuación administrativa de la Xunta de Galicia, producida para tramitar el cambio registral de bienes propiedad de la Tesorería General de la Seguridad Social, se hallaría pues viciada por la anulabilidad contemplada en el artículo 63.2 de la Ley 30/1992, por cuanto la actuación seguida por dicha Administración autonómica ha producido indefensión a esta entidad,

tal como ya se ha señalado anteriormente.

#### IV

La registradora emitió informe el día 9 de enero de 2013, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, párrafo tercero, 18, 40, 217 y 218 de la Ley Hipotecaria; 63 y 81 del Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de Ley General de la Seguridad Social; Ley 33/2003, de 3 de noviembre, sobre el Patrimonio de las Administraciones Públicas; disposición transitoria cuarta, punto 3 de la Ley Orgánica 1/1981, de 6 de abril, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía de Galicia; artículo veintiuno punto 2 de la Ley 12/1983, de 14 de octubre; Real Decreto 213/1996, de 9 de febrero, sobre ampliación de medios y servicios traspasados a la Comunidad Autónoma de Galicia por el Real Decreto 258/1985, de 23 de enero (Insero), (en especial, su Anexo); disposición adicional sexta del Real Decreto 1221/1992, de 9 de octubre; la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) de 3 de noviembre de 2010; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 7 de marzo, 15 de octubre y 2 de diciembre de 2011 y 18 de enero y 3 de octubre de 2012.

1. Se solicita, por mandamiento de la Tesorería General de la Seguridad Social, la rectificación de un asiento, causado con fecha 20 de noviembre de 2004, en virtud del cual, por instancia suscrita por el subdirector general de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Galicia se instó el cambio de la titularidad de un bien, inscrito a nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social a título de dueño, a favor de la Comunidad Autónoma. El cambio de titularidad se produjo en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto 213/1996, de 9 de febrero, sobre ampliación de medios y servicios traspasados a la Comunidad Autónoma de Galicia respecto a lo establecido por el Real Decreto 258/1985, de 23 de enero.

2. El Anexo del Real Decreto 213/1996 se refiere a la cesión, sin mayor puntualización, de los inmuebles que detalla, entre los que se encuentra el bien inmueble debatido. El recurrente estima, en base a la legislación citada en los «Vistos», que la cesión se produjo indebidamente en propiedad cuando, indubitadamente, habría debido ser en uso, de manera que en caso de incumplimiento de la adscripción pudiera ser recuperado el bien por la Administración cedente, tal como establece su ley reguladora. La inscripción tuvo lugar sirviendo de título una instancia privada unilateral en que no consta comunicación ni intervención de la Seguridad Social.

3. Ciertamente, como indica la registradora, los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Analizado el marco normativo, se observa que la norma de cobertura se refiere a la cesión, sin puntualizaciones de un concreto bien inmueble. En puridad, aunque pudiera reconducirse el supuesto de hecho al contenido del artículo 216 de la Ley Hipotecaria –al expresar en la inscripción alguno de los contenidos del título se altere o varíe su verdadero sentido– no es una discordancia entre el título y el asiento lo que se debate, sino de la interpretación de la norma de cobertura por parte de las Administraciones actuantes. Como indicara la Resolución de 3 de octubre de 2012, podría rectificar de oficio el registrador un error conceptual cuando el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente e independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados. Mas, en este caso, no es el título que causa la inscripción el que ha sido equivocadamente asentado sino que el error deriva de la redacción del Real Decreto de cobertura, jerárquicamente inferior a las normas con rango de Ley que regulan el patrimonio de la Tesorería General de la Seguridad Social (artículo 51 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común). Será preciso, por tanto, recabar el consentimiento de la Administración titular del dominio según el Registro –comunicación al efecto ya enviada por la registradora–, para, en su caso, proceder a la rectificación del asiento, con su conformidad o bien, en su defecto, resolución judicial firme ordenando la rectificación.

En consecuencia esta Dirección General ha acordado la desestimación del presente recurso y la confirmación de la nota de calificación.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 20 de marzo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

**4065** *Resolución de 21 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Jerez de la Frontera n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una escritura de segregación de finca. (BOE núm. 92, de 17-4-2013).*

En el recurso interpuesto por don M. A. B. contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 2, don Nicolás Rodríguez Morazo, por la que se deniega la inscripción de una escritura de segregación de finca.

## Hechos

### I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Jerez de la Frontera, don Antonio Uribe Ortega, de fecha 13 de noviembre de 2012, con el número 1.420 de orden de su protocolo de ese año, los esposos don M. A. B. y doña J. R. F., y doña A. G. D., otorgaron segregación de finca, extinción de condominio y adjudicación de fincas sitas en Jerez de la Frontera.

En la referida escritura se incorpora un testimonio de solicitud hecha por el esposo don M. A. B., dirigida a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en la que se solicitaba la segregación de 2.764 metros cuadrados de la finca objeto de expediente. Dicha solicitud está fechada en el año 1999, sin que conste día ni mes en la misma, aunque figura en ella, una diligencia de que obra en los archivos de la Delegación de Urbanismo.

Consta en la escritura, incorporada por testimonio, solicitud de certificación acreditativa de silencio positivo a que se refiere el artículo 43.5 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, con fecha de 20 de julio de 2011, y registro de entrada en la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

### II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 2 el día 23 de noviembre de 2012, y fue objeto de calificación negativa de 4 de diciembre que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Antecedentes de hecho: Primero.—Con fecha 23/11/2012 fue presentada en este Registro de la Propiedad, escritura otorgada en Jerez de la Frontera ante el Notario Antonio Uribe Ortega de fecha 13/11/2012, número de protocolo 1420/2012. Segundo.—En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el registrador que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción, con arreglo a los siguientes: Fundamentos jurídicos. Primero.—Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.—Segundo.—En el presente caso es preciso que se acredite la obtención de licencia urbanística o declaración de innecesariedad para la segregación que se realiza en la escritura. Art. 66 y siguientes Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; art. 78 y siguientes Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. En cuanto a la posible obtención de licencia municipal por silencio administrativo positivo, hay que tener en cuenta lo dispuesto en el art.23 del R.D. 8/2011, de 1 de julio, conforme al cual no es aplicable a las segregaciones y divisiones de fincas el silencio administrativo positivo al que se refiere el art. 43 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. Tercero.—La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de practicar, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contienda entre sí sobre la validez o nulidad del título, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 y 238 de la Ley Hipotecaria. Parte dispositiva. Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Don Nicolás Rodríguez Morazo, registrador titular del Registro de la Propiedad número dos de Jerez de la Frontera, acuerda: 1.º—Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los fundamentos jurídicos antes citados. 2.º—Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la practica de los asientos registrales. 3.º—Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria. Contra dicha calificación (...). Jerez de la Frontera, a cuatro de diciembre del año dos mil doce.—El registrador (firma ilegible y sello del Registro). Fdo.: Nicolás Rodríguez Morazo».

### III

El día 4 de enero de 2013, don M. A. B. interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: «Única.—El registrador de la Propiedad n.º 2 de Jerez de la Frontera fundamenta su denegación en que a partir de la entrada

en vigor del Real Decreto 8/2011, de 1 de julio, no es aplicable a las segregaciones y divisiones de fincas el silencio administrativo positivo al que se refiere el art. 43 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, por lo que se precisa que se acredite la obtención de la licencia urbanística o la declaración de innecesariedad de licencia para la segregación (artículos 66 y siguientes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículos 78 y siguientes del R.D. 1093/1997, de 4 de julio). Es decir, partimos de la base de que el registrador está de acuerdo y reconoce que con anterioridad a la aprobación de dicho Real Decreto se admitían las segregaciones de fincas mediante la obtención de la licencia por ministerio del silencio administrativo, en virtud del art. 43 de la Ley 30/1992. Y así se ha reconocido en multitud de resoluciones de esa DGRN. La única matización al respecto de dicho precepto era que dado que los Notarios y los registradores podían carecer de elementos de juicio suficientes para apreciar si el acto correspondiente era o no contrario al planeamiento urbanístico concreto, eran necesarias determinadas normas como la contenida en el artículo 19.4 del texto refundido de la Ley del Suelo de 20 de junio de 2008 (según la cual, con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas, los Notarios podrían solicitar de la Administración Pública competente información urbanística) o la del art. 79 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, según el cual cuando del acto de división o segregación de fincas en suelo no urbanizable que se pretenda inscribir surgiera duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, en los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable (en este caso, el art. 66 y demás citados de la Ley de 17 de diciembre de 2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía), y no se aportara licencia urbanística o declaración de su innecesariedad, el registrador de la Propiedad debía actuar remitiendo al Ayuntamiento que corresponda copia del título o títulos presentados, acompañando escrito con solicitud de que se adopte el acuerdo que, en cada caso, sea pertinente y con advertencia expresa de que en caso de no contestación se procederá con arreglo a lo establecido en dicho artículo. Por lo tanto, en el presente caso se plantea una cuestión de derecho temporal sobre la norma aplicable por el registrador, y en concreto sobre los efectos retroactivos del Real Decreto 8/2011, de 1 de julio, es decir si es aplicable o no el silencio positivo a una solicitud de segregación que se efectuó con anterioridad a su entrada en vigor y si se han cumplido los requisitos de tiempo y forma exigibles para la obtención de la licencia solicitada por silencio administrativo. Debe tenerse en cuenta que si esta escritura de segregación de 13/11/2012 se hubiese presentado en el Registro de la Propiedad antes del mes de julio de 2011, el registrador habría admitido su inscripción aceptando el silencio positivo como medio para sustituir la obtención de la licencia de segregación o de innecesariedad de ella. Así, lo que se dirime en este recurso es si es posible la inscripción de esta misma segregación con posterioridad al R.D. 8/2011, admitiendo el sentido positivo del silencio administrativo, al haberse generado sus efectos con mucha anterioridad al mes de julio de 2011. El día 13/11/2012 se otorgó ante el Notario de Jerez de la Frontera, don Antonio Uribe Ortega, escritura pública de segregación y extinción de condominio sobre finca. Para dicha segregación se solicitó la oportuna licencia de segregación ante la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera en el año 1999, como consta en documento diligenciado en la escritura, no recibéndose contestación a la misma. Como se manifiesta en la escritura pública, habiendo transcurrido en exceso el plazo de tres meses que establece el art. 172.5.º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 42 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el 20 de julio de 2011 se solicitó a la Gerencia de Urbanismo la expedición de certificado de acto presunto a que se refiere el artículo 43.5 de la última Ley citada, en el que constara el silencio positivo sobre la solicitud de segregación de la finca registral n.º 2.798 presentada en el año 1999. Esta solicitud de acto presunto también quedó sin respuesta por parte de la Administración Local, por lo que la única vía que le quedaba a los recurrentes era la de formalizar la escritura pública de segregación, entendiéndose concedida la licencia al operar la figura del silencio administrativo con efectos positivos. Se debe hacer hincapié en que en su momento, dicha segregación fue aceptada tanto de hecho como de derecho por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, y ello puede demostrarse con los siguientes hechos: – La Gerencia de Urbanismo calculó los costes de la ejecución de las obras de mejora en la Colonia de Caulina, es decir, las cargas urbanísticas, siendo éstas abonadas por los titulares entre los años 1998 y 2002, en tres pagos de 50.000 pesetas (11/6/98), 1.398.900 pesetas (30/10/2001) y 1.953,50 €(5/4/2002). – Los acuerdos entre los propietarios de las parcelas y el Excmo. Ayuntamiento se plasmaron en un documento de fecha 10/07/1998 en el que se pactan las condiciones para la ejecución del Proyecto de Servicio para la mejora de la Colonia Caulina, como así consta en documento diligenciado en la escritura. – Dichas licencias de segregación fueron concedidas a todos los copropietarios por entonces, ahora colindantes, de la finca objeto de inscripción, reuniendo éstos los mismos requisitos y presentado las mismas condiciones de naturaleza suelo y extensión de fincas, otorgando el Ayuntamiento en estos casos la oportuna licencia en el año 2002, procediendo éstos a formalizar las escrituras de segregación y extinción de condominios en el año 2010, como se menciona en el título de adquisición la finca objeto de segregación. – El Ayuntamiento aceptó dichas segregaciones, solicitando en contrapartida para su ejecución la cesión de viales, los cuales ya fueron ejecutadas de hecho en las parcelas segregadas, dejando constancia de las mismas en la escritura de segregación que se pretende inscribir al efecto de formalizarlas legalmente. Es importante también resaltar la circunstancia de que los recurrentes adquieren la participación indivisa sobre la finca matriz de la que proviene la que se pretende segregar, el día 15/12/1995. Por aquel entonces la finca matriz (finca registral 2.798) tenía una superficie de 1,9371 has siendo varios los copropietarios de la misma. Todos estos copropietarios llevaron a cabo las gestiones pertinentes con la Gerencia de Urbanismo al efecto de poder segregar sus fincas y extinguir el condominio existente. De hecho, tras diversas conversaciones por parte de los copropietarios de la finca matriz con el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, se acordó un Proyecto de Servicio para la mejora de la Colonia Caulina,

como se demuestra con el documento diligenciado en la escritura de segregación, presentado por el que suscribe ante la Gerencia Municipal de Urbanismo el día 10/07/1998 y en el que plasmamos las condiciones establecidas por la Gerencia para la ejecución del Proyecto de Servicio para la mejora de la Colonia Caulina. En este documento consta el abono de 50.000 Ptas. en garantía de los compromisos asumidos y a cuenta de la liquidación futura, en concepto de la cuota que le corresponde en el citado estudio de distribución de costes para la ejecución de las obras de mejora en la Colonia de Caulina. Como se ha dicho con anterioridad, en el año 2002 se terminó de liquidar la cuota asignada, por lo que a todos los efectos a tal fecha se habían cumplido todos los requisitos para considerar otorgada la licencia de segregación, cumpliendo las determinaciones urbanísticas establecidas por el entonces vigente Plan General de Ordenación Urbana de la Zona. Lo curioso en este caso es que al resto de copropietarios sí les fueron concedidas las licencias de segregación, siendo firmadas todas ellas en el año 2002, como constan en la escritura de segregación de 10/06/2010 otorgada ante el Notario don Javier Manrique Plaza, de la que se aporta copia a título ilustrativo. A los entonces copropietarios, hoy en día vecinos colindantes, don M. R. H. B., doña M. R. P. y don F. B. M., se les permitió el otorgamiento y la inscripción de sus escrituras públicas de segregación y extinción de condominio, disfrutando actualmente de sus fincas registrales independientes, fincas en las que concurrían exactamente las mismas condiciones, circunstancias y antecedentes que en la finca objeto de recurso. Lo que queda claro es que las segregaciones cumplían la normativa urbanística vigente, no infringiendo el Plan general de ordenación urbana pues como se ha acreditado se concedieron licencias de segregación sobre la misma finca matriz. Por tanto, los ahora recurrentes cumplían igualmente los requisitos para que la Gerencia Municipal de Urbanismo les hubiera concedido la licencia de segregación en su momento, al igual que el resto de propietarios, pues cumplieron todas las exigencias impuestas en los pactos firmados. La falta de resolución expresa a la solicitud de autorización para segregar, que como se ha dicho cumplía con la legalidad urbanística, hizo que operara la figura del silencio administrativo, siendo su sentido positivo, no pudiendo pretenderse ahora aplicar con efectos retroactivos lo establecido en el Real Decreto 8/2011, ya que el silencio administrativo desplegó sus efectos positivos con mucha anterioridad a la promulgación de esta norma. Exigir la aplicación de la legislación vigente en el 2012 a un acto jurídico acaecido en 1999 sería contrario al principio constitucional de irretroactividad de las normas menos favorables (art. 9.3 de la Constitución). Se debe aceptar por tanto el sentido positivo del silencio en aras de la seguridad jurídica y la protección de los derechos de los administrados ante la pasividad y la dejación de sus funciones por la Administración. Todas las manifestaciones vertidas y los documentos aportados deben por sí ser suficientes para considerar que la escritura pública de segregación de finca que se pretende inscribir, cumple con todos los requisitos para ello, siendo válido el silencio administrativo positivo frente a la licencia de segregación solicitada en el año 1999, al no tener carácter retroactivo el R.D. 8/2011».

#### IV

Con fecha de 10 de enero de 2013, se notificó la calificación al Notario autorizante a los efectos de que realizase las alegaciones oportunas, sin que hasta la fecha se haya producido informe alguno.

Mediante escrito con fecha de 18 de enero de 2013, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 24 del mismo mes).

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 43 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común; 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; 66 y siguientes Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; 78 y siguientes Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; 23 del Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 2004; 24 de marzo, 14 de abril y 3 de junio de 2011, y 27 de enero de 2012.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de segregación en la que concurren las circunstancias siguientes: se ha solicitado certificación de acto presunto en el que conste el silencio positivo sobre la solicitud de segregación de la finca registral, presentada en el año 1999. El registrador señala el defecto de la falta de acreditación de la licencia urbanística o de la declaración de innecesariedad para la segregación que se efectúa. El recurrente alega la irretroactividad de la norma alegada por el registrador en su calificación –artículo 23 del Real Decreto 8/2011, de 1 de julio– y por lo tanto, la aplicación del principio de adquisición de derechos por el silencio administrativo positivo.

Así pues, la única cuestión a resolver es si una segregación que se efectuó con fecha 13 de noviembre de 2012, se le puede aplicar la normativa anterior alegando que la licencia se solicitó con fecha de 1999. Para este supuesto, debemos tener en cuenta que el Real Decreto 8/2011, de 1 de julio, es aplicable a la segregación efectuada, tanto si se acude a la fecha de la escritura, como si consideramos la fecha de presentación del documento en el Registro, puesto que ambas fechas son posteriores a la entrada en vigor de la citada norma.

2. En cuanto a la posible obtención de la licencia municipal por silencio administrativo positivo, hay que tener en

cuenta el artículo 23 del Real Decreto 8/2011, conforme el cual no es aplicable a las segregaciones y divisiones de fincas el silencio administrativo positivo al que se refiere el artículo 43 de la Ley 30/1992.

Además, todo lo relacionado con la adquisición de derechos por la vía del silencio administrativo positivo debe ser interpretado restrictivamente. Así lo ha señalado la Exposición de Motivos del Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, que señala que las medidas de protección registral que se incluyen en el Capítulo VI de la Ley, van encaminadas a reforzar la seguridad jurídica en el sector inmobiliario y entre ellos destaca «la imposible adquisición por silencio administrativo de facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial urbanística».

3. Este Centro Directivo, en Resolución de 27 de enero de 2012 ha establecido respecto de la irretroactividad de las normas que la jurisprudencia es clarificadora en cuanto a los siguientes puntos: 1. El principio general de la irretroactividad de las leyes. 2. La posibilidad de retroactividad en determinadas situaciones sin perjuicio de los derechos consolidados o situaciones beneficiosas para los particulares. 3. Que no se menciona nada en esta jurisprudencia sobre irretroactividad de doctrina, y menos aún de la dictada en Resoluciones de este Centro Directivo. 4. Que se admite la retroactividad de las normas interpretativas, complementarias, de desarrollo, de las ejecutivas, pero siempre de una forma controlada y moderada y en cuanto no lesione o perjudique los derechos adquiridos con anterioridad.

4. Las Resoluciones de 19 de noviembre de 2004 y de 3 de junio de 2011 expresan que «En efecto, el principio de irretroactividad de las normas (artículo 2.3 del Código Civil), a falta de una disposición en contrario que no se invoca, impide aplicar a un solo acto que consta fehacientemente (artículo 1218 del Código Civil) que ha tenido lugar en el año..., una normativa incorporada al ordenamiento jurídico años después, por lo que ha de estarse a la normativa entonces vigente que estaba integrada...»; así, pues, en un plano general, «no hay duda de que es aplicable el principio de irretroactividad en la ley y en la jurisprudencia, pero una cosa es la aplicación del principio en éstas, y otra cosa lo es en la doctrina interpretativa de las mismas; cuando se dictaron las Resoluciones y Sentencias mencionadas, las normas aplicables –en lo que se refiere a este caso– eran las mismas; el único cambio ha sido el de la doctrina interpretadora de las Resoluciones de este Centro Directivo; además, la inscripción es de carácter voluntario, lo que es determinante porque es ahora cuando se pretende la inscripción de la segregación cuestionada; además la normativa autonómica y la estatal exigen indubitadamente, para el acto que nos ocupa, –eminentemente de carácter registral– la existencia de una autorización que exceptúe la indivisibilidad de la finca en cuestión».

5. El alcance temporal de las normas aplicadas por el registrador en su calificación fue abordado por las Resoluciones de 24 de marzo y 14 de abril de 2011, –aunque respecto de una obra nueva, para lo que se escogió la fecha de la escritura prefiriéndola a la de la terminación de la obra–; pero se trataba de un caso fáctico –realización y existencia de una obra– y no puramente registral como el que nos ocupa –segregación–; por eso en ellas se determinó que serían de aplicación las normas vigentes en el momento de otorgamiento de los documentos correspondientes, aunque las obras se hubiesen ejecutado en un momento anterior, de manera que fueron de aplicación los textos legales vigentes en el momento del otorgamiento de la escritura, ya que el objeto de las disposiciones en que basa el registrador su calificación es la inscripción registral; pero en el caso que nos ocupa, al tratarse de un acto estrictamente registral, la calificación del registrador no solo debe basarse en apreciar que por el Notario se han exigido los controles administrativos vigentes en ese momento, sino también que los otros aplicables en el momento de la presentación en el Registro concurren para la protección del tercero y la publicidad correspondiente; además, en ningún caso se menciona el mismo principio de irretroactividad respecto a la doctrina, por lo que el registrador ha aplicado la que corresponde en el momento de su calificación.

En definitiva, el principio de irretroactividad impera respecto de la legislación y la jurisprudencia, pero no respecto de la doctrina que las interpreta, y si bien las exigencias de los textos legales vigentes lo deben ser al tiempo del otorgamiento de la escritura, y la calificación del registrador debe basarse en apreciar que el notario ha exigido los controles administrativos vigentes en el momento de la autorización, para los actos puramente registrales, lo será respecto de los requisitos y autorizaciones exigibles en el momento de la presentación en el Registro.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 21 de marzo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 13 -

**4066** *Resolución de 21 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Lepe, por la que se deniega la expedición de una certificación de dominio y cargas y su correlativa nota marginal instada para un procedimiento de ejecución extrajudicial de hipoteca. (BOE núm. 92, de 17-4-2013).*

En el recurso interpuesto por el Notario de Isla Cristina, don Jacobo Savona Romero, contra la nota de calificación

extendida por el Registrador de la Propiedad de Lepe, don Salvador Guerrero Toledo, por la que se deniega la expedición de una certificación de dominio y cargas y su correlativa nota marginal instada para un procedimiento de ejecución extrajudicial de hipoteca.

## Hechos

### I

Con fecha 5 de octubre de 2012, el Notario de Isla Cristina, don Jacobo Savona Romero, fue requerido por la entidad «Unicaja Banco, S.A. Unipersonal», para la tramitación de un acta de constancia de formalidades para venta extrajudicial de bien hipotecado.

### II

Presentada el 23 de octubre de 2012 en el Registro de la Propiedad de Lepe instancia suscrita por duplicado por el citado Notario por la que se solicita, conforme a lo dispuesto en el artículo 236-b del Reglamento Hipotecario, y para el acta antes referenciada, certificación comprensiva de la inserción literal de la última inscripción de dominio que se haya practicado y continúe vigente, inserción literal de la inscripción de hipoteca en los términos en que esté vigente, y relación de todos los censos, hipotecas, gravámenes y derechos reales y anotaciones a que esté afecto el bien, causando el asiento de presentación 438 del Diario 161 fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente mandamiento, de conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, hace constar: Hechos. La Hipoteca objeto de ejecución extrajudicial no se encuentra inscrita a favor del ejecutante «Unicaja Banco, S.A.», sino a favor de «Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera (Unicaja)», faltando la inscripción del título que motiva el cambio de titularidad de dicha hipoteca. Fundamentos de Derecho. Artículos 17, 20 y 149 de la Ley Hipotecaria, 236 su Reglamento, y Auto de 12 de julio de 2012 de la Audiencia Provincial de Castellón, Sección 3.<sup>a</sup> En su virtud, acuerda denegar la expedición de la certificación de dominio y cargas solicitada, si bien, a solicitud del presentante podrá expedirse la misma, no practicándose la nota marginal prevenida en el artículo 236.b.2 del Reglamento Hipotecario, por no hallarse inscrita la hipoteca en favor del ejecutante, defecto que podrá subsanarse mediante la inscripción de los títulos que motiven el cambio de titularidad de la hipoteca. Contra la nota (...). Lepe, veintiséis de octubre del año dos mil doce. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador)».

### III

Instada por el Notario presentante del documento calificado la calificación sustitutoria ante el Registro de la Propiedad de Valverde del Camino mediante solicitud que fue recibida el día 8 de noviembre de 2012, la registradora titular de esta última oficina, doña María Teresa López Ruiz, confirmó la nota de calificación negativa mediante resolución de 27 de noviembre de 2012.

### IV

Notificada la ratificación de la nota de calificación mediante correo certificado recibido el día 4 de diciembre de 2012, el Notario que solicitó la expedición de la certificación de dominio y cargas y nota al margen de la hipoteca objeto de ejecución extrajudicial, don Jacobo Savona Romero, interpone recurso ante esta Dirección General mediante escrito que fue presentado en la oficina de Correos el 4 de enero de 2013, teniendo posterior entrada en el Registro de la Propiedad de Lepe el día 9 de enero de 2013, por el que alega: Primero.—Que para expedir la certificación requerida, tratándose de cambios de titularidad derivados de procesos de sucesión universal o en bloque, basta con que en ese momento conste ya inscrita en el Registro Mercantil la correspondiente modificación estructural operada, y singularmente en el propio Registro de la Propiedad competente, al estar recogida ya la sucesión de titularidades intermedias en folios abiertos a otras fincas (que el registrador puede consultar), sin perjuicio de que para poder inscribir en su día la mutación jurídico-real derivada de la ejecución hipotecaria que se tramita, igualmente haya de hacerse constar la sucesión previa operada en la hoja de la finca afectada por exigencias del principio de tracto sucesivo; Segundo.—Que el principio de tracto sucesivo no es obstáculo ni se opone a la indicada solución, pues tratándose ahora solamente de la extensión de la oportuna nota marginal, cuyo efecto es de publicidad noticia, dando a conocer la existencia del procedimiento a quienes inscriban con posterioridad a ella, que no tendrán ya que ser notificados por el Notario, y a los terceros en general, el juego del indicado principio en su vertiente material queda diferido al momento de la inscripción de la escritura de venta de finca subastada y, en su caso, cancelación de cargas y asientos posteriores. Por otra parte, la tramitación del procedimiento de venta extrajudicial aparece rodeada de garantías y trámites tales que evitan la indefensión (vertiente formal del principio de tracto sucesivo). Así, el deudor, el titular de la última inscripción de dominio y los titulares de cargas, gravámenes y asientos posteriores a la hipoteca que se ejecuta, todos ellos han de ser notificados oportunamente por el notario de la existencia del procedimiento en la forma prevista en el Reglamento Hipotecario, por cuyo medio tendrán el debido conocimiento del cambio y titularidad actual de la hipoteca.

Trámites de notificación esenciales cuyo cumplimiento el registrador tendrá que calificar en su momento (artículo 236-1.2 del Reglamento Hipotecario y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 noviembre 2012, entre otras). Asimismo, tanto el deudor como los acreedores posteriores, y los terceros en general, a quienes se habrá dado conocimiento de la ejecución por los oportunos anuncios de la subasta, tienen derecho a consultar el expediente en la notaría, incluida la oportuna certificación registral de dominio y cargas, con «inserción literal de la inscripción de la hipoteca en los términos en que esté vigente» (artículos 236-f.4 y 236-b.1.2.º del Reglamento Hipotecario). Finalmente, la constancia del cambio de titularidad de la hipoteca derivada de la sucesión universal operada, constituye un supuesto de tracto sucesivo abreviado, que habrá de reflejarse en el «mismo asiento» que el negocio principal del que constituye antecedente (vid. Disposición Adicional Segunda Real Decreto-Ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, y Resolución 28 septiembre 2001); Tercero.–Por otra parte, no puede tener la misma extensión la calificación del registrador en el momento de expedir la certificación y extender la nota marginal, que en el de la inscripción de la escritura pública de venta de finca subastada. De una parte, la nota marginal aludida presenta –como ha dicho esa Dirección General– «un cierto automatismo» (Resoluciones 30 de junio de 1999 y 21 noviembre 2000), y si bien ese Centro Directivo ha reconocido recientemente que el registrador puede denegar la certificación y nota aludidas cuando consta anotada la declaración de concurso del deudor y no resulta de ella que el bien no esté afecto a su actividad empresarial o profesional (Resoluciones de 20 febrero de 2012 y otras posteriores), ello es debido a una exigencia legal concreta que así lo impone, a una causa legal impeditiva u obstativa de la ejecución singular, cual sucede en tal caso con el artículo 56 de la vigente Ley Concursal. De otra parte, en el supuesto que motiva este recurso cuenta el registrador con la posibilidad, auténtico deber en palabras recientes de la DG (sic), de consultar directamente y por medios telemáticos el Registro Mercantil y cualquier otro Registro, en que haya tenido reflejo tabular la modificación estructural operada, y con mayor razón si se trata de consultar los demás folios del Registro propio, en que tal circunstancia se ha hecho constar innumerables veces al inscribir actos o contratos otorgados por la nueva entidad resultante (novaciones de hipotecas previas, cancelaciones, etc.). Finalmente, ha de tenerse en cuenta que el control de legalidad del procedimiento y formalidades de la venta extrajudicial de finca hipotecada corresponde por expresa opción del legislador al Notario, quien en cumplimiento del artículo 236-b.1 del Reglamento Hipotecario («El Notario examinará el requerimiento y los documentos que lo acompañan y, si estima cumplidos todos los requisitos, solicitará del Registro de la Propiedad certificación comprensiva de los siguientes extremos...») ha formulado un juicio de legalidad y suficiencia del título ejecutivo que sirve de base al acta de ejecución extrajudicial, no siendo oportuno que en este trámite se desvirtúe tal juicio en base a circunstancias que tanto al notario como al registrador les constan sobradamente y sobre las que no existe duda alguna, sobre las que aquél tiene atribuido legalmente el control de legalidad (vid. Resoluciones de 17 y 18 de septiembre y 28 noviembre de 2012), y que tendrán el debido reflejo tabular en el momento de la inscripción de la transmisión dominical consecvente a la ejecución, en cuyo momento despliega la calificación registral todo su alcance. Por otra parte, la circunstancia de que la modificación estructural previa operada está inscrita en el Registro Mercantil, y ha tenido abundante reflejo en los libros del propio Registro de la Propiedad, despoja a la futura calificación de la misma con ocasión de la inscripción en su día de la escritura de venta de toda incertidumbre (de «predeterminación de la calificación» en tal caso, se ha hablado por algún autor registral), y deja reducida la exigencia de la nota recurrida al mero hecho material de su reflejo anticipado en el Registro de la Propiedad. Y es precisamente la circunstancia aludida la que distingue netamente el supuesto objeto del recurso de otros, en que la sucesión en la titularidad de la hipoteca se opera con carácter singular, como la cesión ordinaria de crédito o subrogación por cambio de acreedor Ley 2/1994; y, Cuarto.–Cita la nota de calificación en apoyo de su criterio un auto de 12 de julio de 2012 de la Audiencia Provincial de Castellón (sección 3.ª). Pero aparte de lo improcedente de invocar un pronunciamiento judicial aislado, «ad gustum», sin el necesario cotejo con la jurisprudencia emanada del Tribunal Supremo y con el criterio de las demás Audiencias Provinciales, el auto referido –con independencia de su criterio en cuanto al fondo– en modo alguno atribuye al registrador facultades para denegar el despacho de la certificación solicitada y extensión de la correspondiente nota marginal. En efecto, el Tribunal Supremo tiene establecido en tres sentencias de 28 de junio 1989; 23 noviembre 1993, y de 4 junio 2007 criterio contrario al sustentado por el auto referido (también en supuesto de sucesión universal o en bloque en la titularidad de la hipoteca). Y este mismo criterio siguen entre otras las Sentencias de la Audiencias Provinciales de Madrid (22/5/98 y 20/4/99); Santa Cruz de Tenerife (18/12/99); Gerona (19/6/97); Barcelona (16/2/99); Albacete (24/5/99), y el auto de la de Valladolid de 24 octubre 2003. Por otra parte, si algo cabe deducir del auto de la Audiencia de Castellón que invoca la nota es que corresponde al juez (o sea, al órgano ejecutor) la decisión sobre proseguir o no la ejecución, habiendo expedido el registrador del caso la certificación solicitada y extendido la nota marginal, sin que se vea motivo para que la solución sea otra cuando la ejecución de la hipoteca se tramita ante Notario.

## V

El registrador emitió su informe el 9 de enero de 2013, ratificándose en el contenido de su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 20, 65, 132 y 134 de la Ley Hipotecaria; 236.b del Reglamento Hipotecario; 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; Disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, de saneamiento y venta de los



activos inmobiliarios del sector financiero; y las Resoluciones de esta Dirección General de 25 de noviembre de 2002; 6 de junio de 2009, y 20 de febrero, 12 de junio y 28 y 29 de noviembre de 2012.

1. En el presente expediente, instada por notario la expedición de certificación de dominio y cargas para la ejecución extrajudicial de una hipoteca cuyo titular según registro es «Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera (Unicaja)», el registrador deniega la expedición de la misma y consiguientemente acuerda no practicar la correspondiente nota marginal prevenida en el artículo 236.b.2 del Reglamento Hipotecario por no hallarse inscrita la hipoteca a favor del ejecutante «Unicaja Banco, S.A.». El Notario que solicitó la certificación recurre ante esta Dirección General alegando: Que el tracto sucesivo no es obstáculo para la expedición de la certificación por tener la nota marginal a practicar como consecuencia una mera eficacia de publicidad noticia y ofrecer el procedimiento de ejecución extrajudicial suficientes garantías y trámites que eviten la indefensión, tratándose en su caso de un tracto abreviado; que no puede tener la misma extensión la calificación del registrador en el momento de expedir la certificación que en el de la inscripción de la escritura pública de venta de la finca subastada; que el Notario ha formulado juicio de legalidad y suficiencia del título ejecutivo que sirve de base al acta de ejecución extrajudicial y en fin, que tratándose de cambios de titularidad derivados de procesos de sucesión universal o en bloque, basta con que en ese momento conste ya inscrita en el Registro Mercantil la correspondiente modificación estructural operada, y singularmente en el propio Registro de la Propiedad competente, al estar recogida ya la sucesión de titularidades intermedias en folios abiertos a otras fincas.

2. Este Centro Directivo tiene declarado ya desde clásicas Resoluciones como la de 27 de noviembre de 1961, dictada en relación a la antigua regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, que la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria, cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento. Así, la relevancia de este asiento excede con mucho de constituir una mera publicidad noticia, alcanzando valor de notificación formal y consecuentemente función sustitutiva de notificaciones individualizadas respecto de los titulares posteriores a la misma conforme a lo dispuesto en los artículos 236. B.2 del Reglamento Hipotecario y 132.2.º y 134.1.º de la Ley Hipotecaria, hasta el punto de que la expedición de la certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria y las consiguientes notificaciones a los titulares de cargas posteriores individualmente o a través de la extensión de la nota marginal cuando se trata de cargas posteriores a esta última constituyen por esta razón requisito esencial del procedimiento, suponiendo esta característica una diferencia sustancial respecto del valor de la certificación de dominio y cargas y la expedición de nota marginal prevista en el procedimiento ejecutivo general en relación a la anotación preventiva de embargo ya tomada, como ha señalado esta Dirección General (Resolución de 25 de noviembre de 2002). La nota practicada al margen de la hipoteca es la única forma de tener conocimiento para aquél que consulta los libros del Registro o accede con posterioridad de la apertura de la fase ejecutiva de la garantía real constituida en fase de yacencia, a diferencia del ámbito de la anotación preventiva de embargo, cuya sola existencia ya advierte a quien consulta o accede al registro después de la muy probable e inminente ejecución y fragilidad de su derecho. Todo ello sin olvidar labor interruptiva de la prescripción de la acción hipotecaria que estas notas marginales de expedición de certificación de dominio y cargas presentan conforme a lo dispuesto por el artículo 1.973 del Código Civil, impidiendo con su constancia el juego de la cancelación de hipoteca por caducidad a que alude el último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria (Resolución de 8 de marzo de 2005).

3. Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (véase Resoluciones señaladas en los «Vistos») no cabe duda 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 (artículo 1.875 del Código Civil y artículos 130 y 145 de la Ley Hipotecaria). De esta manera, el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.

Debe añadirse a ello, la función esencialmente protectora de la posición del deudor que tiene todo el procedimiento registral. La ejecutividad del procedimiento se compensa con la celosa protección de los derechos del ejecutado, de manera que sólo podrá procederse en los términos proclamados por los asientos registrales.

Teniendo en cuenta por tanto la 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 hipotecaria, la defensa del deudor y las especiales características de la realización extrajudicial de hipoteca, en la que la escritura de venta final ha de otorgarse por el mandatario designado en la escritura de constitución –generalmente el acreedor– y a falta de este por el deudor titular de la finca, debe concluirse la imposibilidad de expedirse certificación de cargas a instancia de quien no figura aún como titular registral de la hipoteca. Defecto, por otra parte, fácilmente subsanable mediante la aportación de la titulación necesaria para operar registralmente la sucesión en la titularidad de la hipoteca.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 21 de marzo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 14 -

**4067** *Resolución de 21 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de O Carballiño, por la que se suspende la rectificación del Registro en relación a una cesión entre Administraciones Públicas. (BOE núm. 92, de 17-4-2013).*

En el recurso interpuesto por la Tesorería General de la Seguridad Social contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de O Carballiño, doña Mónica Gamallo Rivero, por la que se suspende la rectificación del Registro en relación a una cesión entre Administraciones Públicas.

**Hechos**

I

Habiéndose inscrito a favor de la Xunta de Galicia, en virtud de un escrito invocando el Real Decreto de transferencias 258/1985, de 23 de enero, una finca que previamente pertenecía a la Tesorería General de la Seguridad Social, se pretende, mediante oficio del Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Orense, al amparo del artículo 217 de la Ley Hipotecaria, la rectificación de la inscripción practicada, o en su defecto, la cancelación de la misma. Alega: que en el procedimiento de cambio de titularidad, seguido por ese Registro, no se dio a la Tesorería General de la Seguridad Social oportunidad de ser oída, pese a ser perjudicada. El Real Decreto 213/1996 en modo alguno puede suponer la transmisión del título dominical, conservándose la titularidad por la Tesorería General de la Seguridad Social, por ministerio del artículo 81.1 de la Ley General de la Seguridad Social (Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio), en el que taxativamente se dice que la titularidad del patrimonio único de la Seguridad Social corresponde a la expresada Tesorería; la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Cuarta) de 3 de noviembre de 2010, hace referencia a la cesión de uso respecto de los bienes traspasados, resultando de suma importancia para clarificar la consideración jurídica del traspaso de bienes pertenecientes al patrimonio único de la Seguridad Social. El Real Decreto 1221/1992, de 9 de octubre, de regulación del patrimonio de la Seguridad Social, dice que los inmuebles del patrimonio de la Seguridad Social que no resulten necesarios para el cumplimiento de sus fines y respecto de los cuáles se acredite la no conveniencia de su enajenación o explotación, podrán ser cedidos en uso para fines de utilidad pública o en interés de la Seguridad Social. Si los bienes inmuebles cedidos no cumplieran las condiciones fijadas, podrá darse por resuelta la cesión y acordarse su reversión a la Seguridad Social. Y el artículo 3 del Real Decreto 1221/1992 preceptúa que los bienes, derechos y demás recursos del patrimonio de la Seguridad Social se titularán a nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, debiendo ésta promover la inscripción a su nombre de los bienes y derechos inscribibles en los correspondientes Registros.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de O Carballiño el referido oficio, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Examinado y calificado el precedente documento, los antecedentes registrales y de acuerdo con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y los pertinentes del Reglamento para su ejecución, se hace constar que no se practica la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: 1) Hechos. Se presenta en este Registro de la Propiedad oficio solicitando la rectificación de la inscripción 2.ª de la finca registral 15156 en cuya virtud se inscribió el dominio de la misma a favor de la Comunidad Autónoma de Galicia, que es el actual titular registral, pretendiendo el restablecimiento de la titularidad dominical de la indicada finca a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. Causa el asiento de presentación n.º 1443 del Diario 42. Se observan los siguientes defectos que determinan que se suspenda la práctica de la inscripción solicitada: Fundamentos de Derecho. – Se pretende la privación al actual titular registral (Comunidad Autónoma de Galicia) de la titularidad dominical de la finca en cuestión, y su constancia registral a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, alegando un supuesto error de concepto, sin mediar consentimiento del primero ni tampoco sentencia firme recaída en adecuado procedimiento judicial entablado contra el mismo. No es el registrador de la Propiedad la autoridad con competencia para dar ni quitar derechos, sino que tal cometido corresponde a los Tribunales de Justicia. Recordar que, en aplicación del art. 1.3 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud, lo cual no se acredita que haya sucedido en el presente caso. Por aplicación de los principios hipotecarios de tracto sucesivo (art. 20 LH) y de legitimación registral (art. 38 LH), no es posible modificar ningún derecho inscrito en el Registro de la Propiedad sin previo consentimiento de su titular registral, puesto que, a todos los efectos legales, se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen al titular en la forma determinada por el asiento respectivo. – En este mismo sentido se pronuncia el art. 40 de la Ley Hipotecaria, al tratar de la rectificación de posibles errores en los asientos. En el oficio

presentado se alega que se cometió en su día error de concepto al practicar la inscripción de dominio de la finca a favor de la Comunidad Autónoma de Galicia; pero el pretendido error no resulta claramente ni del asiento ni del Real Decreto 258/1985 de 23 de enero que motivó aquél, de modo que será necesario el consentimiento del titular registral o bien resolución judicial firme dictada contra él para llevar a cabo la rectificación pretendida. Como ha explicado a través de múltiples Resoluciones la Dirección General de los Registros y del Notariado, la legislación hipotecaria distingue dos procedimientos para la rectificación de errores de concepto en los asientos: 1.—el que exige el consentimiento unánime de los interesados y del registrador, o, en su caso, resolución judicial, y 2.—el que permite la rectificación de oficio por el propio registrador cuando el error resulte claramente de los asientos registrales practicados; esto último no se infiere claramente de la inscripción que ahora pretende rectificarse, de modo que es exigible el consentimiento de la Comunidad Autónoma de Galicia, o, en su defecto, resolución judicial firme recaída en procedimiento entablado directamente contra ella (art. 211 y siguientes LH). En esta línea, las Resoluciones de 13 septiembre de 2005; 28 noviembre 2006; 13 de julio 2009; 5 de enero y 19 junio ambas de 2010; 2 y 7 de marzo 2011; 13 de julio de 2012 entre otras muchas, prevén que sólo es admisible la rectificación de errores en los asientos sin consentimiento del titular registral, cuando el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo es probado de un modo absoluto mediante documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, lo que no ha sido probado en nuestro caso. Del mismo modo, todo lo anterior se confirma a través del principio de tutela judicial efectiva contenido en el art. 24 de la Constitución Española de 1978, de manera que es esencial que se dé posibilidad al titular de un derecho a defenderse en procedimiento judicial entablado contra él y en el que haya podido tomar parte. Asimismo, a tener en cuenta el art. 33 de la norma constitucional cuando reconoce el derecho a la propiedad privada como derecho fundamental y a la imposibilidad de su privación salvo en limitadísimos y excepcionales supuestos y con cumplimiento de los requisitos previstos en ella. El defecto advertido puede subsanarse mediante la prestación de consentimiento del titular registral a la rectificación registral pretendida, o aportando al RP sentencia firme recaída en procedimiento judicial dirigido contra él. Dado el carácter subsanable del defecto, se suspende la inscripción solicitada y se prorroga la duración del asiento de presentación por plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación de la presente nota de calificación (art. 323 LH). Contra la presente (...). En O Carballiño, a 10 de diciembre de 2012. (Firma ilegible y sello del Registro). Fdo. Mónica Gamallo Rivero. Registradora de la Propiedad de O Carballiño.».

### III

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en virtud de escrito firmado por el Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Orense que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de O Carballiño el día 4 de enero de 2013, por el que realiza las siguientes alegaciones: La modificación del Registro en cuanto a la titularidad del predio registral de referencia se realizó a espaldas de la Tesorería General de la Seguridad Social, de la que nunca nadie intentó recabar su conformidad, ni la Xunta de Galicia ni el Registro de la Propiedad de O Carballiño, ni durante el trámite del procedimiento de rectificación, ni antes, ni después. La certificación que expide la Xunta de Galicia se apoya en la interpretación que se pretende dar a los términos utilizados en el Real Decreto 258/1985, de 23 de enero, sobre traspaso a la Comunidad Autónoma de Galicia de funciones y servicios del Instituto Nacional de Servicios Sociales (INSERSO) de la Seguridad Social, puesto que la transferencia se refiere a los servicios y medios del Inersero que desde el año 1985 son gestionados por la Xunta de Galicia. El hecho de que dichas disposiciones reglamentarias utilicen el término «traspaso» y no «cesión de uso» o «adscripción», es lo que fundamenta toda la pretensión de la Comunidad Autónoma para afirmar que desde entonces son propietarios de los inmuebles patrimoniales afectos a la gestión de los citados servicios, sin embargo, a estos efectos es necesario recordar que para el legislador los términos «traspaso» y «adscripción» son sinónimos. Por medio del Real Decreto citado lo que en realidad se produce es una transferencia de funciones y una adscripción o traspaso de los bienes necesarios para la gestión de esas funciones. Pero en ningún momento se produce una pérdida de la propiedad de los bienes a favor de la Comunidad Autónoma, así lo dispone también la Disposición adicional sexta del Real Decreto 1221/1992, de 9 de octubre, sobre patrimonio de la Seguridad Social (Boletín Oficial del Estado de 11 de noviembre). Se aprecia, por tanto, que la normativa que regula el patrimonio de la Seguridad Social, da por sentado que en caso de traspaso de servicios, los bienes inmuebles en los que se prestaban esos servicios, se adscriben a la Comunidad Autónoma pero sin que se altere la propiedad sobre los mismos. Los términos se utilizan como sinónimos, como antes se ha expuesto. La adscripción de la que estamos hablando es la adscripción finalista, que se regula en los artículos 73.3 y concordantes de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas: Una Administración es la titular del inmueble que se adscribe para uso a otra Administración que lo necesita para el cumplimiento de sus fines. Y, en definitiva, no puede pretenderse, como hace la Xunta, que una cuestión terminológica tenga sustantividad suficiente como para fundamentar una pretensión tan importante como alterar la propiedad de los bienes patrimoniales del sistema de Seguridad Social. Si, como dice la Xunta de Galicia, las disposiciones reglamentarias por las que se transfiere a la Comunidad Autónoma de Galicia la gestión de los servicios sociales, antes gestionados por el Inersero, acuerda efectivamente, la transferencia de la titularidad de los inmuebles adscritos a dichos servicios, ello supondría que el Real Decreto contiene disposiciones contrarias a una norma con rango de Ley, el artículo 81 de la Ley General de la Seguridad Social (LGSS) aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio (Boletín Oficial del Estado del 29), lo que conculcaría el principio de jerarquía normativa. La Tesorería General de la Seguridad Social, titular de los inmuebles, se configura como un servicio común con personalidad jurídica propia en el que, por aplicación de los principios de solidaridad financiera y caja única, se unifican todos los recursos financieros del sistema de Seguridad Social (artículo 63 Ley General

de la Seguridad Social). En virtud de este carácter de caja única del sistema, establece el artículo 81 de la citada Ley General de la Seguridad Social, que «la titularidad del patrimonio único de la Seguridad Social corresponde a la Tesorería General de la Seguridad Social». Este patrimonio único de la Seguridad Social se regula en el Real Decreto 1221/1992, de 9 de octubre, siendo de aplicación supletoria la legislación sobre el patrimonio de las Administraciones Públicas (Ley 33/2003, de 3 de noviembre, BOE del 4). Según lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto 1221/1992:»El Real Decreto adolece del defecto de no hacer mención expresa a que el traspaso se acuerda sin perjuicio del principio de unidad patrimonial del Sistema de Seguridad Social, ni a la reserva de la titularidad de los bienes a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. Estas menciones sí se contienen en las disposiciones reguladoras del traspaso de funciones y servicios de otras entidades del sistema de Seguridad Social (Insalud e ISM). No obstante, el traspaso de un derecho tan fundamental como el de propiedad, requiere de un acto expreso e indubitado y no de una mera omisión o silencio que, además, contraviene una disposición de rango legal. El hecho de que no se diga expresamente que el traspaso se acuerda sin perjuicio de lo establecido en el artículo 81 de la Ley General de la Seguridad Social, no significa que ese artículo no exista, no siga en vigor y no tenga más rango jerárquico que un Reglamento. El criterio que jurisprudencialmente se ha seguido es que, en estos casos, se trata de una cesión del uso de bienes patrimoniales de la Seguridad Social a la Comunidad Autónoma, permaneciendo la titularidad dominical de los inmuebles a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. Así la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo de 3 de noviembre de 2010, dice ante un supuesto similar, que «en nuestro caso, se trata de la cesión gratuita de bienes patrimoniales de la Seguridad Social a la Comunidad Autónoma para la prestación de un servicio concreto en una materia determinada. De modo que se cede el uso y si el bien se abandona o deja de cumplir el fin propio de su destino se produce la reversión a su titular». Se ha de destacar como cuestión esencial, en el presente caso, que por parte del Registro de O Carballiño no se ha dado cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario (RH), aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947 (Boletín Oficial del Estado de 16 de abril). Según consta en la resolución que ahora se recurre, el cambio se efectuó únicamente en base a una solicitud del Subdirector General de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Galicia por la que se interesa el cambio de inscripción a nombre de la Comunidad Autónoma de Galicia del predio registral inscrito a nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social como titular registral. No se ha aportado por parte de la Comunidad Autónoma de Galicia al Registro de la Propiedad, antecedentes suficientes que debieran ser examinados obligatoriamente por el titular del órgano registral a la hora de la oportuna calificación registral, en cumplimiento de lo preceptuado en el indicado artículo 99 del Reglamento Hipotecario. Entre los trámites e incidencias esenciales del procedimiento que no se han respetado por parte del órgano de la Xunta de Galicia, podemos destacar la ausencia de trámite de audiencia exigido por el artículo 84 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como la falta de notificación del acto administrativo a esta entidad en la forma establecida por los artículos 58 y 59 de la misma ley. En relación con lo que antecede esta Dirección Provincial ha de consignar expresamente que a esta entidad en ningún momento se le ha dado trámite de audiencia en el expediente, ni notificado resolución alguna en relación con el cambio de inscripción interesado por la Xunta de Galicia sobre bienes inscritos de los que era titular registral la Tesorería General de la Seguridad Social, a los que se ha hecho referencia anteriormente. De acuerdo con lo que antecede, la actuación administrativa de la Xunta de Galicia, producida para tramitar el cambio registral de bienes propiedad de la Tesorería General de la Seguridad Social, se hallaría pues viciada por la anulabilidad contemplada en el artículo 63.2 de la Ley 30/1992, por cuanto la actuación seguida por dicha Administración autonómica ha producido indefensión a esta entidad, tal como ya se ha señalado anteriormente.

#### IV

La registradora emitió informe el día 8 de enero de 2013, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, párrafo tercero, 18, 40, 217 y 218 de la Ley Hipotecaria; 63 y 81 del Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de Ley General de la Seguridad Social; Ley 33/2003, de 3 de noviembre, sobre el Patrimonio de las Administraciones Públicas; Disposición transitoria cuarta, punto 3 de la Ley Orgánica 1/1981, de 6 de abril, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía de Galicia; artículo veintiuno punto 2 de la Ley 12/1983, de 14 de octubre; Real Decreto 213/1996, de 9 de febrero, sobre ampliación de medios y servicios traspasados a la Comunidad Autónoma de Galicia por el Real Decreto 258/1985, de 23 de enero (INSERSO), (en especial, su Anexo); Disposición adicional sexta del Real Decreto 1221/1992, de 9 de octubre; la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) de 3 de noviembre de 2010; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 7 de marzo, 15 de octubre y 2 de diciembre de 2011 y 18 de enero y 3 de octubre de 2012.

1. Se solicita, por mandamiento de la Tesorería General de la Seguridad Social, la rectificación de un asiento por el cual, en virtud de instancia suscrita por el subdirector general de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Galicia se practicó el cambio de la titularidad de un bien, que previamente se encontraba inscrito a nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social a título de dueño, a favor de la Comunidad Autónoma. El cambio de titularidad se produjo en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto 213/1996, de 9 de febrero, sobre ampliación de medios y servicios traspasados a la

Comunidad Autónoma de Galicia respecto a lo establecido por el Real Decreto 258/1985, de 23 de enero.

2. El Anexo del Real Decreto 213/1996 se refiere a la cesión, sin mayor puntualización, de los inmuebles que detalla, entre los que se encuentra el bien inmueble debatido. El recurrente estima, en base a la legislación citada en los «Vistos», que la cesión se produjo indebidamente en propiedad cuando, indubitadamente, habría debido ser en uso, de manera que en caso de incumplimiento de la adscripción pudiera ser recuperado el bien por la Administración cedente, tal como establece su ley reguladora. La inscripción tuvo lugar sirviendo de título una instancia privada unilateral en que no consta comunicación ni intervención de la Seguridad Social.

3. Ciertamente, como indica la registradora, los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Analizado el marco normativo, se observa que la norma de cobertura se refiere a la cesión, sin puntualizaciones de un concreto bien inmueble. En puridad, aunque pudiera reconducirse el supuesto de hecho al contenido del artículo 216 de la Ley Hipotecaria –al expresar en la inscripción alguno de los contenidos del título se altere o varíe su verdadero sentido– no es una discordancia entre el título y el asiento lo que se debate, sino de la interpretación de la norma de cobertura por parte de las Administraciones actuantes. Como indicara la Resolución de 3 de octubre de 2012, podría rectificar de oficio el registrador un error conceptual cuando el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente e independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados. Mas, en este caso, no es el título que causa la inscripción el que ha sido equivocadamente asentado sino que el error deriva de la redacción del Real Decreto de cobertura, jerárquicamente inferior a las normas con rango de Ley que regulan el patrimonio de la Tesorería General de la Seguridad Social (artículo 51 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común). Será preciso, por tanto, recabar el consentimiento de la Administración titular del dominio según el Registro –comunicación al efecto ya enviada por la registradora–, para, en su caso, proceder a la rectificación del asiento, con su conformidad o bien, en su defecto, resolución judicial firme ordenando la rectificación.

En consecuencia esta Dirección General ha acordado la desestimación del presente recurso y la confirmación de la nota de calificación.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 21 de marzo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

## - 16 -

**4068** *Resolución de 22 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Meco, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento judicial de embargo. (BOE núm. 92, de 17-4-2013).*

En el recurso interpuesto por don J. G. G., Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de «Avesteelmetalomecánica, S.A.», contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Meco, don Ernesto Calmarza Cuencas, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento judicial de embargo.

### Hechos

#### I

Por el Secretario del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Alcalá de Henares, se emite mandamiento al Registrador de la Propiedad de Meco, por el que habiendo sido despachada ejecución provisional por determinada cantidad se declaran embargados diversos bienes del deudor entre los que figura una finca registral de la jurisdicción de dicho Registro.

#### II

Presentado el mandamiento, dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por G. G. J. que se corresponde al mandamiento de anotación preventiva de embargo expedido el día 23/07/2012, por el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Alcalá de Henares, procedimiento número 686/2012 de ejecución de títulos judiciales, ha resuelto no practicar la anotación solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: I. Hechos.–Se presenta con los datos de entrada arriba indicados, mandamiento expedido el 23 de julio de 2012 por el secretario del Juzgado de 1.ª Instancia número 5 de Alcalá de Henares en procedimiento de ejecución de títulos judiciales 686/2012, a fin de que se tome anotación preventiva del embargo trabado

sobre la finca registral 4.026 de Camarma de Esteruelas, propiedad de la mercantil denominada "Ala Ingeniería y Obras, S.L.". En el mandamiento se inserta auto de la Juez de 18 de mayo de 2012, por el que se despacha ejecución y se declara embargada la finca citada. II. Fundamentos de Derecho. 1.–No se acredita el pago de los impuestos devengados o la presentación del mandamiento a los órganos competentes para la liquidación. Artículo 254.1. Ley Hipotecaria.–"Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las Leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir". 2.–Sobre esta finca figura anotada la declaración de concurso voluntario del titular registral "Ala Ingeniería y Obras, S.L.", en virtud de auto, cuya firmeza no consta, de 3 de julio de 2012, dictado por el Juzgado de lo Mercantil número 6 de Madrid en procedimiento concursal número 382/2012, según la anotación letra A de la finca de fecha 15 de octubre de 2012. El artículo 24 de la ley 22/2003, de 9 de julio, concursal dispone en su apartado 4 que, practicada la anotación preventiva de concurso en los bienes o derechos inscritos en Registros públicos a nombre del deudor, no podrá anotarse respecto de aquellos bienes o derechos más embargos o secuestros posteriores a la declaración de concurso que los acordados por el juez de éste, salvo lo establecido en el apartado 1 del artículo 55 de la propia Ley Concursal. Este artículo 55, relativo a ejecuciones y apremios, fija como regla general la imposibilidad de iniciarse ejecuciones singulares, judiciales o extrajudiciales, ni seguirse apremios administrativos o tributarios contra el patrimonio del deudor (vid. apartado 1); así como la suspensión de las actuaciones que se hallaran en tramitación desde la fecha de declaración del concurso (vid. apartado 2). Como excepción el mismo apartado 1 del artículo 55 (al que remite el artículo 24.4) establece la posibilidad de continuar aquellos procedimientos administrativos de ejecución en los que se hubiera dictado diligencia de embargo y las ejecuciones laborales en las que se hubieran embargado bienes del concursado, todo ello con anterioridad a la fecha de declaración del concurso, siempre que, además, los bienes objeto del embargo no resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor. También se exceptúa en el apartado 4 lo establecido en la Ley Concursal para los acreedores con garantía real, pero ninguno de estos supuestos ampara el caso que nos ocupa. Teniendo en cuenta la regla general de cierre registral establecida en el artículo 24.4 de la Ley Concursal; la de imposibilidad de iniciarse ejecuciones singulares; la de suspensión de las actuaciones que se hallen en tramitación; así como la de interpretación restrictiva de las normas excepcionales (artículo 4.2 del Código Civil), procede suspender la práctica de la anotación de embargo solicitada en el mandamiento. Y ello sin perjuicio del tratamiento concursal que corresponda dar a los respectivos créditos (artículo 55.2 Ley Concursal). Por lo expuesto y por considerarlo en defecto insubsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados. Contra el presente (...). Meco. El Registrador. Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Ernesto Calmarza Cuencas registrador/a de Registro Propiedad de Meco a día veintidós de octubre del año dos mil doce.»

### III

La sociedad acreedora, representada por el procurador don J. G. G. solicitó en base al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y al artículo 6 del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, una calificación sustitutoria, que recae en la registradora de la Propiedad de Madrid número 23. La registradora emite la siguiente nota: «Doña María Elena Rodríguez Peloché, registradora de la Propiedad de Madrid n.º 23, en relación con la calificación sustitutoria solicitada por don J. G. G contra la nota de calificación puesta el día 22 de octubre de 2012 por don Ernesto Calmarza Cuencas, Registrador de la Propiedad de Meco, denegando un mandamiento de anotación preventiva de embargo expedido el día 23 de julio de 2012 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Alcalá de Henares, procedimiento n.º 686/2010 de ejecución de títulos judiciales. Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 98 del Reglamento Hipotecaria, 254.1 de la Ley Hipotecaria, 24 y 55 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, concursal, en atención a los siguientes: Hechos: Primero.–Que con fecha 10 de octubre de 2012, asiento 931 del Diario 229, se presentó en el Registro de Meco el citado mandamiento, el cual fue calificado negativamente el día 22 de octubre siguiente. Dicha nota fue notificada al presentante, el mismo día según informe remitido por el titular de dicho Registro. Dicha denegación se fundamenta en la falta de acreditación de pago de los impuestos y que sobre la finca embargada figura anotada la declaración de concurso voluntario del titular registral. Segundo.–Que el día 19 de noviembre de 2012, fuera del plazo legal de 15 días se presentó en el Registro número 23 de Madrid la solicitud de calificación sustitutoria junto con el citado mandamiento, la indicación del Colegio de Registradores del registrador sustituto y la nota recurrida. Fundamentos de Derecho: Primero.–Que la solicitud de calificación sustitutoria se ha presentado fuera de plazo de 15 días que recoge el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, porque el tiempo transcurrido desde la notificación ha sido de 23 días hábiles. Segundo.–Que, además, se comparte el criterio del registrador calificador, y por sus mismos argumentos, haciendo constar sin embargo, en cuanto a la alegación primera del recurso, que el primer defecto de la nota se considera subsanable, y que este carácter se desprende también de la nota recurrida que sólo considera insubsanable el segundo. En cuanto al segundo de los defectos señalados, el artículo 24.4 de la Ley Concursal mantiene la regla general de cierre registral para las anotaciones de embargo posteriores a la declaración del concurso; literalmente el precepto se refiere a la anotación de embargos posteriores a la declaración del concurso pero, teniendo en cuenta la suspensión impuesta por el artículo 55 LC, parece poco coherente la práctica de cualquier anotación preventiva de embargo cuyo mandamiento se presente con posterioridad a la anotación del concurso, cualquiera que sea la fecha de la traba, salvo los supuestos excepcionales del artículo 55.1 LC, teniendo en cuenta que el crédito del embargante queda incluido en la masa pasiva del concurso (art. 49 LC), por lo que nada aporta que se tome anotación del embargo, pues la deuda queda afectada por el procedimiento concursal y el procedimiento de ejecución ordinaria queda en suspenso. Por todo lo cual, resuelvo: confirmar la nota recurrida. Madrid 28 de noviembre de 2012. La registradora (firma ilegible y sello del Registro)».

#### IV

El segundo defecto de la anterior nota de calificación es recurrido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por la sociedad acreedora, representada por el procurador don J. G. G., basándose en que la anotación preventiva es una simple medida cautelar y que será el juez Mercantil el que decida la enajenación o no del bien trabado, por lo que no ha de considerarse contradictorio con el artículo 56 de la Ley Concursal el embargo cuya anotación se pretende. Sostiene que el recurso no es extemporáneo porque se envió dentro del plazo de quince días desde que le fue notificada la calificación por el registrador de la Propiedad de Meco, según acredita.

#### V

El registrador emitió informe en defensa de su nota, considerando, además, extemporánea la presentación del recurso puesto que se presenta transcurrido un mes desde la primera calificación.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 19 bis y 275 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, texto refundido del Decreto de 8 de febrero de 1946; 45.1, 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 107, 108 y 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos; 44, 46, 48, 61 y 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 8, 21, 44, 49, 55, 56, 57, 142 y 155 de la Ley Concursal; 100 y 108 del Reglamento Hipotecario; 6 del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto; las Sentencias del Tribunal Supremo –Sala de Conflictos de Jurisdicción y de Competencia– de 22 de diciembre de 2006, 3 de julio de 2008 y 22 de junio de 2009; y las Resoluciones de este Centro Directivo de, 21 de noviembre de 2000, 20 de mayo de 2002, 6 de junio y 28 de noviembre de 2007, 24 de mayo de 2008, 6 de junio y 2 de octubre de 2009, 17 de febrero y 7 de junio 2010 y 20 de febrero y 12 de junio de 2012, entre otras.

1. La primera cuestión a resolver es si el recurso presentado es o no extemporáneo. Alega el registrador que, una vez designado, conforme al cuadro previsto, el registrador que debiera calificar y habiendo sido notificada al interesado dicha designación, la calificación sustitutoria fue solicitada fuera del plazo de quince días previsto en el Real Decreto, por lo que el recurso para la Dirección General se presenta a su vez una vez transcurrido el plazo del mes previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria que habría de contarse desde la primera calificación.

La extemporaneidad no puede ser aceptada. La registradora en su nota sustitutoria, si bien indica que fue presentada fuera del plazo de los quince días al que se refiere el artículo 6 del Real Decreto 1039/2003, sin embargo, entra en el fondo del asunto y califica el documento presentado. La interpretación que deba darse a la limitación de derechos de los ciudadanos, como es sin duda el derecho a recurso contra la denegación de la práctica del asiento solicitado, debe ser restrictiva como se deduce de la legislación citada en Vistos.

2. Entrando en el fondo del asunto, como reiteradamente ha establecido este Centro Directivo, la reforma de la ley Concursal realizada en 2011 incide en evitar la dispersión procesal del concurso basada en las ejecuciones singulares, aunque ya resultaba con bastante claridad en el contexto de la Ley 22/2003.

3. En efecto, la entrada en vigor del artículo 43 de la Ley 38/2011 de modificación de la Ley Concursal que da nueva redacción a los artículos 55 y 56 de esta Ley erige en requisito esencial la continuidad de jurisdicción centrada en el juez que entiende del concurso. A éste competirá declarar mediante la correspondiente resolución judicial, la no afectación de los bienes trabados a la actividad empresarial o profesional del concursado.

4. El artículo 24 de la Ley 22/2003 de 9 de julio, concursal dispone, congruentemente que, practicada la anotación preventiva de concurso en los bienes o derechos inscritos en Registros públicos a nombre del deudor, no podrá anotarse respecto de aquellos bienes o derechos más embargos o secuestros posteriores a la declaración de concurso que los acordados por el juez de éste, salvo lo establecido en el apartado 1 del artículo 55 de la propia Ley Concursal.

Por lo tanto no ofrece duda que la declaración de concurso, aun provisional, impide anotar cualquier procedimiento de ejecución singular en tanto en cuanto no se acredite en el mismo, mediante testimonio de la resolución del juez que entiende del concurso, que los bienes concernidos no están afectos a actividad profesional o empresarial del concursado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso el cual no se considera extemporáneo y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 22 de marzo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

**4308** Resolución de 1 de abril de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Alicante n.º 3 a determinada forma de publicidad registral. (BOE núm. 97, de 23-4-2013).

En el recurso interpuesto por doña María Ángeles P. A. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, a determinada forma de publicidad registral.

## Hechos

### I

Se presenta en el Registro la siguiente solicitud de publicidad registral: «Al Registro de la Propiedad numero tres de Alicante María Ángeles P. A. (...) ante el Registrador de la Propiedad n.º 3 de la Provincia de Alicante comparezco y como mejor proceda digo: Que por medio del presente escrito y al amparo de lo dispuesto en la Ley Hipotecaria y el Reglamento del Registro Mercantil, la compareciente solicita la exhibición de los libros relativos a todas las inscripciones de las fincas registrales que a continuación se reseñan, ubicadas en el termino de Alicante partida de Foncalent, Toll, Barranco de las Ovejas, hoy Rabasa y Benalua, habida cuenta de que la compareciente resulta ser propietaria por herencia de su padre D. Ángel P. V. en proindivisión, de dichas fincas, que junto con otras fincas integran el acervo hereditario de los bienes dejados al fallecimiento de D.ª M.ª L. V. L. O. abuela de la compareciente pendiente al día de hoy de liquidación y adjudicación entre todos sus herederos legítimos, desgraciadamente hoy entre los hermanos P. A. y doña Pilar P. V. tomo 565 folio 52 Libro Alicante Finca 39.232 parcela de terreno sito en Alicante Poligono de Santo Domingo. Así mismo interesa que por el Registrador de la Propiedad se señale la ubicación exacta de la finca y que no tiene dudas de su existencia y ello en aras al principio de Publicidad Registral y evitar los perjuicios que se pudieran irrogar e incidir en la buena fe de terceros de oponibilidad y desconocimiento de asientos inscritos y no publicados o por la discordancia entre la realidad y lo inscrito en los asientos del Registro, solicitando se señale día y hora a la compareciente a fin de examinar en dichas dependencias los libros relativos al Historial de dicha finca así como de la finca matriz de la que proviene, con todas sus incidencias es decir, todo el tracto sucesivo de la finca matriz hasta llegar a la solicitada y las incidencias registrales, ya sea folio, número, cierre registral..... Alicante a 12 de diciembre de 2012».

### II

El registrador no accede a la publicidad solicitada, extendiendo la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad n.º 3 Alacant. En contestación a su solicitud relativa a la exhibición de los libros relativos a todas las «incidencias» de la finca registral 39.232, de fecha de hoy No se acredita el interés expresado en la petición. Usted no es propietaria. Artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento. En su condición de abogada y peticionaria directa, usted misma, pese a que se dice propietaria, no es propietaria ni titular de derecho real alguno en la actualidad de la referida finca 39232, ni de las que procede, ni en las que se ha dividido horizontalmente. Las personas de las que usted dice traer causa ya se desprendieron de dichos bienes. Por ello se le hace saber el contenido de la Resolución Dirección General de los Registros y del Notariado, de 11 de septiembre de 2009, cuyos fundamentos de Derecho fueron: Vistos los artículos 6, 221 y 222.1 de la Ley Hipotecaria, 39, 40 y 332.3 de su Reglamento, así como los apartados primero, segundo y tercero de la Instrucción de esta Dirección General de 5 de febrero de 1987. 1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si el solicitante de la publicidad registral tiene interés legítimo para la que solicita en el presente supuesto. 2. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Instrucción de 5 de febrero de 1987), conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, se ha de poner de manifiesto el contenido del Registro a quienes tengan interés, a juicio del Registrador, en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos. 3. El interés expresado no es cualquier interés (pues entonces la prueba la constituiría la mera solicitud), sino un interés patrimonial, es decir, que el que solicita la información tiene o espera tener una relación patrimonial para la cual el conocimiento que solicita resulta relevante. 4. Tal interés ha de probarse a satisfacción del Registrador; no es que dicho funcionario pueda discrecionalmente manifestar el contenido de los asientos registrales, sino que queda bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos. Por ello, la Instrucción señalada establece que el registrador puede dispensar de la prueba del interés a determinados profesionales, pero tal dispensa no es obligada, sino que podrá o no concederse según las circunstancias del caso. En el escrito se pide la exhibición de todas las «incidencias» es decir todo el tracto sucesivo de la finca matriz hasta llegar a la finca solicitada y las incidencias registrales, ya sea folio, número, cierre registral... Aún cuando su interés hubiese estado acreditado, tampoco es posible solicitar el acceso directo al contenido indiscriminado de todo el historial registral, de acuerdo con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de septiembre de 2012, cuyos fundamentos de Derecho fueron: Vistos los artículos 607 del Código Civil; 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y 332 y siguientes de su Reglamento; las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 12 de diciembre de 2000, 31 de enero, 9 de abril y 7 de junio de 2001; las Instrucciones de este Centro Directivo de 5 de febrero de 1987, 29 de octubre de 1996 y 17 de febrero de 1998; y sus Resoluciones de 11 de septiembre de 2009, 29 de julio y 3 de diciembre de 2010 y 16 de septiembre de 2011. 1. Son objeto de este expediente diversas cuestiones relativas a la publicidad del



Registro de la Propiedad respecto de las que este Centro Directivo ha tenido ocasión de pronunciarse en diversas ocasiones. En concreto se plantean cuestiones relativas al modo de llevarse a cabo la publicidad registral, al interés legítimo alegado y a la aplicación de las normas sobre protección de datos. 2. El artículo 221 de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: «Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos. El interés se presumirá en toda autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio o cargo». Por su parte el artículo 222 dice así en sus números 1 y 2: «1. Los registradores pondrán de manifiesto los libros del Registro en la parte necesaria a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros de la oficina, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación. 2. La manifestación, que debe realizar el registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación, mediante el tratamiento profesional de los mismos, de modo que sea efectiva la posibilidad de publicidad sin intermediación, asegurando, al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación o televaciado». El Tribunal Supremo tiene declarado con ocasión de pronunciarse sobre la legalidad del artículo 332 del Reglamento del Registro Hipotecario (vide sentencias en los vistos) que la dicción del artículo 222 de la Ley Hipotecaria no deja lugar a dudas sobre la obligatoriedad de los registradores de poner de manifiesto, no sólo el contenido, sino los libros mismos que integran parte de su archivo como forma diferenciada de publicidad frente a la manifestación por medio de nota simple o por medio de certificación. Esta misma jurisprudencia ha puesto de manifiesto que la obligatoriedad no empece el cumplimiento de otras obligaciones del registrador relativas a limitar el contenido de la publicidad a la parte necesaria y sólo a las personas que acrediten un interés legítimo: «el cual (se refiere al artículo 222.1 de la Ley Hipotecaria) según hemos expuesto, no admite más limitación en la exhibición de los libros del Registro de la Propiedad que la derivada de lo que fuese necesario y del interés legítimo en la consulta al prudente juicio del registrador» (Fundamento Jurídico segundo de la Sentencia de 7 de junio de 2001). Y más adelante: «el artículo 332.2 del Reglamento Hipotecario no conculca el principio de jerarquía normativa si no se le da más alcance que el de prohibir el acceso directo a los archivos de los registradores de la Propiedad». Dejando la cuestión del interés legítimo para más adelante, la doctrina del alto Tribunal reconoce la confluencia de distintas obligaciones en la persona del registrador a la hora de manifestar los libros que forman parte de su archivo, obligaciones que pueden parecer contradictorias lo que exige la necesidad de coherencia a fin de que la prestación del servicio se haga en la forma ordenada por la ley sin merma de los especiales deberes que el propio ordenamiento atribuye a los registradores respecto al deber de custodia, conservación e integridad de los libros a su cargo (artículo 332.2 del Reglamento Hipotecario) así como al contenido de la publicidad. 3. Respecto al deber de custodia, el artículo 332.2 del Reglamento Hipotecario dispone en su primer inciso lo siguiente: «2. Se prohíbe el acceso directo, por cualquier medio, a los libros, ficheros o al núcleo central de la base de datos del archivo del registrador, que responderá de su custodia, integridad y conservación, así como su incorporación a base de datos para su comercialización o reventa. Todo ello sin perjuicio de la plena libertad del interesado de consultar y comunicarse con el registrador por cualquier medio, sea físico o telemático, siempre que se evite, mediante la ruptura del nexo de comunicación, la manipulación o televaciado del contenido del archivo». El contenido del precepto reglamentario es sustancialmente idéntico al derogado (por la disposición derogatoria única de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre) párrafo segundo del número 2 del artículo 222 de la Ley Hipotecaria. Lo trascendente ahora es que el Tribunal Supremo ha entendido en las sentencias citadas que los pronunciamientos relativos a la consulta de los libros y a las obligaciones de custodia del registrador son perfectamente compatibles. Esta afirmación es trascendente porque este Centro Directivo ha sido partícipe de la preocupación que implica permitir el cumplimiento de la obligación impuesta legalmente al registrador de poner de manifiesto los libros del archivo a su cargo con los especiales deberes de custodia, conservación e integridad que le corresponden por tal motivo y si en la Instrucción de 5 de febrero de 1987, el Centro optó por permitir al registrador cumplir con la obligación, a su elección, mediante la exhibición física del libro correspondiente o con exhibición de fotocopia, en la posterior de 17 de febrero de 1998, ordenó en su acuerdo segundo que la exhibición de los libros sea exclusivamente por medio de fotocopia de los asientos, fotocopia que no podrá ser retirada por el interesado y cuyo contenido no podrá ser copiado de conformidad con las previsiones del artículo 334 del Reglamento Hipotecario (en su redacción anterior a la reforma llevada a cabo por el 1867/1998, de 4 de septiembre pero cuya finalidad de evitar la manipulación física e incorporación del contenido del Registro a bases de datos subsiste en el número dos del artículo 222 de la Ley Hipotecaria y en los números dos y cuatro del artículo 332 del propio reglamento). De este modo, y como pone de relieve la parte expositiva de la Instrucción: «La posibilidad de acceso directo a la publicidad formal en ningún caso significa que se acceda directamente a la base de datos de los registradores, de forma que puedan los archivos ser alterados, manipulados, borrados o vaciados. Ello iría en contra de la finalidad del propio Registro y del entero sistema registral diseñado por nuestro ordenamiento jurídico, basado en la seguridad de los pronunciamientos registrales. Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles deben así adoptar las medidas técnicas y organizativas necesarias que garanticen la integridad de los datos contenidos en sus archivos y evitar su alteración, pérdida o destrucción. Es decir, una cosa es la plena libertad en la solicitud de información, por cualquier medio, físico o telemático, y otra el acceso al núcleo central de la base de datos o demás componentes del archivo». 4. Aplicadas las anteriores consideraciones al expediente que nos ocupa es claro que el recurso debe prosperar en cuanto a la afirmación de que el interesado tiene derecho a solicitar la exhibición directa del libro en el que conste la finca a que se refiere su interés pero con la importante matización de que la exhibición no puede ser del libro físico sino de su reproducción y no de todo él sino exclusivamente de la finca a que se refiera. Pero aún es necesario precisar más pues la reproducción del libro debe ser, como recoge el artículo 222.1 de la Ley Hipotecaria, en la parte necesaria lo cual nos conduce a analizar el tercer motivo de impugnación relativo a la protección de datos personales. Dice así el número 6 del artículo 222 de la Ley Hipotecaria: «Los registradores, al calificar el contenido de los asientos registrales, informarán

y velarán por el cumplimiento de las normas aplicables sobre la protección de datos de carácter personal». Que la exhibición sea parcial implica por un lado que sólo debe comprender aquellos aspectos del folio que sean acordes con el interés alegado y por otro que debe excluir aquella información que no sea estrictamente patrimonial, requisitos ambos que el estado actual de la tecnología en el tratamiento de imágenes permite llevar a cabo sin especiales complicaciones. La plasmación legal de estas limitaciones es reflejo de una continuada doctrina de este Centro Directivo en relación al alcance y contenido de la información registral que debe suministrarse y que como ya dijera la Instrucción de 29 de octubre de 1996. «El Registrador, que controla la petición de información, controla también la expedición de la misma, previa discriminación e interpretación profesional del contenido de los libros del Registro (calificación)... Y es que la publicidad registral se rige por los principios de publicidad directa, publicidad jurídica y protección de datos de carácter personal». El contenido de estos principios fueron posteriormente desarrollados por la Instrucción de 17 de febrero de 1998 y en lo que ahora nos interesa al definir el aspecto profesional de la actuación del registrador al proporcionar publicidad: «Los registradores serán responsables de que la publicidad formal refleje fielmente los datos contenidos en los asientos registrales, sin extenderse a más de lo que sea necesario para satisfacer el legítimo interés del solicitante. A este respecto la publicidad formal no puede consistir en la mera reproducción xerográfica o literal de los asientos registrales (vid. artículos 233 de la Ley Hipotecaria y 334 de su Reglamento) Como tiene declarado esta Dirección General (vide Resoluciones en los vistos) queda bajo la responsabilidad del registrador la atención de las consultas relativas a la publicidad de datos personales. Este principio se fundamenta, como recordó la Instrucción de esta Dirección General de 27 de enero de 1999, de un lado, en el artículo 4.1 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, que establece que sólo se podrán recoger datos de carácter personal para el tratamiento automatizado cuando los datos sean adecuados, pertinentes y no excesivos conforme a las finalidades para las que se hayan obtenido. Y, de otro, en el artículo 4.2 de la misma Ley que previene que los datos no podrán usarse para finalidades distintas de aquellas para las que hubieran sido recogidas. En este sentido, en cuanto al objeto del derecho fundamental a la protección de datos, el Tribunal Constitucional en su Sentencia de 20 de noviembre de 2000 aclaró que «no se reduce sólo a los datos íntimos de la persona, sino a cualquier tipo de dato personal, sea íntimo o no, cuyo conocimiento o empleo por terceros pueda afectar a sus derechos, sean o no fundamentales... por consiguiente también alcanza aquellos datos personales públicos que por el hecho de serlos, de ser accesibles al conocimiento de cualquiera, no escapan al poder de disposición del afectado porque así los garantiza su derecho a la protección de datos. También por ello, el que los datos sean de carácter personal no significa que sólo tengan protección los relativos a la vida privada o íntima de la persona, sino que los datos amparados son todos aquellos que identifiquen o permitan la identificación de la persona, pudiendo servir para la confección de su perfil ideológico, racial, sexual, económico o de cualquier otra índole, o que sirvan para cualquier otra utilidad que en determinadas circunstancias constituya una amenaza para el individuo. En consecuencia, en el marco del principio general de publicidad, los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquél a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes (vid. artículo 4 de la Instrucción de 5 de febrero de 1987 y principio tercero de la Instrucción de 17 de febrero de 1998). Y ello sin perjuicio del régimen especial legalmente previsto para la publicidad o cesión de datos a favor de funcionarios y Administraciones Públicas para el ejercicio de sus atribuciones (cfr. artículo 21 de la Ley Orgánica 125/1999, de 13 de diciembre). 5. En lo que respecta al expediente que provoca esta Resolución y como queda dicho debe revocarse la decisión de la registradora de no permitir la exhibición del libro solicitado pero reiterando que se debe llevar a cabo en los términos que resultan de las anteriores consideraciones. Por otro lado debe confirmarse la nota de la registradora en lo referente al contenido limitado de la publicidad formal sin que pueda acogerse el argumento del recurrente en su destemplado escrito de recurso relativo a la inaplicación de las normas protectoras de los datos personales dado el expreso mandato del artículo 222.6 de la Ley Hipotecaria expresamente reconocido por la sentencia citada en el escrito de recurso (Sentencia de 7 de junio de 2001 de la que el escrito de recurso hace una transcripción parcial muy interesada). En definitiva el interesado tiene derecho a la exhibición por reproducción del libro correspondiente a la finca limitado tanto por lo que se refiere al cumplimiento de los requisitos sobre protección de datos personales como por lo que se refiere al interés alegado por el interesado lo que nos lleva al segundo motivo de impugnación. 6. En relación con la acreditación del interés legítimo, es cierto que, como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Instrucción de 5 de febrero de 1987 y Resoluciones citadas en el «Vistos»), conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, aún partiendo del principio general de publicidad, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y que dicho interés se ha de justificar ante el registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 16 de junio de 1990 y de 7 de junio de 2001). Este interés ha de ser un interés conocido (en el sentido de acreditado o justificado, salvo en los casos de las autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen en razón de su oficio o cargo, en cuyo caso el artículo 221.2 presume dicho interés), directo (en caso contrario se ha de acreditar debidamente el encargo, salvo las entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de inmuebles, a cuyos representantes el número 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario dispensa de tal acreditación), y legítimo (cfr. artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario). Este concepto de «interés legítimo» es más amplio que el de «interés directo», de forma que alcanza a cualquier tipo de interés lícito. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 24 de febrero de 2000 aclaró que dicha exigencia

reglamentaria de interés legítimo «aparece amparada por el artículo 222.7 de la Ley Hipotecaria que se refiere expresamente a los «fines lícitos» que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrarío a Derecho». Tal interés legítimo, en el ámbito del Registro de la Propiedad, ha de probarse a satisfacción del registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral. Ello no significa que el registrador pueda discrecionalmente manifestar el contenido de los asientos registrales, sino que queda bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala de lo Contencioso-Administrativo– de 7 de junio de 2001 recuerda la necesidad de expresar la causa y finalidad de la consulta para que el registrador pueda, no sólo calificar la concurrencia de interés legítimo, sino también para que pueda velar por el cumplimiento de las normas sobre protección de datos de carácter personal. Y para ello resulta fundamental, como hemos visto, ajustar la publicidad registral a la finalidad para la que está institucionalmente prevista. Pues bien, la citada Instrucción de 17 de febrero de 1998 se ocupó de la delicada misión de fijar dicha finalidad, haciéndolo en los siguientes términos: «Se consideran, pues, finalidades de la institución registral la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económica (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales (objeto, titularidad, limitaciones, representación,...), pero no la investigación privada de datos no patrimoniales contenidos en el Registro, de manera que el registrador sólo podrá dar publicidad de los mismos si se cumplen las normas sobre protección de datos (artículo 18.4 de la Constitución «habeas data», vid. Sentencia del Tribunal Constitucional 254/1993)». Todo ello supone que el registrador ha de calificar, no sólo si procede o no procede expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho (en el caso del Registro de la Propiedad) que se solicita, sino también qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información, pues cabe perfectamente que puedan proporcionarse ciertos datos registrales y no otros relativos a una misma finca o entidad. Y en este punto ha de recordarse, por un lado, que el artículo 4 de la Instrucción de 17 de febrero de 1998 dispone que «La solicitud de información sobre datos personales sin relevancia patrimonial se realizará con expresión del interés perseguido, que ha de ser conforme con la finalidad del Registro» y, por otro, que el artículo 14 de la Instrucción de este Centro Directivo de 29 de octubre de 1996 obliga al registrador a excluir de la publicidad registral la manifestación de los datos carentes de trascendencia jurídica, los cuales sólo pueden ser cedidos con el consentimiento de su titular. 7. Esta garantía, exigida por el necesario respeto de los derechos derivados de la legislación hipotecaria y sobre protección de datos, adquiere mayor relevancia cuando, como sucede en el presente caso, la petición de publicidad formal se hace con solicitud de exhibición del libro correspondiente sin exclusión alguna y por tanto con inclusión de lo que constituye el total historial registral. Tal y como resulta de los hechos el interesado ha hecho su solicitud alegando la investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones en concordancia con lo previsto en la Instrucción de 17 de febrero de 1998 si bien no acredita a satisfacción de la registradora las bases en que se sustenta el interés alegado. La concurrencia de ambas circunstancias (solicitud indiscriminada de información del total libro relativo a la finca y falta de acreditación del interés alegado) justifican más que sobradamente la negativa a exhibir el libro correspondiente en tanto no se acredite, a satisfacción de quien ostenta el deber de custodia del archivo y de los datos en él contenidos, el interés alegado en términos tales que permitan ejercer su función y determinar la concreta reproducción del libro que debe exhibir al solicitante en los términos que resultan de la presente. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso parcialmente en cuanto al primer motivo de impugnación y en los términos que resultan de las anteriores consideraciones y confirmar la nota de calificación de la Registradora en cuanto al resto. Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Por otro lado no se entiende en absoluto que pretende decir en el final de su petición de publicidad del Registro, para que además inter ese que el Registrador señale la ubicación exacta de la finca y que no tiene dudas de su existencia y ello en aras del principio de publicidad registral y evitar los perjuicios que se pudieran irrogar e incidir en la buena fe de terceros de oponibilidad y desconocimiento de asientos inscritos y no publicados o por la discordancia entre la realidad y lo inscrito en los asientos del Registro... Por ello no se accede a la exhibición de los libros solicitada. Para ello deberá acreditar un interés conocido, directo, legítimo, estando limitada la petición a extremos concretos de contenido patrimonial. Contra esta calificación (...) En Alicante, 12 de diciembre de 2012. El Registrador (firma ilegible) Firmado.: Fernando Trigo Portela».

### III

La interesada impugna la negativa interponiendo el siguiente recurso: Alegaciones Primera.–Negativa reiterada por parte del Registro de la Propiedad de Alicante número 3 de facilitar el contenido y manifestaciones existentes en los libros. La recurrente solicitó, y en varias ocasiones desde el año 2000, la exhibición de libros sobre determinadas fincas, «de las que resulta ser la compareciente propietaria por título de herencia. El Sr. Trigo Portela (...) fundamenta su decisión en no facilitar la información demandada por y cito textualmente: «No se acredita el interés expresado en la petición. Usted no es propietaria. Artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento (...) pese a que se dice propietaria, no es propietaria ni titular de derecho real alguno en la actualidad de la referida finca 39232, ni de las que preceden, ni en las que se ha dividido horizontalmente. Las personas de las que usted dice traer causa ya se desprendieron de dichos bienes»». Anteriormente, se le había denegado dicha información, «mediante la exhibición de unas fotocopias (...) Que la compareciente es propietaria por herencia, por línea recta descendente de su bisabuelo de la finca que solicita y de otras

muchas que se encuentran dentro de la demarcación territorial del Registro que regenta el Sr. Trigo Portela (...) no deja lugar a dudas (...) D.<sup>a</sup> L. V. L. O., abuela de la compareciente, falleció en la ciudad de Alicante, el 4 de octubre de 1933 de donde era vecina, sin haber otorgado disposición testamentaria alguna. Que en el momento de su fallecimiento, se encontraba casada con D. L. P. G. B. de cuyo matrimonio único celebrado hubo tres hijos llamados Luis, Ángel y Pilar P. V., de los cuales hoy solo queda viva D.<sup>a</sup> Pilar P. V. y los seis hijos de Ángel (la compareciente, M.<sup>a</sup> Ángeles y Ana, José, Carlos, Isabel y Pilar) ya que Luis falleció en estado de soltero sin descendencia alguna (...) Don P. V. C., bisabuelo de la compareciente y padre de D.<sup>a</sup> L., falleció en Alicante en 1928, en estado de casado con doña M. L. O. R., (fallecida en Alicante en 1945) con la que tuvo cuatro hijos (uno de ellos falleció a la edad de 5 años): Luis, Casimiro, Lucrecia y María Eulalia. Por lo tanto D.<sup>a</sup> L., premurió a su madre, y por lo tanto sus tres hijos, Luis, Ángel (padre de la compareciente) y Pilar (única viva), le sucedieron en todos sus derechos, bienes y acciones, pasando a ser herederos directos, concurriendo en la herencia de D. P., junto con sus tíos (Luis, Casimiro María Eulalia) y la viuda de este D.<sup>a</sup> M. L. O. R. Don P. DE V. C., instituyó herederos por partes iguales a sus hijos, que en caso de premoriencia sucederían sus descendientes y lego específicamente a su hija L., en su testamento, la finca registral 1221 inscrita en el Registro de la Propiedad de Alicante n.º 3 al tomo 736 del Archivo libro 467 de Alicante, folio 244, cuya descripción es: «Una hacienda denominada antes Huerto Jover, hoy Villallopis, situada en la partida de San Blas, termino de Alicante. Consta de 6 hectáreas 51 centiáreas y 91 cm2.....» Amen de este legado específico, D. P. legó a sus hijos Casimiro y María Eulalia otras dos fincas determinadas, dejando el resto de bienes, muebles e inmuebles (70 fincas inventariadas, registradas y catastradas) en partes iguales y en proindiviso a sus cuatro hijos: Luis, Casimiro, Lucrecia y María Eulalia (...) Pues bien, de la finca legada específicamente a L. la Registral n.º 1221, al parecer el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, se reservó 10.011 m2 en la zona de reserva urbana del Plan General del Ordenación Urbana de Alicante y se segregaron 7.572 m2 que se dividieron en tres parcelas independientes con los n.º registrales 4472 adjudicada a Ángel (padre de la compareciente) la 4474 adjudicada a Luis y la 4476 adjudicada a Pilar. Por lo tanto la finca matriz, una vez segregados los 7.572 m2 se queda con 52.428 metros cuadrados, de los cuales 10.011 mts cuadrados, es zona de Reserva urbana del Plan General (...) Por otra parte La finca registral 39.332 sobre la que la compareciente solicitó la exhibición de libros, es el resultado de una segregación dimanante de la división material del solar donde se hallaba enclavada La Cerámica el Sol, fabrica familiar de ladrillos y teja, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 3 bajo los números 25.121 y 17.235 adjudicada proindiviso y por partes iguales a los hijos de P. V. C., que recordamos eran Luis, Lucrecia, Casimiro y María Eulalia, en proindiviso y partes iguales. La finca Registral 39.332, solar de 1.355 metros y 50 dm2 efectivamente se vendió por el padre de la compareciente a D. R. S. R., el 11 de abril de 1979, siendo interés de la compareciente determinar que pasó con el resto de metros de las fincas matrices y la ubicación de estas dentro del parcelario general de la ciudad en dicho termino y demarcación. Según los títulos de propiedad, las fincas matrices tienen una cabida, la registral n.º 17.235 de 3.738 m2 y la registral n.º 25.121 de 22.710 m2. Estas dos ultimas fincas aparecen afectadas al Proyecto de Compensación del Plan Parcial de Santo Domingo, auspiciada por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante. La compareciente y mediante una exhaustiva investigación, ha podido comprobar que existe una confusión (...) entre la finca matriz la 1221 de propiedad exclusiva de los hermanos P. V., afecta al Proyecto de Expropiación de la Gran Vía a resultados de las tres segregaciones que se hicieron de dicha finca y que formaron fincas independientes, la registral n.º 4472 (expropiada por el Excmo. Ayuntamiento DE Alicante) la registral n.º 4474 (vendida por el padre de la compareciente al Excmo. Ayuntamiento de Alicante) y la registral n.º 4476 vendida por Pilar P. V. a la Congregación Salesiana con la Zona de Reserva al PGOU de Alicante, con las fincas matrices n.º 25.121 y 17.235 adjudicada a los hijos de P. V. C., que recordamos eran Luis, Lucrecia (Ángel, Luis y Pilar P. V.), Casimiro y María Eulalia, en proindiviso y partes iguales y que están afectas al Plan Parcial de Actuación en el Sector 4 del Polígono Santo Domingo. Don Ángel P. V., falleció en 1989 en pleno apogeo de los dos proyectos consistoriales y ante el silencio de su hermana Pilar P. V., única viva quien alega no saber nada, la compareciente interesó la información a fin de determinar que paso con los 52.428 m2 sobrantes de la finca registral n.º 1221 después de la expropiación) y los metros de fincas resultantes de las Fincas n.º 17.235 y 25.121 procedentes de la división del solar de la fabrica familiar de ladrillos y tejas Cerámica el Sol, S.A pertenecientes a los hijos, hoy sus herederos de P. V. C. La compareciente ha podido comprobar documentalmente, la confusión existente en las fincas iniciales afectas a ambos proyectos (...) Segundo.–Negación reiterada del derecho constitucional a obtener información pública. Acreditada la legitimación e interés para demandar información, tanto el Código Civil como la Ley Hipotecaria promulgan que (...) el registro de la propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar él estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos....(...) El acceso a la información pública esta garantizado a cualquier ciudadano (...) La argumentación del Registrador para denegar la información solicitada, cae por su propio peso y ello en primer lugar, porque la petición formulada por mi parte, fue avalada por los títulos de propiedad que ya constan en dicho Registro donde se relacionan de manera exhaustiva todas y cada una de las parcelas objeto de información y en la que aparece el padre de la compareciente como titular de dichas fincas. La compareciente en su calidad de propietaria, heredera y parte interesada y legítima, demandó información consistente en la expedición de la exhibición de los libros registrales relativa a una parcela determinada a la que hace referencia la solicitud, que entra de lleno, y reúne los requisitos exigidos en el párrafo 7.º del artículo 37 de la Ley 30/1992 que garantiza la protección efectiva de los derechos subjetivos de los ciudadanos en sus relaciones con la administración reconocidos en el artículo 35 de la ley y en especial el derecho del ciudadano a acceder a los registros y archivos públicos (Art. 35-H), así como el derecho ciudadano a ser tratado con respecto y deferencia por las autoridades y funcionarios públicos. (Art. 35-I) Recordar en este punto que nuestra Constitución reconoce y protege en su artículo 20: «El derecho a... comunicar y recibir libremente información veraz por cualquier medio....» El artículo 105 CE: (...) La ley regulará el acceso de los ciudadanos a los archivos y registros administrativos, salvo que afecten a la seguridad

y defensa del estado, la averiguación de los delitos y la intimidad de las personas. El artículo 39 de la Carta de los Derechos fundamentales de la Unión Europea regula el derecho de los ciudadanos a una buena administración y establece: (...) «Toda persona tiene derecho a que las instituciones y órganos de la Unión traten sus asuntos imparcial y equitativamente y dentro de un plazo razonable. Este derecho incluye en particular: Derecho de toda persona a ser oída antes de que se tome en contra suya una medida individual que le afecte desfavorablemente. Derecho de toda persona a acceder al expediente que le afecte dentro del respeto a los intereses legítimos de confidencialidad y el secreto profesional de los asuntos. La obligación que incumbe a la administración de motivar sus decisiones. Este precepto se complementa con el artículo 40 de la citada carta que establece el derecho de acceso a la documentación europea. «Todo ciudadano de la Unión, así como toda persona física o jurídica que resida o tenga su domicilio social en un Estado miembro, tiene derecho a acceder a los documentos del Parlamento Europeo, del Consejo y de la Comisión». El artículo 35 de la Ley 30/1992, de 29 de octubre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, atribuye a los ciudadanos, el derecho al acceso a los registros y archivos de las administraciones públicas en los términos previstos en la constitución y en otras leyes específicas. Así mismo el artículo 69.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, dispone que las Corporaciones locales facilitaran la más amplia información sobre su actividad, precepto que se complementa con el apartado 3 del art. 70 que señala que «todos los ciudadanos tienen derecho a obtener copias y certificaciones acreditativas de los acuerdos de las Corporaciones Locales y sus antecedentes, así como a consultar los archivos y registros en los términos que disponga la legislación de desarrollo del art. 105, letra b) de la Constitución». Reglamentariamente el artículo 207 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales dispone que todos los ciudadanos tienen derecho a obtener copias y certificaciones acreditativas de los acuerdos de los órganos de gobierno y administración de las Entidades locales y de sus antecedentes, así como a consultar los archivos y registros en los términos que disponga la legislación de desarrollo del art. 105 b) CE. La denegación o limitación de este derecho, en todo cuanto afecte a la seguridad y defensa del Estado, la averiguación de los delitos o la intimidad de las personas, deberá verificarse mediante resolución motivada. Disposiciones específicas en relación con la materia, como es el caso de la Ley 38/1995, de 12 de diciembre, sobre el derecho de acceso a la información en materia de medio ambiente, vigente hasta el 20 de julio de 2006 que fue sustituida por la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente que incorpora las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE. Esta última norma sigue las directrices marcadas por el Convenio de la Comisión Económica para Europa de Naciones Unidas sobre acceso a la información, la participación del público en la toma de decisiones y el acceso a la justicia en materia de medio ambiente, firmado en Aarhus el 25 de junio de 1998. Por otra parte El artículo 37 Ley 30/1992, de 29 de octubre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, regula el derecho de acceso a la documentación de los archivos administrativos y establece que El derecho de acceso conlleva el de obtener copias o certificados de los documentos cuyo examen sea autorizado por la administración previo pago en su caso de las exacciones que se hallen legalmente establecidas. Así mismo citar, también las disposiciones relativas al acceso a la información pública contenida en las siguientes leyes: Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos. En su artículo 4 establece:.....«...a través de sistemas que permitan obtenerlos de manera segura y comprensible, garantizando especialmente la accesibilidad universal y el diseño para todos de los soportes, canales y entornos con objeto de que todas las personas puedan ejercer sus derechos en igualdad de condiciones, incorporando las características necesarias para garantizar la accesibilidad de aquellos colectivos que lo requieran». Se reconoce y garantiza un derecho de acceso a la información pública, al referirse a la obtención electrónica de la información (y de los servicios) de manera segura y comprensible». En dicha ley se garantiza el derecho a obtener copias electrónicas de los documentos electrónicos que formen parte de procedimientos en los que tengan la condición de interesado. Ley 37/2007, de 16 de noviembre, sobre reutilización de la información del sector público Ley 56/2007, de 28 de diciembre, de Medidas de Impulso de la Sociedad de la Información, que modifica la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico. En definitiva todo un elenco de disposiciones, que garantizan el derecho a obtener información pública, muchas veces ni tan siquiera alude a la condición de parte interesada, que en la demanda de información por mi parte, no solo esta presente sino además legitimada. Tercero (...) Hasta la fecha y tras solicitar reiteradamente la exhibición de libros, sobre determinadas fincas, para confirmar y concretar determinados extremos en orden a practicar operaciones particionales entre los interesados en la herencia, lo único que hemos obtenido es exhibición de unas fotocopias reducidas de no sabemos qué fincas, sin ninguna secuencia cronológica lógica (...).

#### IV

El registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 14 de enero de 2013.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 607 del Código Civil; 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 12 de diciembre de 2000 y 31 de enero, 9 de abril y 7 de junio de 2001; las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1987, 29 de

octubre de 1996 y 17 de febrero de 1998, y sus Resoluciones de 11 de septiembre de 2009, 29 de julio y 3 de diciembre de 2010, 16 de septiembre de 2011 y 14 de septiembre de 2012.

1. Son dos los problemas que plantea el presente recurso: a) en qué consiste el interés legítimo a la hora de tener acceso a la publicidad registral; y, b) cuál debe ser la forma de la publicidad teniendo en cuenta la legislación hipotecaria y la de protección de datos.

2. En relación con la acreditación del interés legítimo, es cierto que, como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Instrucción de 5 de febrero de 1987 y Resoluciones citadas en el «Vistos»), conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, aun partiendo del principio general de publicidad, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y que dicho interés se ha de justificar ante el registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 16 de junio de 1990 y de 7 de junio de 2001). Este interés ha de ser un interés conocido (en el sentido de acreditado o justificado, salvo en los casos de las autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen en razón de su oficio o cargo, en cuyo caso el artículo 221.2 presume dicho interés), directo (en caso contrario se ha de acreditar debidamente el encargo, salvo las entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de inmuebles, a cuyos representantes el número 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario dispensa de tal acreditación), y legítimo (cfr. artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario). Este concepto de «interés legítimo» es más amplio que el de «interés directo», de forma que alcanza a cualquier tipo de interés lícito. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 24 de febrero de 2000 aclaró que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo «aparece amparada por el artículo 222.7 de la Ley Hipotecaria que se refiere expresamente a los «fines lícitos» que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrario a Derecho».

Tal interés legítimo, en el ámbito del Registro de la Propiedad, ha de probarse a satisfacción del registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral. Ello no significa que el registrador pueda discrecionalmente manifestar el contenido de los asientos registrales, sino que queda bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala de lo Contencioso-Administrativo– de 7 de junio de 2001 recuerda la necesidad de expresar la causa y finalidad de la consulta para que el registrador pueda, no sólo calificar la concurrencia de interés legítimo, sino también para que pueda velar por el cumplimiento de las normas sobre protección de datos de carácter personal. Y para ello resulta fundamental, como hemos visto, ajustar la publicidad registral a la finalidad para la que está institucionalmente prevista. Pues bien, la citada Instrucción de 17 de febrero de 1998 se ocupó de la delicada misión de fijar dicha finalidad, haciéndolo en los siguientes términos: «Se consideran, pues, finalidades de la institución registral la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económica (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales (objeto, titularidad, limitaciones, representación,...), pero no la investigación privada de datos no patrimoniales contenidos en el Registro, de manera que el registrador solo podrá dar publicidad de los mismos si se cumplen las normas sobre protección de datos (artículo 18.4 de la Constitución «habeas data», vid. Sentencia del Tribunal Constitucional 254/1993)».

Pues bien: afirmado por la solicitante que la finca de la que se solicita información la adquirió por herencia de su padre y, sustentada la negativa del registrador en que las personas de quienes dice tener causa la solicitante ya se desprendieron de dichos bienes, admite el calificador que los anteriores propietarios fueron causantes de la repetida solicitante, por lo que está admitiendo el interés necesario, pues es evidente que dicha solicitante puede impugnar las transmisiones posteriores a aquéllas de las que fueron titulares sus ascendientes.

3. En cuanto a la forma de la publicidad, la solicitante pide «se señale día y hora a la compareciente a fin de examinar en dichas dependencias los datos relativos al Historial de dicha finca, así como de la finca matriz de la que proviene, con todas sus incidencias es decir, todo el tracto sucesivo de la finca matriz hasta llegar a la solicitada y las incidencias registrales, ya sea folio, número, cierre registral...».

En este sentido, este Centro Directivo ha dicho anteriormente (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos») que el artículo 221 de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: «Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos. El interés se presumirá en toda autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio o cargo».

Por su parte el artículo 222 dice así en sus números 1 y 2: «1. Los registradores pondrán de manifiesto los libros del Registro en la parte necesaria a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros de la oficina, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación. 2. La manifestación, que debe realizar el registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación, mediante el tratamiento profesional de los mismos, de modo que sea efectiva la posibilidad de publicidad sin intermediación, asegurando, al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación o televaciado».

El Tribunal Supremo tiene declarado con ocasión de pronunciarse sobre la legalidad del artículo 332 del Reglamento del Registro Hipotecario (vid. Sentencias citadas en el «Vistos») que la dicción del artículo 222 de la Ley Hipotecaria no deja lugar a dudas sobre la obligatoriedad de los registradores de poner de manifiesto, no sólo el contenido, sino los libros mismos que integran parte de su archivo como forma diferenciada de publicidad frente a la manifestación por medio de nota simple o por medio de certificación.

Ahora bien, esta misma jurisprudencia ha puesto de manifiesto que la obligatoriedad no empece el cumplimiento de

otras obligaciones del registrador relativas a limitar el contenido de la publicidad a la parte necesaria y sólo a las personas que acrediten un interés legítimo: «El cual (se refiere al artículo 222.1 de la Ley Hipotecaria) según hemos expuesto, no admite más limitación en la exhibición de los libros del Registro de la Propiedad que la derivada de lo que fuese necesario y del interés legítimo en la consulta al prudente juicio del registrador» (fundamento jurídico segundo de la Sentencia de 7 de junio de 2001). Y más adelante: «El artículo 332.2 del Reglamento Hipotecario no conculca el principio de jerarquía normativa si no se le da más alcance que el de prohibir el acceso directo a los archivos de los registradores de la Propiedad». Por tanto, la doctrina del Alto Tribunal reconoce la confluencia de distintas obligaciones en la persona del registrador a la hora de manifestar los libros que forman parte de su archivo, obligaciones que pueden parecer contradictorias lo que exige la necesidad de coherencia a fin de que la prestación del servicio se haga en la forma ordenada por la ley sin merma de los especiales deberes que el propio ordenamiento atribuye a los registradores respecto al deber de custodia, conservación e integridad de los libros a su cargo (artículo 332.2 del Reglamento Hipotecario) así como al contenido de la publicidad.

Respecto al deber de custodia, el artículo 332.2 del Reglamento Hipotecario dispone en su primer inciso lo siguiente: «2. Se prohíbe el acceso directo, por cualquier medio, a los libros, ficheros o al núcleo central de la base de datos del archivo del registrador, que responderá de su custodia, integridad y conservación, así como su incorporación a base de datos para su comercialización o reventa. Todo ello sin perjuicio de la plena libertad del interesado de consultar y comunicarse con el registrador por cualquier medio, sea físico o telemático, siempre que se evite, mediante la ruptura del nexo de comunicación, la manipulación o televaciado del contenido del archivo».

El contenido del precepto reglamentario es sustancialmente idéntico al derogado (por la disposición derogatoria única de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), párrafo segundo del número 2 del artículo 222 de la Ley Hipotecaria. Lo trascendente ahora es que el Tribunal Supremo ha entendido en las Sentencias citadas que los pronunciamientos relativos a la consulta de los libros y a las obligaciones de custodia del registrador son perfectamente compatibles.

Esta afirmación es trascendente porque este Centro Directivo ha sido partícipe de la preocupación que implica permitir el cumplimiento de la obligación impuesta legalmente al registrador de poner de manifiesto los libros del archivo a su cargo con los especiales deberes de custodia, conservación e integridad que le corresponden por tal motivo y, si en la Instrucción de 5 de febrero de 1987, el Centro Directivo optó por permitir al registrador cumplir con la obligación, a su elección, mediante la exhibición física del libro correspondiente o con exhibición de fotocopia, en la posterior de 17 de febrero de 1998, ordenó en su acuerdo segundo que la exhibición de los libros sea exclusivamente por medio de fotocopia de los asientos, fotocopia que no podrá ser retirada por el interesado y cuyo contenido no podrá ser copiado de conformidad con las previsiones del artículo 334 del Reglamento Hipotecario (en su redacción anterior a la reforma llevada a cabo por el 1867/1998, de 4 de septiembre pero cuya finalidad de evitar la manipulación física e incorporación del contenido del Registro a bases de datos subsiste en el número 2 del artículo 222 de la Ley Hipotecaria y en los números 2 y 4 del artículo 332 del propio Reglamento).

De este modo, y como pone de relieve la parte expositiva de la Instrucción: «La posibilidad de acceso directo a la publicidad formal en ningún caso significa que se acceda directamente a la base de datos de los registradores, de forma que puedan los archivos ser alterados, manipulados, borrados o vaciados. Ello iría en contra de la finalidad del propio Registro y del entero sistema registral diseñado por nuestro ordenamiento jurídico, basado en la seguridad de los pronunciamientos registrales. Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles deben así adoptar las medidas técnicas y organizativas necesarias que garanticen la integridad de los datos contenidos en sus archivos y evitar su alteración, pérdida o destrucción. Es decir, una cosa es la plena libertad en la solicitud de información, por cualquier medio, físico o telemático, y otra el acceso al núcleo central de la base de datos o demás componentes del archivo».

4. Aplicadas las anteriores consideraciones al expediente que nos ocupa, es claro que el recurso debe prosperar en cuanto a la afirmación de que la interesada tiene derecho a solicitar la exhibición directa del libro en el que conste la finca a que se refiere su interés, pero con la importante matización de que la exhibición no puede ser del libro físico sino de su reproducción, y no de todo, sino sólo en la parte necesaria para satisfacer el interés legítimo de la solicitante.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto, en el sentido de declarar que la solicitante tiene interés legítimo en obtener la información del Registro, pero no en la forma en que pretende dicha información, conforme resulta de los anteriores fundamentos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 1 de abril de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

En el recurso interpuesto por doña R. M. C. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo número 1, don Manuel Parga López, por la que no se inscribe auto de fecha 11 de septiembre de 2012 del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Colmenar Viejo dictado, en expediente de dominio.

## Hechos

### I

Mediante auto dictado el día 11 de septiembre de 2012 por doña Alicia Barba de la Torre, magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Colmenar Viejo, se declara justificado el dominio de una finca que procede de las fincas registrales 4661, 4662 y 4466.

### II

Testimonio de dicho auto fue presentado en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo número 1 el día 28 de noviembre de 2012, asiento 208 del tomo 113 y fue calificado negativamente con la siguiente nota: «Testimonio, expedido el 6 de noviembre de 2012, del auto dictado el 11 de septiembre de 2012 por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Colmenar Viejo procedimiento de expediente de dominio, inmatriculación de finca, número 261/2010. Presentación. Asiento 208 del tomo 113 del Diario. Vence el 12 de febrero de 2013 sin perjuicio de la prórroga derivada de esta resolución. Hechos. Se trata de un expediente de dominio para inmatriculación de finca. El juez declara justificada la adquisición del dominio a favor de doña R. M. C., que adquirió la finca por compraventa el documento privado. Se observa lo siguiente. 1.–No se expresa el nombre del cónyuge del promotor ni si la adquisición se realizó en estado de casada o soltera, con carácter privativo o ganancial. 2.–Según el propio documento esta finca procede de tres fincas inscritas: la número 4.661, tomo 332, libro 56, folio 108; la número 4662, tomo 332, libro 56, folio 11; y la número 4466, tomo 308, libro 54, folio 14. No se especifica de cual de ellas procede ni tampoco qué parte diferenciada e individualizada de la finca procede de cada una de ellas. La situación registral de estas fincas es la siguiente: - Las fincas 4661 y 4662 fueron agrupadas para formar la 7140, tomo 611, libro 87, folio 35; la agrupación se inscribió el 4 de febrero de 1974, es decir con anterioridad a la fecha de documento privado de adquisición de la promotora del expediente; los titulares registrales de esta finca son el matrimonio formado por don R. A. L. R. y doña P. Z. R., el formado por don L. Z. R. y doña L. C. R., y la sociedad General de Estudios e Inversiones S.A., ninguno de los cuales ha sido parte en el expediente. La finca 4466 está inscrita a favor de la citada sociedad General de Estudios e Inversiones S.A. No se acompaña documento alguno que acredite la licencia o innecesariedad de licencia para segregar. Fundamentos de derecho. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento en cuanto a facultades de calificación. 1.–El expediente de dominio puede servir bien para la inmatriculación de finca no inscrita o bien para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido respecto de una finca inscrita. Los requisitos de uno y otro son distintos y el auto resolutorio también, ya que en un caso simplemente se declara justificada la adquisición de dominio para inmatricular la finca, mientras que en el otro se hace para la reanudación del tracto y se ordena además la cancelación de los asientos contradictorios. Del propio auto resulta una incongruencia: la finca está inscrita, ya que se dice que procede de fincas inscritas, y sin embargo se sigue el procedimiento para inmatricular como si no estuviese inscrita. El mandato es por tanto incongruente con el procedimiento. Defecto insubsanable. 2.–Los titulares registrales de las fincas de donde procede la que se pretende inscribir no han sido parte en el procedimiento. Defecto insubsanable. 3.–Cuando una finca se segrega de otra es necesario describir la porción segregada y además las modificaciones en la finca de donde procede. No se ha hecho en este caso. Defecto subsanable. 4.–En este caso teóricamente habría que determinar qué porción procede de cada una de las fincas, las modificaciones en cada una de las fincas de procedencia, y después agrupar las porciones segregadas para formar una sola. Todos estos actos exigen licencia administrativa o declaración de que no es necesaria, documento no aportado. Defecto subsanable. 5.–En la inscripción debe constar el título, y carácter de la adquisición. Tratándose de personas casadas y siendo el título adquisición oneroso hay que hacer constar si la finca es o no ganancial y en su caso el nombre del cónyuge. Calificación. Se deniega la inscripción por los defectos expresados. Contra esta (...). Colmenar Viejo. El Registrador. Manuel Parga López, 11 de diciembre de 2012 (firma ilegible y sello del Registro)».

### III

Doña R. M. C. interpone recurso mediante escrito de 4 de enero de 2013 que tiene entrada en el Registro el día 9 de enero con arreglo a lo siguiente: «Hechos. Primero.–La descripción de la finca objeto de inscripción registral no ha sido detallada en el auto judicial presentado, originando este hecho la denegación de la inscripción recurrida. La descripción detallada de la finca objeto de inscripción es la que a continuación se detalla: Parcela 9 de la finca registral número 4.466 que se haya inscrita al tomo 308, libro 54, folio 14 del Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo, identificada con la nueva revisión catastral con la referencia 28045A008000550000LB como parcela número 55 al polígono 8 del paraje denominado "Cerca de la Infanta", sita en el término municipal de Colmenar Viejo, de una superficie aproximada de 5.000 metros cuadrados, procedente de la finca matriz que a continuación se describe: - Una cerca de pradera de regadío llamada "de la Infanta", al sitio de su nombre, con una extensión superficial de 13 hectáreas, 96 áreas y 25 centiáreas. Linda al Norte con carretera Colmenar Viejo a...; al Este con carril del Cabezuelo; al Sur con la cerca titulada..., y con la cerca titulada... al



sitio del mismo nombre de pradera de regadío; y al oeste con Camino de... Inscrita en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo al tomo 308, libro 54, folio 14, finca 4.466. Sobre la parcela 9 denominada catastralmente como 55 al polígono 8 del paraje denominado "Cerca de la Infanta" no existe constituido ningún derecho real y la misma no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo; sin embargo en la inscripción registral de su finca matriz (finca número 4.466) se reconoce la existencia de catorce segregaciones de parcelas a través de nota marginal, pero sin descripción alguna de dichas segregaciones. Con todo, y en base a la información registral obtenida, resulta probada la falta de inscripción de la parcela conocida como número 9 que se pretende inscribir, y que según la nueva división catastral que se aporta al presente escrito como documento número 1 sería la siguiente: 28045A008000550000LB. Se aporta como documento número 1 notificación de la Gerencia Regional del Catastro identificando la matriz de la finca a inmatricular. La parcela 9 denominada catastralmente 55 del polígono 8 al paraje denominado "Cerca de la Infanta", objeto de la presente inscripción, tiene los siguientes linderos, fincas todas ellas segregadas de la misma finca matriz, número 4466: A la derecha finca número 8.108, propiedad de doña A. A. B. A la izquierda, finca número 8.107, propiedad de don C. P. C. y doña M. C. G. M. Al frente, fincas número 8.106, propiedad de don C. G. A.; número 8.101, propiedad de don J. M. G. S. y doña D. M. M.; y número 8.087, propiedad de doña M. Y. H. G. Se aportan como documentos número 2 a 7 respectivamente, certificación catastral descriptiva y gráfica de la meritada finca, así como notas simples informativas de los linderos de la finca que se pretende inmatricular. Segundo.-En cuanto a los fundamentos de Derecho alegados por el registrador, pasamos a efectuar alegaciones sobre los mismos puntos por punto: a) Respecto al punto primero de los fundamentos de Derecho alegados por el registrador, informar que el expediente de dominio incoado en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Colmenar Viejo se realiza para la inmatriculación de una finca no inscrita, ya que la parcela número 9 denominada 55 del polígono 8 al paraje denominado "Cerca de la Infanta", como parte individual de la finca matriz número 4.466 de la que procede, nunca ha estado inscrita; no pretendiéndose con este expediente la reanudación de tracto sucesivo alguno de ninguna finca ya inscrita, puesto que, como reiteramos en este párrafo, nunca se ha procedido a inscripción alguna de la meritada finca. b) En cuanto al segundo de los fundamentos alegados por el registrador, el titular registral de la finca matriz de la que procede la finca que se pretende inmatricular sí ha sido parte en el procedimiento instado ante el Juzgado de Primera Instancia número 3, de Colmenar Viejo, ya que dicho titular, según manifestación del propio registrador de Colmenar Viejo en la notificación hoy recurrida, es la compañía mercantil "General de Estudios e Inversiones, Sociedad Anónima (GEINSA)", sociedad domiciliada en Madrid, quien ha sido debidamente citada en dicho procedimiento. c) En cuanto al tercero de los fundamentos de Derecho alegados en la notificación que hoy se recurre, se ha descrito en el hecho primero del presente recurso la porción segregada de la finca matriz número 4.466, determinándose en dicho hecho los linderos de dicha finca, que a su vez son segregaciones individualizadas de la finca matriz (número 4.466) y registradas en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo con los números 8.108, 8.107, 8.106, 8.101 y 8.087. Acompañamos como documento número 8 plano identificativo de la finca matriz y de las fincas segregadas de la misma e inscritas en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo, colindantes con la que se pretende inmatricular. d) En cuanto al cuarto de los fundamentos de Derecho, y tras lo expuesto en el apartado tercero de este hecho, comentar simplemente que la procedencia de la finca objeto de inscripción es una única finca matriz (numerada registralmente con el 4.466), por lo que no cabrá determinar porción alguna de las fincas de procedencia, ni agrupar posteriormente porción segregada alguna, dado que, como reiteramos anteriormente, la finca procede solamente de la matriz número 4.466, inscrita en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo al tomo 308, libro 54, folio 14. e) Finalmente, y en cuanto al título y carácter de la adquisición que hace doña R. M. C., informar que la misma se encontraba casada en régimen de gananciales con don J. P. F. M., tal y como acreditamos a través de copia de la certificación de matrimonio que acompaña a este recurso como documento número 9. Tercero.-En definitiva, y habiendo quedado aclarados y desvirtuados todos los fundamentos alegados por el registrador para denegar la inscripción de la finca registral, esta parte tiene a bien solicitar a la Dirección General de los Registros y del Notariado la inscripción de la finca reseñada en el presente recurso, esto es, la parcela 9 denominada catastralmente con el número 55 del polígono 8 al sitio denominado "Cerca de la Infanta"».

#### IV

Manteniéndose el registrador en su calificación, remitió a esta Dirección General, con fecha 18 de enero de 2013, el escrito acreditativo de la interposición del recurso con la demás documentación complementaria aportada en unión del preceptivo informe.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 9, 18, 20, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 51, 99, 100 y 286 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de esta Dirección General de 22 de abril de 1987, 5 de julio de 1991, 5 de julio y 2 de octubre de 2001, 29 de mayo y 9 de octubre de 2002, 20 de enero, 13 de febrero y 23 de septiembre de 2003, 3 de febrero y 9 de marzo de 2004, 8 de enero de 2005, 16 de marzo de 2006, 22 de junio de 2007, 18 de agosto de 2009, 22 de diciembre de 2010 y 14 de diciembre de 2012.

1. Concurren en el presente expediente los siguientes hechos relevantes para su resolución:

a) En expediente de dominio de inmatriculación número 261/2010 que se siguió en el Juzgado de Primera número 3 de Colmenar Viejo se dicta auto el día 11 de septiembre de 2012 en el que se declara justificado el dominio de doña R. M. C. sobre una finca que se describe como «Parcela número 9, sita en el término de Colmenar Viejo, de una superficie aproximada de 5000 metros cuadrados, procedente de las siguientes fincas: a) Cerca titulada Pacías (...) finca 4461; b) Otra cerca titulada Chica de Navalmelendro (...) finca 4462; c) Una cerca de la Pradera (...) finca 4466».

b) Según el Registro las fincas 4461 y 4462 fueron objeto de agrupación en una fecha anterior a la de la iniciación del expediente y del título adquisitivo que invoca la promotora del mismo.

c) El registrador no practica la inscripción por cuatro defectos: 1.-La incongruencia de la resolución dictada al utilizarse el expediente de dominio para la inmatriculación de fincas, cuando tratándose de una finca que procede de otras inscritas lo procedente hubiese sido el de reanudación de tracto sucesivo interrumpido; 2.-La ausencia de intervención de los titulares registrales; 3.-La necesaria descripción de la porción segregada y de las modificaciones en las fincas de que procede aquella; 4.-La necesidad en este caso de determinar qué parte o porción de la finca procede de cada una de las fincas matrices, las modificaciones en cada una de tales fincas de procedencia, y de agrupar las porciones segregadas para formar una sola. Todos estos actos exigen licencia administrativa o declaración de su innecesariedad, documento no aportado. Asimismo formula un quinto defecto que considera subsanado a la vista de la documentación aportada con el escrito de recurso.

2. Como cuestión preliminar y conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. No pueden, por tanto, tenerse en cuenta a la hora de resolver el recurso documentos no presentados para su calificación (cfr. Resoluciones de 30 de mayo de 2003, 18 de febrero y 29 de diciembre de 2005, 23 de enero de 2006). En consecuencia, todas las alegaciones que se efectúan por la recurrente, basadas en datos aportados en el recurso, o en la presentación de nuevos documentos junto con el escrito de su interposición, no pueden tomarse en consideración para la resolución del mismo.

3. En relación con los dos primeros defectos señalados por el registrador en su nota de calificación, que aún respondiendo a fundamentos distintos se hayan estrechamente interrelacionados en el presente caso, por lo que procede su consideración conjunta, deben ser confirmados. La finca objeto del expediente tiene su origen, según resulta del auto calificado, en las fincas registrales 4461, 4462 y 4466. Las fincas 4461 y 4462 fueron posteriormente objeto de agrupación para formar la finca 7140. La recurrente afirma que la finca que se pretende inscribir nunca ha estado inscrita, si bien admite que procede de otra finca inscrita. Responde esta alegación a un error jurídico, pues obvia el hecho de que una porción de terreno está inmatriculada, como afirma el registrador en su informe preceptivo, desde el momento en que ha ingresado en el Registro, bien como finca registral independiente, bien como parte de otra mayor. Por tanto, la primera cuestión que plantea el presente recurso es la de si, tramitado un expediente de dominio para la inmatriculación de una finca, el auto que declara justificado el dominio a favor del promotor del expediente puede servir para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, al ser la finca objeto del expediente parte de otra inscrita.

La contestación ha de ser forzosamente negativa. Si lo que se pretendía era la constatación registral del dominio adquirido sobre una porción de terreno ya inmatriculada sin cumplir las exigencias comunes derivadas del principio del tracto sucesivo, debió instarse la tramitación de un expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, y no un expediente de dominio para la inmatriculación de finca, pues éste carece de virtualidad para la finalidad pretendida, no solo por responder a presupuestos y finalidades distintas, sino también por estar sujeto a reglas y requisitos específicas que no resultan cumplidas con el expediente inmatriculador (vid. Resolución de 9 de marzo de 2004). En definitiva, el expediente inmatriculador no puede servir para reanudar el tracto, porque, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), ambos expedientes tienen trámites esenciales que son radicalmente distintos, por lo que debe entenderse que la resolución judicial cuya calificación es objeto del presente recurso, no es congruente con el procedimiento seguido, siendo el registrador competente para calificar tal extremo a efectos del acceso de aquella a los asientos del Registro (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario y Resolución de 22 de diciembre de 2010, entre otras).

4. En particular, uno de los trámites más importantes de los expedientes de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido viene constituido por el llamamiento al procedimiento del titular registral anterior (o sus causahabientes), quienes en el presente caso no consta ni siquiera que hayan sido citados, por lo que el auto declarando justificado el dominio no puede tener acceso al Registro, entre otros, por este motivo. Del auto aprobatorio del expediente no resulta haberse notificado a ninguno de los titulares registrales actuales de las tres fincas que se citan como de procedencia de la que se pretende inmatricular. En el escrito del recurso se afirma, sin prueba alguna que lo sustente, que el expediente se notificó al titular de una de las citadas fincas matrices (número registral 4.466) a la que pretende la recurrente limitar la procedencia de aquella sobre la que ahora se declara su dominio. Pero tal afirmación, sobre no venir sustentada, como se ha dicho, en prueba alguna (prueba que en tal momento procedimental, por lo demás, sería extemporánea), está en abierta contradicción con el contenido del auto aprobatorio del expediente en el que, sin ninguna ambigüedad, se afirma que el fundo objeto del mismo procede de tres registrales, no de una, en concreto las correspondientes a los números 4.461, 4.462 y 4.466. En los expedientes de reanudación de tracto sucesivo interrumpido, por cuanto constituyen excepción al principio de tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), adquiere especial importancia el estricto cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, que regula los diversos supuestos de citación y participación del titular registral en los indicados expedientes, como norma protectora de sus derechos, atendiendo al efecto cancelatorio que implican de las

inscripciones contradictorias (cfr. artículo 286 del Reglamento Hipotecario). Ello no es sino consecuencia del principio de legitimación registral, conforme al cual, a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular registral en la forma determinada por el asiento respectivo, y del más genérico principio constitucional de interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución).

5. En relación con los defectos tercero y cuarto, igualmente deben ser confirmados. La finca sobre la que se declara justificado el dominio a favor del promotor solo se identifica por el término municipal en que está ubicada, su superficie, número de parcela y por su procedencia.

Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004 y 10 y 14 de junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (cfr. artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª, del Reglamento Hipotecario). Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992 y 11 de octubre de 2005). En suma, como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994, «el principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral». Esta exigencia no puede entenderse cumplida respecto de aquellos títulos en que aparece omitida en la descripción literaria de la finca uno de los datos más determinantes de su concreta identificación como son sus linderos, omisión en la que ha incurrido el auto calificado.

Esta doctrina es más relevante, si cabe, en supuestos de hecho como el que nos ocupa, en el que la finca objeto del expediente, al tratarse de una porción que procede de otras fincas inscritas, tiene su origen necesariamente en una segregación de las mismas y en una agrupación ulterior. Pero es que, además, resulta totalmente incongruente la procedencia de la finca objeto del expediente en cuanto a las fincas 4461 y 4462, que afirma el auto, con el hecho de que al iniciarse el mismo, y también en la fecha del título de adquisición invocado por la promotora, dichas fincas habían sido ya objeto de una previa agrupación, y de la finca resultante de tal agrupación se habían segregado diversas porciones. De ahí que no solo sea necesaria la descripción correcta y completa de la finca que se pretende inscribir, y la forma en que ha afectado a las parcelas de su procedencia mediante las oportunas segregaciones de las mismas (con la descripción del resto o con indicación, al menos, del lindero afectado y de la modificación en su extensión: vid. artículo 47 del Reglamento Hipotecario), sino que resulta necesario, además, aclarar su origen por la contradicción advertida entre el historial de las fincas de procedencia (en el que consta la citada agrupación) y el auto calificado, que omite dicha agrupación al referirse a las fincas de procedencia.

6. Al no reanudarse el tracto sucesivo respecto de una finca en los mismos términos en que aparece ya inscrita en el Registro, sino respecto de una finca que procede de otras, debería acreditarse igualmente el cumplimiento de los requisitos que la legislación urbanística exige para que las segregaciones accedan al Registro como reiteradamente ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 29 de mayo de 2002, 20 de enero y 23 de septiembre de 2003, 9 de marzo de 2004, 16 de marzo de 2006, 22 de junio de 2007, 18 de agosto de 2009, 8 de enero de 2010 y 4 de julio de 2012).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación en los términos expuestos en los precedentes fundamentos jurídicos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 1 de abril de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 19 -

**4310** Resolución de 2 de abril de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Sigüenza, por la que se deniega la práctica de asiento alguno, ante la instancia en documento privado de solicitud de rectificación de la inscripción de una finca registral. (BOE núm. 97, de 23-4-2013).

En el recurso interpuesto por la «Asociación de Vecinos del Valle de Pozancos», contra la calificación del registrador de la Propiedad de Sigüenza, don Federico Trillo-Figueroa Molinuevo, por la que se deniega la práctica de asiento alguno, ante la instancia en documento privado de solicitud de rectificación de la inscripción de una finca registral.

## Hechos

### I

Mediante documento privado de 10 de noviembre de 2012, con firmas ilegibles y sin identificar, con el sello de representación de la «Asociación de Vecinos del Valle de Pozancos», se presentó instancia en el Registro de la Propiedad de Sigüenza por la que se solicita la rectificación de la finca registral agrupada, número 2.680 en ese Registro de la Propiedad.

Se exponen los datos y errores –a juicio de la entidad solicitante– de las descripciones de varias de las fincas que integraron la agrupada que se pretende rectificar, así como los errores en los linderos de esa agrupada, y el error de concepto de inclusión de un monte público en una de ellas. Por todo esto, instan al registrador de la Propiedad a que se tenga a esa Asociación como parte interesada en el procedimiento que pueda iniciarse, de revisión de la finca registral número 2680 para determinar las inexactitudes y errores que se hubieran podido cometer, y se inicie un procedimiento de oficio de rectificación de errores previsto en los artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento.

El asiento respecto del cual se pide la rectificación –agrupación– fue anteriormente rectificado en virtud de testimonio de providencia firme del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Sigüenza el día 30 de abril de 2008.

### II

La referida instancia se presentó en el Registro de la Propiedad de Sigüenza el día 27 de noviembre de 2012, y fue objeto de calificación negativa de 28 de noviembre que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Antecedentes de Hecho: Se recibe en este Registro el día 27 de noviembre de 2012, escrito suscrito por Asociación de Vecinos del Valle de Pozancos y que causa la entrada número 1.554 del año 2012. Fundamentos de Derecho: El Registrador que suscribe, previo examen del documento reseñado, ha resuelto no practicar asiento alguno en el Registro de la Propiedad, conforme con el artículo 420 del Reglamento Hipotecario, que señala el párrafo primero «Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: 1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.» Asimismo, se les recuerda que según el artículo 217 de la Ley Hipotecaria, «Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador, o una providencia judicial que lo ordene» por lo que sería necesario escritura pública, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria o providencia judicial, artículo 217 Ley Hipotecaria. Tras la derogación (...). Sigüenza, a 28 de noviembre de 2012. El registrador (firma ilegible y selo del Registro). Fdo. Federico Trillo-Figuerola Molinuevo».

### III

El día 21 de diciembre de 2012, se presenta escrito fechado en 20 de noviembre (sic) en el Registro Único de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha, conforme el artículo 28 de la Ley 30/1992, que tiene entrada en el Registro de la Propiedad de Sigüenza el día 16 de enero de 2013; en este escrito, la «Asociación de Vecinos del Valle de Pozancos» interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: «1. El artículo 40 de la Ley Hipotecaria faculta para solicitar la rectificación del Registro a quien «resulte lesionado por el asiento inexacto». Como ha sido expuesto, la inscripción errónea causa perjuicios concretos y precisos a los vecinos de Pozancos, como es el caso, por ejemplo, del aprovechamiento de la leña o el uso recreativo del monte. Dichos intereses, entre otros, son los que trata de proteger y defender esta Asociación de Vecinos. Según el artículo 216 de la Ley Hipotecaria, «se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido». A la luz de lo expuesto anteriormente, es clara la alteración sustancial de la finca tal y como ha quedado inscrita. El Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario establece en su artículo 327 que se considerará error de concepto «el cometido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro». Por tanto, procede en aplicación de la legislación vigente calificar la inexactitud como error de concepto, cuya rectificación también prevé la propia Ley. 2. En cuanto a las certificaciones del Catastro, citadas en las inscripciones, debe hacerse constar que los pronunciamientos jurídicos del Registro de la Propiedad prevalecen sobre los del Catastro (art. 3.3 Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario). Además, el artículo 198 de la Ley Hipotecaria establece que la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral se llevará a cabo «por la reanudación del tracto sucesivo interrumpido», mediante el cual los lindes de las fincas objeto de agrupación han de ser idénticos a los de la finca agrupada. 3. Por todo lo expuesto, instan al registrador de la Propiedad de Sigüenza a que, en virtud de lo dispuesto en la legislación vigente: a. Se tenga a esta Asociación como parte interesada en el procedimiento que pueda iniciarse, en consonancia con la Ley 30/92 del Procedimiento Administrativo Común y cualesquiera otras que sean de aplicación. b. Se proceda a la revisión de la inscripción registral de la finca agrupada 2.680 de modo que puedan determinarse cualesquiera inexactitudes y errores que se hubieran podido cometer. c. Se inicie de oficio el procedimiento de rectificación de errores previsto en los artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y en los concordantes de su Reglamento, como ya sucedió respecto de la errónea calificación urbana de la parcela. d. Se depuren las responsabilidades a que haya lugar y se sancionen en su caso».

#### IV

Mediante escrito con fecha de 21 de enero de 2013, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 24 del mismo mes).

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 44.d, 211 a 217, 218 y siguientes de la Ley Hipotecaria; y 420 del Reglamento Hipotecario.

1. Debe decidirse en este expediente si cabe la rectificación de una inscripción de agrupación de finca registral, de los asientos del Registro mediante un escrito privado de instancia, con solicitud hecha por uno de los interesados en la finca, sin que concurran la totalidad de los titulares e interesados registrales. Se solicita por los que suscriben la instancia, que se comprueben errores e inexactitudes que se ponen de manifiesto en dicho escrito, y, que en consecuencia, se inicie un procedimiento de rectificación de errores conforme los artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria. El registrador resuelve no practicar asiento alguno conforme la legislación vigente. Concorre en este expediente que el asiento fue rectificado anteriormente, en virtud de testimonio de providencia firme del Juzgado.

2. Debe confirmarse la calificación del registrador. No hay un error material evidente que permita seguir el procedimiento del artículo 212 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Sin examinar el título que dio lugar a la práctica del asiento, tampoco se puede apreciar si se trata de un error de concepto (ex 218 de la Ley Hipotecaria) o de un error de ese mismo título que dio lugar al asiento (44.d de la Ley Hipotecaria). Además, de la existencia de un procedimiento judicial posterior, que mediante providencia, dio lugar a la rectificación del asiento, resulta evidente que si existieran más errores, se habrían resuelto o decidido en el procedimiento judicial de la rectificación ya practicada.

El registrador no aprecia tales errores y, teniendo en cuenta la existencia de una resolución judicial que puso fin a un procedimiento de rectificación anterior, no inicia el procedimiento, en su fase registral, a instancia de parte.

Con los antecedentes expresados, y teniendo en cuenta la no intervención del titular registral, debe acudirse en su caso, al procedimiento judicial previsto en el artículo 218 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación del registrador. Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 2 de abril de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

#### - 20 -

**4312** *Resolución de 2 de abril de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra las notas de calificación extendidas por la registradora de la propiedad de Olot, por las que se suspende la inscripción de actas de declaración de fin de obra. (BOE núm. 97, de 23-4-2013).*

En los recursos interpuestos por don José María Martínez Palmer, notario de Banyoles, contra las notas de calificación extendidas por la registradora de la Propiedad de Olot, doña María del Pilar Rodríguez Álvarez, por las que se suspende la inscripción de actas de declaración de fin de obra.

#### Hechos

##### I

Por el notario recurrente se autorizaron, los días 21 y 28 de noviembre de 2012, sendas actas de declaración de fin de obra por las que los titulares registrales de determinadas fincas, sobre las que en su día se declaró la existencia de una obra nueva en construcción, proceden a declarar el fin de obra. En las actas constan debidamente protocolizados: la certificación de fin de obra, la certificación del técnico competente acreditativa de la finalización en fecha de terminada y la cédula de habitabilidad. Los comparecientes manifiestan que, siendo el destino principal del edificio el de vivienda y tratándose de autopromotores, no es exigible la garantía del seguro decenal. En el acta de 21 de noviembre de 2012, además, se modifica la descripción de la obra nueva, aunque esta circunstancia carece de relevancia en este expediente.

##### II

Presentada la referida documentación en Registro de la Propiedad de Olot, fue objeto de las siguientes notas de calificación (transcrita la correspondiente al acta de fecha 28 de noviembre de 2012): «Registro de la Propiedad de Olot N.º

Entrada: 3630 N.º Protocolo: 1509/2012 Registro de la Propiedad de Olot Notificación de calificación al presentante y al autorizante Asiento: 165/94 Fecha presentación: 28 de noviembre de 2012. Protocolo: 1509 Autorizante: José María Martínez Palmer Fecha documento: 28 de noviembre de 2012 Objeto: Final de obra. Presentante: José María Martínez Palmer. De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria se le notifica que el documento arriba expresado ha sido calificado en los términos siguientes: "Calificado el precedente documento, la Registradora de la Propiedad que suscribe, ha resuelto suspender la inscripción de la escritura de final de obra presentada por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Antecedentes de hecho Primero. El 28 de noviembre de 2012 se presentó telemáticamente en este Registro una escritura pública autorizada por notario de Banyoles don José María Martínez Palmer, protocolo 1.509, el mismo día por la que A. L. R. y R. M. P. J. declaran haber finalizado la construcción de una casa sobre la finca registral 99 de Sales de Llierca. El título fue presentado telemáticamente el 28 de noviembre último causando el asiento 165 de presentación del Diario 94 y aportado comprobante del pago del impuesto el 10 de los corrientes. Segundo. En el título presentado no se ha protocolizado la autorización administrativa para garantizar que la edificación reúne los requisitos de eficiencia energética. Fundamentos de Derecho Primero. El defecto alegado en el punto segundo se fundamenta en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de edificios de nueva construcción (BOE 31 de enero), que entró en vigor a los tres meses de su publicación en el BOE (Disposición final tercera), y en el artículo 20.1 del TRL Suelo modificado por el Real Decreto-ley. 8/2011, de 1 de julio, (BOE de 7 de julio), que entró en vigor el día de su publicación en el BOE (Disposición Final Tercera). Del referido artículo 20 resulta que para practicar la inscripción de las escrituras (o actas) de declaración de obra nueva terminada, los Registradores de la Propiedad exigirán los siguientes requisitos: I. 'el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y II. b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne .....los requisitos de eficacia energética tal y como se demandan por la normativa vigente'. Dicho precepto es de aplicación a todas las escrituras o actas de obra nueva terminada otorgadas a partir del 7 de julio de 2011 a las que fuera aplicable el Real Decreto 47/2007. Del registro resulta que la concesión de la licencia para la obra cuya finalización se solicita se realizó en decreto de 8 de junio de 2010. Por todo ello, resuelvo suspender la inscripción solicitada por los defectos advertidos. Esta calificación será notificada en el plazo de diez días desde su fecha al presentante del documento de conformidad con los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. La anterior nota de calificación (...)" Olot, a diecinueve de diciembre de dos mil doce. La Registradora. Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Pilar Rodríguez Álvarez registrador/a de Registro Propiedad de Olot a día diecinueve de diciembre del año dos mil doce».

### III

Contra las anteriores notas de calificación, don José María Martínez Palmer, notario de Banyoles, interpone sendos recursos en virtud de escritos, de fechas 11 de enero de 2013, en los que alega lo siguiente: Que el Real Decreto 47/2007 no regula una autorización administrativa, sino un procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios con el fin de promocionar dicha eficiencia mediante la información a los consumidores que les permita comparar ofertas; Que, dicha certificación, contiene información acerca de la eficiencia energética de una edificación que va dirigida a los consumidores, usuarios distintos del promotor, como resulta de los artículos 1, 7, 13 y 17 del citado Real Decreto; Que, por su parte, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha consolidado la doctrina de que cuando la normativa aplicable no pretende tutelar el interés del promotor, sino de ulteriores usuarios, carece de justificación imponer el control de la documentación correspondiente. Así ocurre en materia de exigencia de libro del edificio y seguro decenal; y, Que el artículo 7.5 del citado Real Decreto determina que el certificado de eficiencia energética se incorporará al libro del edificio, lo que es congruente con el destino de dicho libro que son los usuarios finales, por lo que parece lógico que la exigencia de acreditación del certificado se limite a los mismos supuestos que los de exigencia de justificación del libro.

### IV

La registradora emitió sendos informes el día 15 de enero de 2013 y elevó los expedientes a este Centro Directivo.

### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 191, 192 y 194.2 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea; 18 y 40 de la Ley Hipotecaria; 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; 7, 9, 19 y 20 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; 1, 2, 5 y 7 de la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficiencia energética de los edificios (Texto Refundido: Directiva 2010/31/UE del Parlamento y del Consejo de 19 de mayo de 2010); 1, 2, 4, 5, 7 y 10 del Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 2008, 8 y 9 de enero de 2009, 24 de marzo y 15 de noviembre de 2011 y 21 de enero de 2012.

1. Se plantean por parte del mismo recurrente sendos recursos contra notas de calificación de la registradora de la Propiedad de Olot. Es doctrina de este Centro Directivo que, al tratarse del mismo recurrente y existir práctica igualdad de los supuestos de hecho y contenido de las notas de calificación, pueden ser objeto de acumulación y objeto de una sola resolución (vid. Resoluciones de 5 de marzo de 2005 y 20 de enero de 2012).

Se debate en este expediente la única cuestión de si entre la documentación que debe ponerse de manifiesto ante el registrador a efectos de procurar la inscripción de una obra nueva terminada, se encuentra la certificación energética del edificio en un supuesto de autopromoción para uso propio.

2. El artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, de aplicación en todo el territorio nacional de conformidad con su disposición final primera, dispone lo siguiente: «1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo. Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos: a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente. 2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los registradores exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior...».

Este texto, fruto de la modificación llevada a cabo por el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, modifica el anterior, en lo que ahora nos interesa, en que diferencia claramente en dos apartados distintos cuáles sean los documentos que han de acompañar a los títulos por los que se acredita el fin de obra. Su letra a, recoge literalmente la dicción que ya tenía la redacción anterior del precepto y que, de acuerdo con la interpretación de este Centro Directivo (vid. Resolución Circular de 26 de julio de 2007) se refiere al seguro decenal y al libro del edificio, mientras que la letra b desarrolla lo que era el inciso final del apartado primero del artículo 20 en su redacción anterior de forma que explicita que las autorizaciones administrativas que deben acompañarse son las que garantizan que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable introduciendo la novedad de incorporar aquellas otras que «garantizan que el edificio reúne los requisitos de eficiencia energética».

Es este último inciso el que se pone en cuestión pues según el recurrente se asimila en cierto modo a los especificados en la letra a) del propio artículo 20.1 en la medida en que su exigencia va dirigida a proteger a terceros por lo que no será precisa su acreditación cuando estemos ante el supuesto de autopromotor para uso propio. Para determinar si esta argumentación es plausible es preciso analizar cuál es el contenido, objeto y finalidad de la denominada certificación de eficiencia energética.

3. El Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, pone de relieve en su Exposición de Motivos que, de acuerdo con la Directiva 2009/91/CE del Parlamento y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, el certificado de eficiencia energética debe incluir información objetiva sobre las características energéticas de los edificios de forma que se pueda valorar y comparar su eficiencia energética con el fin de favorecer la promoción de edificios que cumplan estos requisitos. Añade que debe fomentarse la difusión entre el público de dicha información, en particular en el caso de la viviendas por constituir un producto de uso ordinario y generalizado y de acuerdo con la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, que establece el derecho de consumidores y usuarios a acceder a información correcta sobre los productos puestos a su disposición en el mercado.

El articulado, por su parte, dispone en su número 1 que el objeto del procedimiento de certificación es «...determinar la metodología de cálculo de la calificación de eficiencia energética, con el que se inicia el proceso de certificación, considerando aquellos factores que más incidencia tienen en el consumo de energía de los edificios de nueva construcción o que se modifiquen, reformen o rehabiliten en una extensión determinada...» con la finalidad de «promoción de la eficiencia energética, mediante la información objetiva que obligatoriamente se ha de proporcionar a los compradores y usuarios en relación con las características energéticas de los edificios, materializada en forma de un certificado de eficiencia energética que permita valorar y comparar sus prestaciones». El artículo 2 especifica que el ámbito de aplicación se extiende a los edificios de nueva construcción y a sus modificaciones, reformas o rehabilitaciones en determinados casos, excluyéndose determinados supuestos bien por sus características físicas (aislados de superficie inferior a 50 metros cuadrados, edificios de sencillez técnica de escasa entidad constructiva) bien porque el uso a que se destinan hace innecesaria una certificación de eficiencia energética (edificios abiertos, lugares de culto, edificios y monumentos protegidos...). Sobre estas premisas, el certificado de eficiencia energética del edificio terminado supone la «conformidad de la información contenida en este certificado con la calificación de eficiencia energética obtenida por el proyecto del edificio y con el edificio terminado» (artículo 7.1). Dicho certificado «será suscrito por la dirección facultativa de la obra, contendrá de manera individualizada todas las menciones a que hace referencia el apartado 3 del artículo 5 y en él se expresará que el edificio ha sido ejecutado de acuerdo con lo expresado en el proyecto y en consecuencia se alcanza la calificación indicada en el certificado de eficiencia energética del proyecto» (artículo 7.3). La regulación añade que el certificado tendrá una vigencia de diez años

y que «el propietario del edificio es responsable de la renovación o actualización del certificado» (artículo 10).

De la regulación legal se desprende que la eficiencia energética es un atributo exigible a toda edificación nueva, que es indiferente del uso a que se destine la edificación (salvo excepciones) y que tiene por finalidad la promoción de que todos los edificios dispongan de unas características mínimas en el uso de la energía como objetivo de política urbanística y de edificación.

Esta conclusión se refuerza si atendemos al contenido de la Directiva que es objeto de transposición, cuya Exposición de Motivos afirma explícitamente que su finalidad se enmarca en las políticas y acciones de la Comunidad de protección del medio ambiente, de las que la eficiencia energética constituye parte importante, especialmente en materia de edificación al tener los edificios una gran incidencia en el consumo de energía a largo plazo. El Texto Refundido de 2010 (Directiva 2010/31/UE de 19 de mayo) hace más hincapié en su Exposición de Motivos en el objetivo de eficiencia energética pero apela a la competencia del artículo 194.2 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea como fundamento de su actuación que se refiere precisamente a la política energética de la Unión «atendiendo a la necesidad de preservar y mejorar el medio ambiente» a que se refieren los artículos anteriores. En definitiva, no estamos ante medidas enmarcadas en la política general de la Unión de protección de los consumidores sino ante exigencias derivadas de los objetivos de preservación del medio ambiente y política energética que forman parte asimismo de sus políticas generales (Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, Parte Tercera, Políticas y Acciones internas de la Unión, Capítulos XX y XXI). El articulado de la Directiva afirma que su objetivo es «fomentar la eficiencia energética de los edificios de la Comunidad...»(artículo 1), y que el concepto de edificio a estos efectos se define como «construcción techada con paredes en la que se emplea energía para acondicionar el clima interior; puede referirse a un edificio en su conjunto o a partes del mismo...» (artículo 2). Sin perjuicio de que los Estados Miembros «podrán distinguir entre edificios nuevos y edificios existentes, así como entre diferentes categorías de edificios...» (artículo 4), se establece que «los Estados miembros tomarán las medidas necesarias para garantizar que los edificios nuevos cumplan los requisitos mínimos de rendimiento energético mencionados en el artículo 4» (artículo 5, -artículo 6 en el Texto Refundido-).

El legislador español aprovechó la reforma introducida en el artículo 20 de la Ley de Suelo por el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, para incorporar dichas garantías exigiendo, tanto a notarios como a registradores, la obligación de velar por su cumplimiento. Como pone de relieve la Exposición de Motivos del Real Decreto-ley, la reforma da paso, entre otras, a «las relativas a medidas registrales cuyo objeto consiste en garantizar y fortalecer la seguridad jurídica en los actos y negocios inmobiliarios por medio del Registro de la Propiedad».

Se da así continuidad a una política legislativa que, iniciada con la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, ha entendido como idónea la utilización del sistema de seguridad jurídica preventiva para garantizar el cumplimiento de determinados requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico y relacionados con el proceso de construcción. Pero como resulta de las anteriores consideraciones dichos requisitos obedecen a distintos órdenes y tienen finalidades distintas por lo que los motivos y causas que permiten dispensar de su exigencia en un caso no pueden predicarse sin más de los demás.

Es la falta de identidad de razón lo que impide tomar en consideración la doctrina de este Centro Directivo de dispensar determinados requisitos cuando no concurren las circunstancias de protección a terceros que justifican su existencia. Así ocurre con la doctrina a la que apela el recurrente en relación con el libro del edificio respecto de la que este Centro Directivo entendió (Resoluciones de 8 y 9 de enero de 2009) que no podía exigirse, a pesar de la dicción del artículo 20 de la Ley de Suelo, en los supuestos de autopromotor de vivienda para uso propio ya que la norma «no pretende tutelar el interés del promotor sino el de los ulteriores usuarios de la edificación».

4. Las distintas exigencias de acreditación del artículo 20 de la Ley de Suelo, ya pertenezcan al orden urbanístico, al de protección de los consumidores o al desarrollo de políticas de protección del medio ambiente y eficiencia energética, responden en definitiva a distintas causas y motivaciones y su regulación material es diferente por lo que sólo el análisis individualizado de cada uno de ellos permite determinar en qué casos y bajo qué condiciones puede modalizarse su aplicación. Como este propio Centro Directivo ha tenido ocasión de recordar (Resoluciones de 15 de noviembre de 2011 y 21 de enero de 2012) no todas las exigencias previstas en la Ley de la edificación a que se refiere el artículo 20 de la Ley de Suelo responden a la misma finalidad ni tienen una regulación material que permita una extensión automática de las causas de dispensa.

El conjunto de razones expuestas impide estimar los recursos interpuestos al tratarse la exigencia de acreditación del certificado de eficiencia energética de una manifestación concreta y específica de la política de la Unión Europea en materia de protección del medio ambiente y política energética (artículo 1.2 del Real Decreto) y, por consiguiente, de aplicación a toda edificación terminada dentro de su ámbito material y temporal.

Es cierto como dice el recurrente que el artículo 7.5 del Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, afirma que el certificado debe acompañarse al libro del edificio lo que puede resultar perturbador cuando la acreditación de la existencia de éste no sea exigible.

Pero establecido que la causa de exención alegada en la exigencia del libro del edificio (autopromoción para uso propio) no es de aplicación a la exigencia del certificado de eficiencia energética es forzoso concluir que no puede impedirla, circunstancia que por otro lado no supone una carga adicional dado que el certificado debe ser expedido en cualquier caso de obra de nueva construida (artículo 1 del Real Decreto 47/2007), es suscrito por la dirección de facultativa como una más de sus obligaciones (artículo 7.3) y es objeto de entrega al propietario quien tiene la obligación de conservarlo y renovarlo



en su día (artículo 10).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar los recursos y confirmar las notas de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 2 de abril de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

## - 21 -

**4313** *Resolución de 3 de abril de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 2 a inscribir el exceso de cabida de una finca. (BOE núm. 97, de 23-4-2013).*

En el recurso interpuesto por doña C. G. R., en nombre y representación de la sociedad «Reposo a Cala Conte, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Eivissa número 2, don Miguel Peña Romero, a inscribir el exceso de cabida de una finca.

### Hechos

#### I

Mediante acta de requerimiento autorizada por la notaria de Sant Josep de Sa Talaia, doña Berta Gollonet Delgado, el 10 de septiembre de 2012, con número 498 de protocolo, la sociedad «Reposo a Cala Conte, S.L.» solicitó de dicha notaria que declarase la notoriedad de la mayor cabida de la finca que se describe, la cual según el Registro de la Propiedad tiene una superficie de cuatro mil seiscientos noventa y siete metros cuadrados y, según afirma la sociedad requirente tiene, en realidad, cinco mil ciento cuarenta y un metros cuadrados. En el acta se incorporó como medio de prueba documental lo siguiente: a) Certificación expedida por el Registro de la Propiedad; b) Plano de situación y certificación del técnico competente, don J. L. P. M., ingeniero técnico industrial debidamente colegiado con el número 844, sobre medición, superficie y linderos; c) Certificaciones catastrales descriptivas y gráficas; y d) Notificación a todos los colindantes.

Mediante acta autorizada por la misma notaria el 31 de octubre de 2012, con número 618, se declaró la notoriedad de que la finca objeto de la misma tiene una cabida real de cinco mil ciento cuarenta y un metros cuadrados.

#### II

La referida acta de declaración de notoriedad de exceso de cabida fue presentada el día 31 de octubre de 2012 en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 2, y el 19 de diciembre de 2012 fue objeto de la calificación negativa del registrador, don Miguel Peña Romero, que a continuación se transcribe: «Registro de la Propiedad de Eivissa n.º 2. Presentante: A. P. G. Autorizante: Berta Gollonet Delgado. Documento: Acta de notoriedad para exceso de cabida otorgada por Reposo a Cala Conte, S.L., ante la notario de Sant Josep de sa Talaia, doña Berta Gollonet Delgado, el día 31 de octubre de 2012, número 618, acompañado de acta de requerimiento otorgada ante la misma notario, el día 10 de septiembre de 2012, número 498, que ha motivado el asiento número 1.578 del Diario 97. Tras la correspondiente calificación, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tras su reforma, Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, y de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se le comunica que se deniega la inscripción de la rectificación de superficie solicitada, por el defecto insubsanable de existir dudas fundadas sobre la identidad de la finca y el exceso de cabida que se pretende inscribir, por cuanto consta ya inscrito anteriormente otro exceso de cabida mediante acta de notoriedad promovido por un titular anterior, en virtud de escritura otorgada el 28 de junio de 2006 por la notario de Eivissa doña M.<sup>a</sup> Victoria Tejada Chacón, que causó la inscripción 6<sup>a</sup> en el Registro de la Propiedad y actualizándose entonces la superficie de la finca en los 4.697 m2. ahora inscritos. Dado el carácter de los defectos observados, cabe instar alguno de los procedimientos previstos en los artículos 199 y 200 de la Ley Hipotecaria. Base legal: art. 298.3 párrafos tercero y quinto del Reglamento Hipotecario. Contra esta (...). Eivissa, a 19 de diciembre de 2012 (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador)».

#### III

Doña C. G. R., como administrador único de la sociedad «Astilbe, S.L.», interpuso recurso contra la calificación de la registradora sustituida, mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 2, el día 10

de enero de 2013, en el que alega lo siguiente: «El día 10 de septiembre de 2012, con el número 498 de protocolo, se autorizó Acta de Requerimiento para la Declaración de Notoriedad de Exceso de Cabida, por la notaria de San Josep de sa Talaia, doña Berta Gollonet Delgado. Por la cual se instaba a identificar la finca registral número 2.364-N, con referencia catastral 07048A012000050000DL. Tal y como se desprendía de la descripción de la finca, existe una diferencia de superficie entre la que consta inscrita en el Registro de la Propiedad y la que se alega como superficie real, en base a los siguientes medios de prueba documental: 1. Certificación del Registro de la Propiedad. 2. Plano de situación y certificación del técnico competente, don J. L. P. M., ingeniero técnico industrial, colegiado número 844, sobre su medición, superficie y linderos, con superposición de plano topográfico con fotografía aérea de fecha de vuelo julio de 2002, y con firma legitimada. Mediante el cual se aprecia que no ha habido desplazamiento de los lindes desde 2002 hasta la fecha de autorización del acta. 3. Certificaciones catastrales descriptivas y gráficas. Asimismo, se procedió a notificar a los titulares de las fincas colindantes conocidos, según los datos que constaban en Catastro, del otorgamiento de la indicada escritura. A solicitud de la parte requirente, mediante el envío por correo certificado de la correspondiente cédula de notificación. De conformidad con lo establecido a la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, artículo 203, que se remite al artículo 201, 3ª,3 de la Ley Hipotecaria, por el cual los titulares de los predios colindantes han de ser citados; dejando constancia de todas las actuaciones mediante las oportunas diligencias de notificación, remisión de edictos y publicación de edictos. Cumpliéndose así el requisito imprescindible de la citación para inscribir un exceso de cabida y lo previsto en el artículo 53.10 de la Ley 13/1996, de medidas fiscales, administrativas y del orden social: «La modificación de superficie o la rectificación de linderos fijos o de tal naturaleza que hagan dudar de la identidad de la finca podrá efectuarse en virtud de acta notarial de presencia y notoriedad que incorpore un plano de situación a la misma escala que la que obre en el Catastro, e informe de técnico competente sobre su medición, superficie y linderos. Dicha acta se ajustará en su tramitación a lo prevenido en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria a excepción de lo previsto en su regla 8.ª Esta acta tiene por tanto plena validez y no necesita de la aprobación judicial. Segundo. El artículo 53.8 de la Ley 13 de 1996 de Medidas Fiscales Administrativas y de Orden Social establece: «La rectificación de la cabida de una finca registral, o la alteración de sus linderos cuando éstos sean fijos o de tal naturaleza que existan dudas de la identidad de la finca, podrá realizarse con base en una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, siempre que, entre la descripción de la finca en esta certificación y la que conste en el Registro, pueda deducirse la identidad de la finca». En el presente caso la descripción y gráfica de la finca coincide plenamente tanto en el Catastro como en el Registro de la Propiedad y es la que se aporta en la escritura de acta de notoriedad. Por lo que no existe duda de identidad de la finca. «Los excesos de cabida inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, cuando no pueda aplicarse lo previsto en el párrafo anterior, se harán constar mediante certificado o informe sobre su superficie expedido por técnico competente y siempre que el registrador no abrigare dudas sobre la identidad de la finca». Se adjunta al acta de requerimiento y de notoriedad de fecha 10 de septiembre de 2011, protocolo 498, de la notaria de San Josep de sa Talaia, doña Berta Gollonet Delgado, informe de superficie expedido por técnico competente. Y se cumplen los requisitos exigidos en el artículo 298 del mismo cuerpo legal antes citado, ya que los documentos aportados reúnen el carácter de «fehaciente», que comprende no sólo los incluidos en el artículo 3 de la citada Ley, sino los que, según el artículo 1.227 del Código Civil, hagan prueba contra tercero en cuanto a su fecha. Y contiene la descripción de la finca suficiente para identificarla indubitablemente, naturaleza del acto, funcionario autorizante y fecha del documento. Debiendo inscribirse el exceso de cabida en virtud de expediente de dominio conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria y en el Reglamento, o en virtud del acta de presencia y notoriedad regulada en la legislación citada anteriormente. De otra parte, podrán hacerse constar en el Registro, como rectificación de superficie, los excesos de cabida que no excedan de la vigésima parte de la cabida inscrita. Y aunque exista una previa inscripción de otro exceso de cabida sobre la misma finca en la que se expresó una superficie coincidente con la superficie catastral, ésta no era exacta y no se ajustaba a la realidad como la pretendida por el acta presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad, ahora denegada, que viene refrendada por informe de técnico competente así como no impugnada por los vecinos colindantes. Tercero.–Esta Dirección General recuerda en sus Resoluciones últimas su doctrina de que «la registración de un exceso de cabida stricto sensu sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de 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 global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados». El tenor literal del artículo 298, 5 párrafo 3º que significativamente usa el número plural para referirse a las sospechas del registrador utilizando la expresión «dudas fundadas». Por tanto, no debe bastar la única duda que derive de una anterior inscripción de exceso de cabida fundada exclusivamente en la superficie contenida en la certificación catastral, ya que ésta ha venido comprobándose con el tiempo que suele no ajustarse a la realidad física de las fincas. Una interpretación lógica del precepto que exige que la duda sea «fundada», lo cual carecería de sentido si por el simple dato de que exista una anterior anotación de exceso de cabida, fundada exclusivamente en la superficie contenida en el Catastro, ya no se pudiera rectificar la cabida fundamentada no sólo en informe técnico sino en la notificación a todos los colindantes quienes nada opusieron y a la evidencia de la existencia de un muro que delimita perfectamente la finca, cuya construcción data de muchos años antes, que no ha sufrido variación alguna y cuya medición de superficie es la real y se pretende con la nueva escritura de notoriedad. Por ello se requiere que verdaderamente sean fundadas las dudas, cosa que no ocurre en el presente caso, con el fin de evitar la arbitrariedad y el subjetivismo en la calificación del registrador, que provocaría una verdadera situación de indefensión. Ningún precepto prohíbe la rectificación de cabida de fincas. La identificación de la finca registral se hace por los linderos, siendo la superficie un dato accesorio y complementario. Por tanto, en un exceso de cabida donde no se modifiquen los linderos de la finca, siendo éstos fijos y de difícil alteración, como

lo es la existencia de muro perimetral que la delimita perfectamente, documentado fotográficamente, la existencia de una inscripción anterior, documentada exclusivamente por la aportación del certificado de Catastro, no debe ni siquiera constituir elemento de duda alguna. Ya que los linderos son fijos sin posibilidad de alteración. En conclusión, el artículo 298.3 párrafo 5° se limita a enunciar supuestos en los que puede resultar sospechoso o dudoso un exceso de cabida, y la segregación lo puede ser porque si únicamente tiene por objeto la delimitación de una finca registral, a través de sus linderos y superficie, pretender su rectificación a posteriori debe ser objeto de un especial control y cautela. Pero en el presente caso se aporta documentación suficiente acreditativa de la existencia de un muro perimetral fijo cuya superficie contenida en su interior es la certificada por el técnico competente y refrendada por los colindantes. Y no cabe presumir iuris et de iure que tal exceso de cabida sea fraudulento o que encubriese una modificación de la finca registral. Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley, podrán inscribirse «Los excesos de cabida de las fincas de linderos fijos o de tal naturaleza que excluyan la posibilidad de la existencia de terceros colindantes que pudieran ser perjudicados». La finca que nos ocupa se halla cercada en toda su extensión por una valla o muro perimetral. Y como bien dice la doctrina «si una finca linda por todos los vientos con carretera pública, vía férrea, río, arroyo o camino vecinal, es indudable que una rectificación de su cabida no significa ningún peligro para esos bienes colindantes. Lo mismo cabe decir si uno de los linderos es una casa, un puente u otra cualquiera edificación estable, hasta cuya misma línea llegue la finca, cuya superficie se pretende rectificar». El texto es suficientemente claro al respecto. En el artículo doctrinal titulado «La registración de la mayor cabida de las fincas por medio de título público de adquisición, complementado por acta de notoriedad» dice su autor, en el punto «Comprobación de la tramitación del acta de notoriedad correspondiente», que el fedatario, atendiendo a las circunstancias físicas de la finca, valorará en cada caso el posible perjuicio de los predios colindantes. No se precisará la declaración de los titulares de aquellas fincas separadas, de la que es objeto del acta, por lindes claros y normalmente amovibles, un barranco, un camino, una tapia. Y si se analiza la jurisprudencia registral más significativa al respecto se verá que proclama como indiscutible la conveniencia de que el Registro refleje con exactitud la realidad física de los inmuebles, en correspondencia con la realidad jurídica... y considera a la finca de linderos fijos como un hecho claro y evidente que favorece dicha conveniencia. Considerando que los datos topográficos de un Catastro así como su medida superficial no son circunstancias esenciales de las inscripciones, la jurisprudencia ha ido facilitando la adaptación del Registro a la realidad; considerando la protección del fundamental principio de la publicidad no abarca tal extremo (la cabida que conste en las respectivas inscripciones), lo cual ha influido seguramente en el criterio inspirador de la jurisprudencia, encaminado a obtener el paralelismo entre el Registro y los inmuebles, trayectoria doctrinal, en la cual, con esta inexcusable condición, debe persistirse. En este caso, conteniendo la finca linderos fijos. Una valla de más de doce años de antigüedad y sin que se haya planteado cuestión alguna con los colindantes, es suficiente «límite fijo» y «cierto» para acogerse al artículo 298. No cabe duda acerca de la identidad objetiva de las fincas, ya que son evidentemente las mismas parcelas, y no existe discordancia en cuanto a los linderos, ni siquiera en cuanto a la realidad física de las parcelas ya que está perfectamente delimitada por muro perimetral. Cuarto.—Vistos los artículos 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 199 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 1955, 1 y 2 de junio y 19 de noviembre de 1998, 31 de mayo y 3 de noviembre de 1999, 2 de febrero de 2000, 2 de marzo de 2001, 17 de mayo de 2003, 27 de enero de 2004, 3 de enero y 16 de mayo de 2005, 29 de abril de 2006, 12 de mayo de 2008, 2 de febrero y 11 de diciembre de 2010, y 2 de junio de 2011. 1. El problema que se plantea en el presente recurso es el de dilucidar, en un acta de presencia y notoriedad para inscribir el exceso de cabida de una finca, si están justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca. 2. Por lo que refiere a la inscripción de los excesos de cabida, debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras Resoluciones de que: a) la registración de un exceso de cabida stricto sensu sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de 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 global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca (cfr. artículo 298 inciso último del Reglamento Hipotecario); y d) las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados. 3. En el presente expediente, el registrador funda sus dudas en el siguiente razonamiento: la finca objeto del acta tiene inscrita, por su anterior propietario, un acta de notoriedad de exceso de cabida, que fue fundada exclusivamente en el certificado catastral. Frente a todo ello tenemos que la descripción de la parcela es coincidente con la catastral y con la registral; que la parcela está perfectamente delimitada por un muro perimetral; que la superficie a inscribir es la contenida en dicho muro perimetral; que ninguno de los colindantes se opone a dicha inscripción; que con la inscripción no se altera la realidad física de la finca sino que, por el contrario, se recoge la misma; y, por último, que todo ello está perfectamente documentado. 4. Del estudio conjunto y sistematizado de los razonamientos ofrecidos en este escrito así como de los documentos aportados al registrador resulta que el defecto relativo a las dudas sobre la identidad de la finca carece de todo fundamento. a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca matriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral». En el mismo sentido las

Resoluciones de 3 de noviembre de 1999, 2 de febrero y 8 de abril de 2000, 17 de junio de 2002, 3 de febrero de 2003, 16 de abril de 2008 ó 10 de marzo de 2010. Denótese que tanto los colindantes notificados y comparecientes, como del acta de presencia de la notaria de Sant Josep de sa Talaia y el técnico que realiza la medición en apoyo de la superficie catastral y foto aérea de 2002, queda manifestada la existencia de un muro de cerramiento, estando la finca cercada en todo su perímetro por una valla de mampostería de bloques. b) Resolución de 16 de mayo de 2005, la cual dice literalmente: «... siendo necesaria que dicha identificación (de la finca) se haga con referencia a los linderos que resultan del Registro, permitiéndose su actualización (por cambio de titulares colindantes), pero no su alteración, expresándose que lo que se pretende es rectificar la superficie de la finca que se contiene dentro de dichos linderos registrales...». Lo que esta Resolución está indicando es lo que se pretende en caso presente, esto es, que la finca siempre ha sido la misma, sólo que se quiere actualizar una superficie ajustándola a la realidad y plasmar la realidad existente. c) Resolución de 8 de octubre de 2005 la cual dice literalmente: «... Así, el régimen general... exige la acreditación de la adquisición de mayor superficie... la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica que permita la perfecta identificación de la finca y su exceso de cabida, y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a nombre del adquirente o transmitente...». Como ya se ha reiterado, se incorporó certificación catastral descriptiva y gráfica. En consecuencia y de todo lo expuesto y documentado entendemos que no existen dudas sobre la identidad de la finca y que resulta perfectamente inscribible el acta notarial de exceso de cabida presentada ante el Registro de la Propiedad no existiendo duda razonable alguna sobre la identidad de las fincas y no mermando derecho alguno la circunstancia de que existiese una anterior inscripción fundada exclusivamente en un certificado catastral, cuando el acta de notoriedad presentada y la documentación adjunta acreditan la superficie real de la finca, siendo coincidente la descripción de la parcela con la catastral y con la registral; estando la parcela perfectamente delimitada por un muro perimetral; que la superficie a inscribir es la contenida en dicho muro perimetral; que ninguno de los colindantes se opone a dicha inscripción; y que con la inscripción no se altera la realidad física de la finca sino que, por el contrario, se recoge y se plasma la misma (sic)».

#### IV

Mediante escrito de 23 de enero de 2013, el registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199, 200, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 298 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 1955, 1 y 2 de junio y 19 de noviembre de 1998, 31 de mayo, 21 de octubre y 3 de noviembre de 1999, 2 de febrero y 8 de abril de 2000, 2 de marzo de 2001, 17 de junio de 2002, 17 de mayo de 2003, 16 de mayo de 2005, 29 de abril y 1 de julio de 2006, 19 de febrero y 12 de mayo de 2008, 2 de febrero, 10 de marzo y 16 de diciembre de 2010, 19 de abril, 2 de junio, 13 de julio, 1 de septiembre, 17 de octubre y 19 de diciembre de 2011, 7 de febrero, 2 de junio, 4 de julio y 21 de noviembre de 2012 y 25 de febrero de 2013.

1. En el presente recurso son relevantes los siguientes hechos:

A) Se solicita la inscripción de un exceso de cabida de determinada finca, según consta en un acta de declaración de notoriedad de tal exceso, según la cual dicha finca, que figura en el Registro de la Propiedad con una superficie de cuatro mil seiscientos noventa y siete metros cuadrados, tiene en realidad una cabida de cinco mil ciento cuarenta y un metros cuadrados. En el acta se incorporó como medio de prueba documental lo siguiente: a) Certificación expedida por el Registro de la Propiedad; b) Plano de situación y certificación del técnico competente sobre medición, superficie y linderos; c) Certificaciones catastrales descriptivas y gráficas; y d) Notificación a todos los colindantes.

B) El registrador de la propiedad deniega la inscripción solicitada porque, según expresa en su calificación, existen «dudas fundadas sobre la identidad de la finca y el exceso de cabida que se pretende inscribir, por cuanto consta ya inscrito anteriormente otro exceso de cabida mediante acta de notoriedad promovido por un titular anterior... actualizándose entonces la superficie de la finca en los 4.697 m.<sup>2</sup> ahora inscritos».

C) La recurrente alega que se ha cumplido lo dispuesto en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario y que, según las circunstancias que resultan del título presentado, debe concluirse que la duda del registrador sobre la identidad de la finca no es razonable ni suficientemente fundada.

2. Según la doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente), la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de 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 global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados. Fuera de esta hipótesis, hay que evitar que con motivo de una pretensión de inscripción de exceso de cabida se incorporen trozos de superficie no incluidos en el contorno de la finca inscrita, por no tratarse de una

mera rectificación de error en la superficie inicial, pues en tales excesos no suficientemente acreditados, lo procedente es inmatricular la porción correspondiente y agregarla o agruparla a la finca inscrita; o bien la acreditación del exceso de cabida por un procedimiento más seguro o por medios que lo acrediten suficientemente sin que se produzcan dudas de identidad de la finca.

3. El párrafo quinto del apartado 3 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario exige, como requisito indispensable para la inscripción del exceso de cabida «que no tenga el registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca», enumerando a continuación de una serie de casos, a título meramente enunciativo y no exhaustivo, una serie de casos en que podrían existir esas dudas de identidad.

Atendiendo al precepto, basta que el registrador tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca y no una seguridad completa de que falta esa identidad. Corresponde a los solicitantes la prueba cumplida de la identidad de la finca a pesar de la modificación de superficie, partiendo de que los procedimientos establecidos en el apartado 3 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, si bien sirven para acreditar que hay una nueva medición que implica una superficie determinada mayor que la que resulta del Registro, puede no quedar acreditado que esa medición se refiera precisamente a la misma porción de terreno incluida dentro de los linderos que señala el Registro.

Ahora bien, según ha declarado este Centro Directivo, no basta que el registrador manifieste que tiene dudas fundadas sobre la identidad de la finca, sino que ha de expresar el fundamento de esas dudas en su nota de calificación, de suerte que ese juicio del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. las de 2 de febrero de 2010 y 2 de junio, 13 de julio, 1 de septiembre y 19 de diciembre de 2011). El mismo precepto reglamentario citado ofrece ejemplos de supuestos en que la duda está fundada –«tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie»–. Pero, como ha quedado expuesto, se trata de una mera enunciación de supuestos, sin que en caso de darse alguno de ellos deba necesariamente concluirse en la existencia de dudas sobre la identidad de la finca.

En la calificación impugnada, el registrador sólo funda sus dudas «por cuanto consta ya inscrito anteriormente otro exceso de cabida mediante acta de notoriedad promovida por un titular anterior». Si, como se ha dicho, la existencia de una previa inscripción de un exceso de cabida, por sí sola, no es argumento suficiente para dudar acerca de la identidad de la finca, no es menos cierto que cuando, como acontece en el presente caso, ese previo exceso inscrito lo fue en virtud de un acta notarial que acreditó el hecho notorio de la cabida real de la finca, la que se tramita ahora debió justificar por qué ese «hecho notorio» es ahora distinto del acreditado anteriormente. No existiendo tal justificación, la duda del registrador está plenamente fundada.

Por ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 3 de abril de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 22 -

**4314** *Resolución de 3 de abril de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Gérgal a la inscripción de un decreto judicial de adjudicación como consecuencia de un procedimiento de ejecución de títulos judiciales, así como de un mandamiento de cancelación de cargas consecuencia del mismo procedimiento. (BOE núm. 97, de 23-4-2013).*

En el recurso interpuesto doña M. A. A. R., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de la mercantil «Almelec Almería, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Gérgal, don Diego José Ortega Muñoz, a la inscripción de un decreto judicial de adjudicación como consecuencia de un procedimiento de ejecución de títulos judiciales, así como de un mandamiento de cancelación de cargas consecuencia del mismo procedimiento.

## Hechos

### I

Se presentan en el Registro un decreto judicial de adjudicación, como consecuencia de un procedimiento de ejecución de títulos judiciales, así como de un mandamiento de cancelación de cargas consecuencia del mismo procedimiento.

### II

El registrador suspende la inscripción del primero de ellos en méritos de la siguiente nota de calificación:

«Procedimiento 868/2006 Asiento 1.508/85 Registro de la Propiedad de Gérgal. Visto por don Diego José Ortega Muñoz, Registrador de la Propiedad de Gérgal y su distrito hipotecario, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 1.419/2012, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la función de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos Primero- El documento objeto de la presente calificación, decreto de adjudicación dictado el dieciséis de julio de dos mil doce, por don S. D. M., Secretario del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Roquetas de Mar, por Almelec Almería S.L., contra don J. M. M. G., ejecución de títulos judiciales número 868/2006, presentado por M. A. A. R., el día 28/11/2012 bajo el asiento número 1.508 del diario 85. Segundo: En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: No se acredita la situación arrendaticia de la finca. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho: I) Los documentos de todas clases susceptibles, de inscripción, se hallan sujetos a la calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II) En relación con las circunstancias reseñadas en el Hecho II, debe tenerse en consideración: Debe de acreditarse que la finca no esta arrendada conforme a los artículos 661 y 675 de LEC. Y conforme al artículo 22 LAR de 26 de noviembre de 2.003, modificada por la Ley de 30 de noviembre de 2005, que exige para inscribir en el registro de la propiedad los títulos de adquisición intervivos de fincas rústicas arrendadas, la justificación de que se ha practicado notificación fehaciente al arrendatario al efecto de que pueda ejercitar su derecho de retracto. Debe de constar pues que la finca no esta arrendada o que, en caso de estarlo, se ha practicado dicha notificación. Podrá subsanarse este defecto mediante una instancia manifestando que la finca no se encuentra arrendada. III) De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del Documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente por un plazo que vencerá a los sesenta días contadas desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cuál por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto han de entenderse prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. Acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias consignadas en el Hecho II9 de la presente nota de calificación, por la consecuencia de los defectos que igualmente se indican en los fundamentos de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notificarse al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo de diez días naturales, contados desde esta fecha. Contra la presente (...) En Gérgal a quince de diciembre del año dos mil doce. El Registrador (firma ilegible). Fdo. D. Diego José Ortega Muñoz.»

En cuanto a las cancelaciones ordenadas en el segundo, se deniegan por los motivos que expresa la nota siguiente: «Procedimiento 868/2006 Asiento 1.508/85 Registro de la Propiedad de Gérgal Visto por don Diego José Ortega Muñoz, Registrador de la Propiedad de Gérgal y su distrito hipotecario, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 1.419/2012, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la función de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos Primero- El documento objeto de la presente calificación, testimonio del decreto de cancelación dictado el dieciséis de julio de dos mil doce, por don S. D. M., Secretario del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Roquetas de Mar, por Almelec Almería S.L., contra don J. M. M. G., ejecución de títulos judiciales número 868/2006, presentado por M. A. A. R., el día 28/11/2012 bajo el asiento número 1.508 del diario 85. Segundo: En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: La anotación preventiva del embargo que se ejecuta ha canducado por el trascurso del plazo de cuatro años que señala el artículo 86 LH. Dicha anotación preventiva se practicó el día 24 de mayo de 2007, y, tanto el decreto de adjudicación como el mandamiento de cancelación de cargas, se presentaron en el registro el día 28 de noviembre de 2012, sin que conste en el registro prorroga alguna. Esto impide la cancelación de las cargas posteriores a dicho embargo que ganan rango registral A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho: I) Los documentos de todas clases susceptibles, de inscripción, se hallan sujetos a la calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II) En relación con las circunstancias reseñadas en el Hecho II, debe tenerse en consideración: La caducidad surte efectos ipso iure, por lo que la anotación deja de tener efectos desde su caducidad (aunque no se haya cancelado aún) y los asientos posteriores a la misma ganan rango a costa de la anotación caducada, desde el instante de la caducidad. Como consecuencia la adjudicación puede acceder al Registro, pero la inscripción tendrá rango inferior a las cargas ya existentes, que han ganado rango por la caducidad de la anotación. Es decir, la inscripción de la adjudicación tendrá el rango que le corresponda por el momento de su inscripción. El mandamiento cancelatorio no puede despacharse, y subsistirán todos los asientos que han ganado rango al caducar la anotación (Res. 6

noviembre y 7 octubre 1994; 15 abril 1999). Por tanto procede denegar la cancelación ordenada por el precedente mandamiento, por no tener virtualidad cancelatoria la anotación letra A, practicada en virtud del procedimiento que dimana este mandamiento, por haber caducado antes de la inscripción de la adjudicación con la que concluyó dicho procedimiento. Queda vigente la Anotación preventiva letra B de 23 de noviembre de 2011 a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. III) De conformidad con la regla contenida en el Artículo 322 de la Ley Hipotecaria el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del Documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente por un plazo que vencerá a los sesenta días contadas desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cuál por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto han de entenderse prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. Acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias consignadas en el Hecho II9 de la presente nota de calificación, por la consecuencia de los defectos que igualmente se indican en los fundamentos de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notificarse al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo de diez días naturales, contados desde esta fecha. Contra la presente (...) En Géggal a quince de diciembre del año dos mil doce. El Registrador (firma ilegible). Fdo. D. Diego José Ortega Muñoz.».

### III

La recurrente impugna la calificación, interponiendo el siguiente recurso: Primero.–Señala la recurrente que le llama la atención que la calificación efectuada no se pronuncia sobre la adjudicación del 50% de la finca a favor de «Almelec Almería, S.L.», teniendo en cuenta lo dispuesto en el Acuerdo primero del decreto 297/2012, de 16 de julio, dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Roquetas de Mar, que dispone: «1.–Adjudicar al ejecutante, Almelec Almería, S.L., el 50% del bien inmueble descrito en el antecedente de hecho primero de la presente resolución, por la suma de 24.117 € que corresponde a lo deudado por todos los conceptos, principal -15.750,96 €, intereses -5.327,02 € y costas -3.039,02 €», no habiendo practicado el registrador dicha inscripción de dominio, la cual sería procedente; Segundo.–La recurrente se muestra disconforme con la calificación efectuada por entender que la suspensión de la inscripción del documento objeto de calificación registral no se encuentra ajustada a derecho, ya que se fundamenta en el siguiente razonamiento del registrador: «La anotación preventiva del embargo que se ejecuta había caducado por el transcurso del plazo de cuatro años que señala el artículo 86 LH. Dicha anotación preventiva se practicó el día 24 de mayo de 2007, y, tanto el decreto de adjudicación como el mandamiento de cancelación de cargas, se presentaron en el registro el día 28 de noviembre de 2012, sin que conste en el registro prórroga alguna. Esto impide la cancelación de las cargas posteriores a dicho embargo que ganan rango registral», razonamiento que, entiende la recurrente, no se ajusta a derecho, ya que no se habrían tenido en cuenta todos los hechos que motivan el decreto 297/2012: a) La anotación preventiva de embargo caducaba el día 24 de mayo de 2011; b) En fecha 20 de enero de 2011 se solicitó del juzgado prórroga de embargo; c) La subasta pública venía señalada para el día 18 de febrero de 2011, y se celebró en dicha fecha, en la que estaba aún vigente la anotación preventiva de embargo, no compareciendo nadie, acordando dar traslado a la parte ejecutante para que en el plazo de veinte días pueda pedir la adjudicación de los bienes; d) En fecha 11 de marzo de 2011, «Almelec Almería, S.L.», por medio de su representación procesal, solicitó del juzgado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que se le adjudicara la mitad de la finca registral número 8.674, inscrita al tomo 1.115, libro 95, folio 77, por el importe total de la deuda, estando aún vigente la anotación preventiva de embargo, y sería en esta fecha cuando la sociedad referida adquiere de forma fehaciente la mitad indivisa de la finca citada, no constando a esa fecha embargo alguno posterior; y, e) En fecha 23 de noviembre de 2011 se procede a la anotación de embargo preventivo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, cuando «Almelec Almería, S.L.» ya era dueña de esa mitad indivisa, por adjudicación en subasta pública, que se encontraba pendiente de que por el juzgado se librara el oportuno mandamiento para su inscripción en el Registro de la Propiedad, el cuál, una vez se expide, se presenta en el Registro de la Propiedad, y sería, por tanto, totalmente procedente lo acordado en el decreto 297/2012 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Roquetas de Mar, en el sentido de que se cancelen los embargos posteriores a la fecha de adjudicación, pues ya no sería propietario de la finca don J. M. M. G. al habérsela adjudicado en subasta pública «Almelec Almería, S.L.»; y, Tercero.–La recurrente aduce que el registrador no ha tenido en cuenta lo dispuesto en los siguientes preceptos legales: a) Artículo 1218 del Código Civil, que establece: «Los documentos públicos hacen prueba, aun contra terceros, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de este». Sería evidente que el decreto 297/2012 es un documento público y, como tal, prueba por sí mismo su autenticidad. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de marzo de 1926 establece que «los Registros Públicos y las copias certificadas que de sus asientos expiden los funcionarios a cuyo cargo se hallan confiados, si bien se reputan documentos auténticos, en cuanto al hecho primordial que es su objeto, sin embargo la eficacia probatoria de los mismos no puede menos de estar circunscrita a lo que constituye su esencia y finalidad»; b) El artículo 317 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su apartado 1, establece que se consideraran documentos públicos «las resoluciones y diligencias

de actuaciones judiciales de toda especie y los testimonios que de las mismas expidan los Secretarios Judiciales», la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de junio de 1930 señala que «una ejecutoria es documento público, a tenor del artículo 596 de la LEC, bastante para demostrar su certeza, según el artículo 1218 del CC» y la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 1946 «las actas de subastas judiciales hacen por sí mismas prueba de su contenido en cuanto acreditan lo que ante el fedatario pasa»; c) El artículo 34 del Reglamento Hipotecario establece: «Se considerarán documentos auténticos para los efectos de la Ley los que, sirviendo de títulos al dominio o derecho real o al asiento practicable, estén expedidos por el Gobierno o por Autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solos»; y d) El artículo 175 del Reglamento Hipotecario establece: «En consecuencia de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley, la cancelación de las inscripciones cuya existencia no dependa de la voluntad de los interesados en las mismas se verificará con sujeción a las reglas siguientes (...) 2. Cuando, en virtud del procedimiento de apremio contra bienes inmuebles se enajene judicialmente la finca o derecho embargado, se cancelarán las inscripciones y anotaciones posteriores a la correspondiente anotación de embargo aunque se refieran a enajenaciones o gravámenes anteriores y siempre que no estén basadas en derechos inscritos o anotados con anterioridad a la anotación del embargo y no afectados por ésta. La cancelación se practicará a instancia del que resulte ser dueño de la finca o derecho, con sólo presentar mandamiento ordenando la cancelación, expedido de acuerdo con lo previsto en el artículo 1518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil». En el presente caso, alega la recurrente, sería evidente que el decreto 297/2012 da fe de la fecha de la subasta en la que «Almelec Almería, S.L.» se adjudicó la mitad indivisa de la finca registral número 8.674, estando vigente el embargo preventivo y, si estando vigente dicho asiento se había adjudicado la mitad indivisa de la finca a «Almelec Almería, S.L.», sería evidente que, desde esa fecha, la dueña de esa mitad era «Almelec Almería, S.L.», habiendo de hacer plena prueba frente a terceros la adquisición por dicha sociedad y, por tanto, el embargo trabado sobre la susodicha finca por la Tesorería General de la Seguridad Social, más de seis meses después de la adjudicación, no podría ser mejor derecho que la propia adjudicación de la finca en pública subasta, mayormente cuando el decreto 297/2012 ordena la cancelación de los embargos trabados con posterioridad a dicha subasta. Señala la recurrente que, de mantenerse el criterio del registrador, se llegaría al absurdo de que, para cancelar el referido embargo, «Almelec Almería, S.L.» tendría que acudir a los tribunales de Justicia y formular la correspondiente tercería, lo que conllevaría a una pérdida absurda de tiempo y dinero, colapsando aún más los juzgados.

#### IV

El registrador se mantuvo en su criterio, elevando las actuaciones a este Centro Directivo con el oportuno informe.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 38, 82, 83 y 86 de la Ley Hipotecaria; 175 y 353.3 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de abril de 1988, 11 y 28 de julio de 1989, 9 de septiembre de 1991, 30 de noviembre de 1998, 8 de marzo, 16 de abril y 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 26 de junio de 2001, 11 de abril y 14 de junio de 2002, 13 de noviembre de 2003, 6 de abril y 18 de noviembre de 2004, 15 de febrero, 8 de marzo y 19 de julio de 2007, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011 y 19 de mayo, 5 de junio y 25 de octubre de 2012.

1. No recurrido el primero de los defectos, el único problema que se plantea en el presente recurso es el de si es posible cancelar las cargas posteriores a una anotación de embargo, ordenada en un decreto de adjudicación, en procedimiento de ejecución de títulos judiciales, y mandamiento de cancelación de cargas, cuando en el momento de la presentación de estos títulos, la anotación de embargo está cancelada por haber transcurrido su plazo de vigencia de cuatro años. Aunque la recurrente afirma haber solicitado la prórroga de la anotación, es lo cierto que el mandamiento correspondiente o no se expidió, o no se presentó en el Registro, razón por la cual la prórroga no tuvo lugar.

2. Es doctrina reiterada de esta Dirección General de los Registros y del Notariado (véase Resoluciones citadas en los «Vistos») que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera «ipso iure», una vez agotado su plazo de vigencia (artículo 86 de la Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico. Según este criterio, los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitación que para ellos implicaba aquella anotación, y no pueden ya ser cancelados en virtud del mandamiento al que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, que sólo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes al que se practicó en el propio procedimiento del que dimana.

3. En el supuesto de hecho de este recurso, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la caducidad y la cancelación de la anotación del embargo de los que dimana ya se habían producido. Y es que transcurridos cuatro años desde la fecha de la anotación, caducó automáticamente la anotación preventiva. El artículo 353 del Reglamento Hipotecario autoriza a que se lleve a cabo la cancelación formalmente al tiempo de practicarse un asiento sobre la finca o expedirse certificación sobre la misma. En tal momento, los asientos posteriores mejoraron de rango y ya no pueden ser cancelados en virtud del mandamiento cancelatorio de cargas derivado del presente procedimiento ejecutivo. Lo que nada impide es la inscripción del testimonio del auto de adjudicación, si no existen asientos contradictorios, pero con la preferencia que tenga por razón de su inscripción y no de la anotación del embargo del que dimana, por estar ya cancelada. De este modo, es correcta la actuación del registrador al inscribir la adjudicación presentada



y proceder, al mismo tiempo, a cancelar la anotación causada en el procedimiento y que había incurrido en caducidad.

4. Para que la cancelación de las cargas posteriores ordenadas en el mandamiento hubiera sido posible, debió haberse presentado en el Registro el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas o, al menos, el testimonio del auto de adjudicación para ganar prioridad, antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivó. También podría haberse presentado antes de la caducidad mandamiento judicial ordenando la prórroga de dicha anotación preventiva.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 3 de abril de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.



# **REGISTRO MERCANTIL**

## **1. RESOLUCIÓN DE 5 DE MARZO DE 2013 (BOE NÚM. 87, DE 11-4-2013)**

### **OBJETO. SOCIEDAD PROFESIONAL**

El «asesoramiento jurídico» constituye una actividad profesional para cuyo desarrollo se requiere titulación profesional por lo que entra dentro del ámbito imperativo de la Ley 2/2007 a menos que expresamente se manifieste que constituye una sociedad de medios, de comunicación de ganancias o de intermediación para, como dice la S.T.S. de 18-7-12, dar certidumbre jurídica y que «la sociedad sea lo que parece y parezca lo que es» garantizando así el imperio de la ley y los derechos de los socios y de los terceros que contratan con la sociedad.

## **2. RESOLUCIÓN DE 6 DE MARZO DE 2013 (BOE NÚM. 87, DE 11-4-2013)**

### **ADMINISTRADOR. RENUNCIA. CONVOCATORIA CON CARGO NO VIGENTE**

La resolución explica la evolución de la doctrina en torno a la renuncia de los administradores distinguiendo según dejen o no al órgano de administración inoperante y si se mantiene o no en el cargo algún administrador que pueda convocar junta.

En el supuesto examinado –renuncia del administrador único aceptada en junta que acordó no nombrar nuevo administrador– es nula la convocatoria por ese administrador que figura ya como cargo no vigente.

## **3. RESOLUCIÓN DE 7 DE MARZO DE 2013 (BOE NÚM. 87, DE 11-4-2013)**

### **ADMINISTRADOR. RETRIBUCIÓN**

El concreto sistema de retribución de los administradores debe estar claramente establecido en los estatutos, determinando si dicho sistema consiste en una participación en beneficios, dentro de los límites legalmente establecidos, en dietas, en un sueldo mensual o anual, en seguros de vida, planes de pensiones, utilización en beneficio propio de bienes sociales, en entrega de acciones o derechos de opción sobre las mismas o cualquier otro sistema que se quiera establecer. En ningún caso puede quedar al arbitrio de la junta general su elección o la opción entre los distintos sistemas que pueden ser cumulativos pero no alternativos. Por ello no es admisible la expresión «la cuantía concreta la decidirá cada año la junta».

## **4. RESOLUCIÓN DE 12 DE MARZO DE 2013 (BOE NÚM. 90, DE 15-4-2013)**

### **TRANSFORMACIÓN. SOCIEDAD DISUELTA**

Una S.A. disuelta de pleno derecho al no haber aumentado en plazo su capital social, según establecía la D.T. 6.<sup>a</sup>.2 L.S.A., puede transformarse en S.L. sin necesidad de un previo o simultáneo acuerdo de reactivación. La aparente contradicción entre el artículo 370 L.S.C. y el 5 de la Ley 3/2009 de modificaciones estructurales al ser esta ley especial y, por tanto de aplicación preferente. Este último permite la transformación de una sociedad disuelta en liquidación. La sociedad permanece, tras la transformación, en situación de disolución quedando sometido el socio a las previsiones de dicha ley en orden a la subsistencia de sus obligaciones (art. 11), participación en la sociedad transformada (art.12), derecho de separación (art. 15), titulares de derechos especiales (art. 16) y responsabilidad por las deudas sociales (art. 21).

## **5. RESOLUCIÓN DE 13 DE MARZO DE 2013 (BOE NÚM. 90, DE 15-4-2013)**

### **SOCIEDAD PROFESIONAL. CAMBIO DE SOCIOS**

La literalidad del art. 8.3 de la Ley 2/2007 al referirse a «cambio de socios» y a «la transmisión de participaciones sociales» pudiera permitir que una escritura recogiera el mero cambio de socios, pero en tal caso debería expresar los pormenores del negocio transmisivo en todos los elementos que señalan los arts. 8 y 12 de esa ley: identificación de las transmisiones, sus elementos esenciales; precio o valoración; acciones transmitidas; consentimiento de los restantes socios; datos profesionales; solicitud de anotación en el libro registro.

#### **6. RESOLUCIÓN DE 16 DE MARZO DE 2013 (BOE NÚM. 90, DE 15-4-2013)**

##### **OBJETO. SOCIEDAD PROFESIONAL**

Modifica doctrina tras la S.T.S. 18-7-2013. Se está ante una sociedad profesional siempre que en su objeto se incluyan actividades que constituyan el objeto de una profesión titulada de manera que, cuando se quiera constituir una sociedad distinta y evitar la aplicación de la Ley 2/2007, se debe declarar así expresamente. O que se trata de una sociedad de medios, de comunicación de ganancias o de intermediación. No basta con decir que esas actividades se realizarán por medio de los correspondientes profesionales.

#### **7. RESOLUCIÓN DE 19 DE MARZO DE 2013 (BOE NÚM. 92, DE 17-4-2013)**

##### **OBJETO. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO**

La «mera administración del patrimonio de los socios» es una actividad lícita y posible que puede constituir el objeto social. Ciñe «las actividades de gestión y administración» que admite como objeto la Orden JUS/3.185/2010 al patrimonio de los socios y además está reconocida legalmente la D.A. 27.ª.2 del T.R. de la Ley General de la Seguridad Social.

#### **8. RESOLUCIÓN DE 3 DE ABRIL DE 2013 (BOE NÚM. 97, DE 23-4-2013)**

##### **ADMINISTRADOR. RETRIBUCIÓN. INSCRIPCIÓN PARCIAL**

La cláusula «una asignación fija ... sin perjuicio del pago de los honorarios profesionales o de los salarios que puedan acreditarse ... en razón de la prestación de servicios profesionales o de la vinculación laboral del administrador con la compañía para el desarrollo de otras actividades en la misma...» es admisible. Dejando al margen las sociedades cotizadas, la DG examina «la doctrina del vínculo» y resuelve que no sería admisible en una SL una cláusula que estableciera que los administradores o consejeros disfrutarán, por sus servicios como tales, además de una retribución (cuyo sistema se describa), otros sueldos u honorarios en virtud de contratos laborales, civiles o mercantiles cuya celebración se contempla en los estatutos. Pero admite la cláusula debatida, aunque la califica de redacción poco feliz, pues se limita a contemplar la eventualidad de que el administrador realice otras actividades que deben entenderse que serán ajenas a las facultades de gestión y representación inherentes a su cargo. La considera inocua, aunque innecesaria, y puede además referirse implícitamente a servicios prestados por los administradores ex art. 220 L.S.C., para cuyo establecimiento o modificación es necesaria autorización expresa y ex casu de la junta, sin que esta obviedad necesite ser precisada en estatutos.

Para practicar inscripción parcial en este caso no basta con la solicitud genérica puesto que si no se inscribe la cláusula entra en juego la presunción de gratuidad.

**3820** *Resolución de 5 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil XI de Madrid, por la que se deniega la inscripción de un apartado del objeto social de una sociedad limitada. (BOE núm. 87, de 11-4-2013).*

En el recurso interpuesto por doña Patricia C. G. contra la nota de calificación del registrador Mercantil XI de Madrid, don Francisco Javier Llorente Vara, por la que se deniega la inscripción de un apartado del objeto social de una sociedad limitada.

## Hechos

### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, don Valerio Pérez de Madrid y Palá, el 25 de octubre de 2012, con el número 2576 de protocolo, doña Patricia C. G. y doña Laura C. G. constituyeron la sociedad limitada «Grupo Gestor PL&KJ Hope, S.L.», en cuyo artículo 2.º de los estatutos sociales se estableció lo siguiente: «Artículo 2.º Objeto.–La sociedad tiene por objeto: La compra-venta y arrendamiento de inmuebles. Compra-venta de activos financieros. Asesoramiento y/o tramitación, tanto a personas físicas, como empresas y demás entidades con personalidad jurídica, sea pública o privada, en materia administrativa, contable, fiscal, jurídica y laboral, seguros, inversiones, riesgos laborales, protección de datos, cursos de formación, publicidad, administración de fincas. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas, total o parcialmente, de modo indirecto mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo, o por colaboración o asociación con empresas dedicadas a dichas actividades. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. Cuando la Ley exija para el ejercicio de alguna de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, deberá realizarla por medio de persona que ostente la titularidad requerida».

### II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro Mercantil de Madrid, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El registrador mercantil que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil y habiéndose dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 15 de dicho Reglamento, ha resuelto proceder a su inscripción en el: Tomo: 30.427, Folio: 90 Sección: 8; Hoja: M-547641; Inscripción:1. Habiéndose cumplido lo previsto en el artículo 185.6 del Reglamento del Registro Mercantil, no se ha inscrito en el artículo 2 de los estatutos relativo al objeto social el asesoramiento jurídico por ser actividad profesional sometida a la Ley específica 2/2007 de 15 de marzo. Se hace constar la no inclusión de la/s persona/s nombrada/s a que se refiere la inscripción practicada en este Registro en virtud de este documento, en el Registro de Resoluciones Concursales conforme a lo dispuesto en el artículo 61 bis del Reglamento del Registro Mercantil. Sin perjuicio (...). Madrid, 13 de noviembre de 2012. El registrador (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador)».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña Patricia C. G. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 13 de diciembre de 2012, en base entre otros a los siguientes argumentos: «Estimando que dicha resolución no es ajustada a derecho y gravemente lesiva para los intereses que representa, en tiempo y forma, la recurre ante esa Dirección General de los Registros y del Notariado, a tenor de lo prevenido en los artículos 324 y ss. y concordantes LH, por (sic) infracción, por errónea interpretación de lo prevenido en la Ley 2/2007, de 15 de marzo. Fundamentos jurídicos del recurso.–Primero.–En el artículo 2 de los estatutos, de forma expresa consta: «Artículo 2.º Objeto.–La Sociedad tiene por objeto: La compra-venta y arrendamiento de inmuebles. Compra-venta de activos financieros. Asesoramiento y/o tramitación, tanto a personas físicas, como empresas y demás entidades con personalidad jurídica, sea pública o privada, en materia administrativa, contable, fiscal, jurídica y laboral, seguros, inversiones, riesgos laborales, protección de datos, cursos de formación, publicidad, administración de fincas. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas, total o parcialmente, de modo indirecto mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo, o por colaboración o asociación con empresas dedicadas a dichas actividades. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. Cuando la Ley exija para el ejercicio de alguna de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, deberá realizarla por medio de persona que ostente la titularidad requerida.» Segundo En el citado artículo, de forma expresa, se hace constar: «Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas, total o parcialmente...por colaboración con empresas dedicadas a dichas actividades». Cuando la Ley exija para el ejercicio de alguna de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, deberá realizarla por medio de persona que ostente la titularidad requerida.». Tercero La Ley 2/2007, de 15 de marzo, en su exposición de motivos reconoce y deja fuera de contexto a sociedades que ofrecen una

multiplicidad en el objeto y no se inscriben o no cumplen los requisitos para su inclusión, como sociedades profesionales: «Quedan, por tanto, fuera del ámbito de aplicación de la Ley las sociedades de medios, que tienen por objeto compartir infraestructura y distribuir sus costes; las sociedades de comunicación de ganancias; y las sociedades de intermediación, que sirven de canalización o comunicación entre el cliente, con quien mantienen la titularidad de la relación jurídica, y el profesional persona física que, vinculado a la sociedad por cualquier título (socio, asalariado, etc.), desarrolla efectivamente la actividad profesional. Se trata, en este último caso, de sociedades cuya finalidad es la de proveer y gestionar en común los medios necesarios para el ejercicio individual de la profesión, en el sentido no de proporcionar directamente al solicitante la prestación que desarrollará el profesional persona física, sino de servir no sólo de intermediaria para que sea éste último quien la realice, y también de coordinadora de las diferentes prestaciones específicas seguidas». El inscribirse como sociedad profesional es un derecho, no una obligación. Cuarto Resumiendo, una cosa es conculcar la Ley, ejerciendo actividades para las que se exige algún título, sin tenerlo, podrá ser estimado, según los casos, como infracción o delito, y otra muy distinta, el ofrecer un servicio, por quien no posee esa titulación o la sociedad no cumple los requisitos de sociedad profesional, pero tiene vinculado a la sociedad, por contrato legalmente admitido, al profesional o sociedad que sí lo cumple (sic)».

/

#### IV

El registrador emitió informe el día 3 de enero de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 5, 8 y 11 de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de Sociedades Profesionales; la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de julio de 2012; y las Resoluciones de esta Dirección General de 28 de enero y 3 de junio de 2009.

1. Se debate en este recurso la inscripción de un apartado del objeto social de una sociedad de responsabilidad limitada. El artículo segundo de los estatutos sociales es del siguiente tenor: «Artículo 2.º Objeto.–La Sociedad tiene por objeto: La compra-venta y arrendamiento de inmuebles. Compra-venta de activos financieros. Asesoramiento y/o tramitación, tanto a personas físicas, como empresas y demás entidades con personalidad jurídica, sea pública o privada, en materia administrativa, contable, fiscal, jurídica y laboral, seguros, inversiones, riesgos laborales, protección de datos, cursos de formación, publicidad, administración de fincas. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas, total o parcialmente, de modo indirecto mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo, o por colaboración o asociación con empresas dedicadas a dichas actividades. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad. Cuando la Ley exija para el ejercicio de alguna de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, deberá realizarla por medio de persona que ostente la titularidad requerida».

En su nota de calificación, el registrador Mercantil deniega la inscripción del siguiente inciso: «el asesoramiento jurídico» por ser actividad profesional sometida a la Ley específica 2/2007 de 15 de marzo.

La recurrente, resumidamente, manifiesta que no estamos en presencia de una sociedad profesional, regulada por la Ley 2/2007.

2. El artículo 1 de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales determina que las sociedades que tengan por objeto social el ejercicio en común de una actividad profesional deberán constituirse como sociedades profesionales en los términos de la presente Ley. A los efectos de esta Ley, es actividad profesional aquella para cuyo desempeño se requiere titulación universitaria oficial, o titulación profesional para cuyo ejercicio sea necesario acreditar una titulación universitaria oficial, e inscripción en el correspondiente Colegio Profesional. A los efectos de esta Ley se entiende que hay ejercicio en común de una actividad profesional cuando los actos propios de la misma sean ejecutados directamente bajo la razón o denominación social y le sean atribuidos a la sociedad los derechos y obligaciones inherentes al ejercicio de la actividad profesional como titular de la relación jurídica establecida con el cliente.

La propia exposición de motivos delimita la naturaleza de la sociedad profesional, al manifestar que «la nueva Ley consagra expresamente la posibilidad de constituir sociedades profesionales stricto sensu». Esto es, sociedades externas para el ejercicio de las actividades profesionales a las que se imputa tal ejercicio realizado por su cuenta y bajo su razón o denominación social. En definitiva, la sociedad profesional objeto de esta Ley es aquella que se constituye en centro subjetivo de imputación del negocio jurídico que se establece con el cliente o usuario, atribuyéndole los derechos y obligaciones que nacen del mismo, y, además, los actos propios de la actividad profesional de que se trate son ejecutados o desarrollados directamente bajo la razón o denominación social. Quedan, por tanto, fuera del ámbito de aplicación de la Ley las sociedades de medios, que tienen por objeto compartir infraestructura y distribuir sus costes; las sociedades de comunicación de ganancias; y las sociedades de intermediación, que sirven de canalización o comunicación entre el cliente, con quien mantienen la titularidad de la relación jurídica, y el profesional persona física que, vinculado a la sociedad por cualquier título (socio, asalariado, etc.), desarrolla efectivamente la actividad profesional. Se trata, en este último caso, de sociedades cuya finalidad es la de proveer y gestionar en común los medios necesarios para el ejercicio individual de la profesión, en el sentido no de proporcionar directamente al solicitante la prestación que desarrollará el profesional persona física, sino de servir no sólo de intermediaria para que sea éste último quien la realice, y también de coordinadora de las diferentes prestaciones específicas seguidas».

Es, por lo tanto, ese centro subjetivo de imputación del negocio jurídico en la propia sociedad profesional, atribuyéndole los derechos y obligaciones que nacen del mismo, desarrollados directamente bajo la razón o denominación social, lo que diferencia, en su naturaleza, la sociedad profesional, de las sociedades de medios, las de comunicación de ganancias y las de intermediación.

Nuestro Tribunal Supremo, en su Sentencia de 18 de julio de 2012 ha resaltado los principios fundamentales de la Ley de Sociedades Profesionales, destacando su carácter imperativo (artículo 1.1 «...deberán constituirse...»); el artículo 5.1 al imponer la colegiación de las personas naturales mediante las cuales la sociedad profesional ejerza las actividades profesionales propias de su objeto («...únicamente...»); el artículo 8.4, párrafo tercero, obliga al registrador Mercantil a comunicar «de oficio al Registro de Sociedades Profesionales la práctica de las inscripciones, con el fin de que conste al Colegio la existencia de dicha sociedad»; el artículo 9 somete tanto a la sociedad profesional como a los profesionales que actúan en su seno al «régimen deontológico y disciplinario propio de la correspondiente actividad profesional»; y, en fin, y sobre todo, el artículo 11 establece un régimen de responsabilidad solidaria de sociedad y profesionales frente a terceros, obligando a la sociedad a estipular el correspondiente seguro de responsabilidad civil, al tiempo que la disposición adicional segunda procura, de un lado, evitar que se eluda este régimen especial de responsabilidad extendiéndolo «a todos aquellos supuestos en que dos o más profesionales desarrollen colectivamente una actividad profesional sin constituirse en sociedad profesional con arreglo a la Ley».

Igualmente el Tribunal Supremo, en la citada Sentencia, ha exigido «certidumbre jurídica», manifestando expresamente que «se trata, en suma, de que las sociedades sean lo que parecen y parezcan lo que son, pues ninguna forma mejor hay de garantizar el imperio de la ley y los derechos de los socios y de los terceros que contraten con la sociedad».

Consecuentemente con lo expuesto y ante las dudas que puedan suscitarse en los supuestos en que en los estatutos sociales se haga referencia a determinadas actividades que puedan constituir el objeto, bien de una sociedad profesional, con sujeción a su propio régimen antes dicho, bien una sociedad de medios o de comunicación de ganancias o de intermediación, debe exigirse para dar «certidumbre jurídica» la declaración expresa de que estamos en presencia de una sociedad de medios o de comunicación de ganancias o de intermediación, de tal modo que a falta de esa expresión concreta deba entenderse que en aquellos supuestos estemos en presencia de una sociedad profesional sometida a la ley imperativa 2/2007, de 15 de marzo. Por ello, una correcta interpretación de la Ley de Sociedades Profesionales, debe llevar al entendimiento de que se está ante una sociedad profesional siempre que en su objeto social se haga referencia a aquellas actividades que constituyen el objeto de una profesión titulada, de manera que cuando se quiera constituir una sociedad distinta, y evitar la aplicación del régimen imperativo establecido en la Ley 2/2007, se debe declarar así expresamente.

3. En el presente expediente el inciso objeto de calificación negativa «asesoramiento jurídico» constituye una actividad profesional para cuyo desempeño se requiere titulación universitaria oficial, por lo que entra dentro del ámbito imperativo de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de Sociedades Profesionales, a menos que expresamente se manifieste que constituye una sociedad de medios o de comunicación de ganancias o de intermediación.

Respecto a la afirmación que hace la recurrente en el sentido de que esa circunstancia se deduce del mismo artículo 2.º de los estatutos sociales cuando determina que «cuando la ley exija para el ejercicio de alguna de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, deberá realizarla por medio de persona que ostente la titularidad requerida», hay que decir que este inciso estatutario constituye una obvia exigencia legal, pero no resuelve la cuestión central de determinar si la actuación realizada por el profesional la realiza en nombre de la sociedad como ejecutada directamente bajo la razón o denominación social y le sean atribuidos a la sociedad los derechos y obligaciones inherentes al ejercicio de la actividad profesional como titular de la relación jurídica establecida con el cliente, en cuyo caso sería una sociedad profesional, o la realiza bajo su nombre y exclusiva responsabilidad, como profesional, en cuyo caso, no estaríamos en presencia de una sociedad profesional.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésimo cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 5 de marzo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 2 -

**3821** Resolución de 6 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora mercantil II de Asturias, por la que se deniega la inscripción del nombramiento de administrador único de una mercantil. (BOE núm. 87, de 11-4-2013).

En el recurso interpuesto por don J. I. M. G. contra la nota de calificación de la registradora Mercantil II de Asturias,

doña Laura García Pumarino Ramos, por la que se deniega la inscripción del nombramiento de administrador único de la mercantil «Congelados Namare, S.L.».

## Hechos

### I

Mediante acta notarial formalizada ante don Juan José Álvarez Álvarez, notario de Carreño, el 28 de noviembre de 2012 con el número 557 de protocolo, se formalizan los acuerdos de la junta general de la mercantil «Congelados Namare, S.L.» de fecha 1 de diciembre de 2012, por el que se acuerda el nombramiento de don J. I. M. G. como administrador único de la sociedad.

### II

Presentada copia autorizada de dicha acta en el Registro Mercantil de Asturias, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «La registradora mercantil que suscribe, previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada conforme a los siguientes Hechos y fundamentos de Derecho: Hechos.—Diario/Asiento: 86/7849 F. Presentación: 04/12/2012 Entrada 1/2012/10.403.0 Sociedad: Congelados Namare SL Autorizante: Álvarez Álvarez, Juan José Protocolo: 2012/557 de 28/11/2012 Fundamentos de Derecho (defectos) 1.—(J) La junta no ha sido debidamente convocada. Art. 171.º LSC. Del Registro resulta que don J. I. M. G. dimitió de su cargo de administrador único en la junta celebrada el día 1 de septiembre de 2012, quedando la sociedad acéfala. Por lo que no es competente para convocar nuevas juntas. (Por lo anterior el título no ha sido calificado). Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 15.º del R.R.M. contando la presente nota con la conformidad del cotitular del Registro. En relación con la presente calificación (...). Oviedo, a 7 de diciembre de 2012 (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos de la registradora). La registradora».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. I. M. G. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 14 de diciembre de 2012, en base a los siguientes argumentos: «I. Con fecha 1 de septiembre de 2012, se celebró Junta General Extraordinaria de la mercantil Namare, S.L. con asistencia, presentes o representados, de socios que representaban el 100% de las participaciones representativas del capital social, celebrada en presencia del Notario D. Juan José Álvarez Álvarez que levantó acta notarial, causando el n.º 414 de orden de su Protocolo, en la que se acordó aceptar la dimisión presentada por D. J. I. M. G. a su cargo de Administrador Único de la Sociedad, no nombrando a nadie que ocupe el órgano de administración de la sociedad... II. Como se desprende de la documentación acompañada y se refleja en la calificación de la Sra. Registradora recurrida, la mercantil Namare, S.L. desde el día 1 de septiembre de 2012 carecía de órgano de administración, razón por la que el compareciente, en su condición de Administrador dimitido, convocó debidamente, por remisión de sendos burofax con certificación de texto y acuse de recibo, al resto de los socios, D. J. M. M. H. y D.ª S. G. L., a la celebración de una Junta General Extraordinaria a celebrar el día 1 de diciembre de 2012, siendo el primer punto del orden del día el nombramiento de un administrador único o varios administradores mancomunados que actuaran conjunta o mancomunadamente dos cualquiera de ellos o un Consejo de Administración con un mínimo de tres y un máximo de siete consejeros, según decidiese la Junta General. En la fecha indicada, 1 de diciembre de 2012, se celebra, debidamente convocada, la Junta General de socios de la mercantil Namare, S.L., con presencia del Notario D. Juan José Álvarez Álvarez que levanta Acta de ello. Asistieron a la reunión socios titulares del 75,501% de participaciones en que se divide el capital social, actuando como Presidente y Secretario, respectivamente, el compareciente y D. J. M. M. H., declarando el Presidente de la Junta está válidamente constituida y que todos los socios tienen derecho a voto. La Junta adoptó, por unanimidad de los votos correspondientes al capital presente, el nombramiento de D. J. I. M. G. como administrador único de la sociedad Namare, S.L. La certificación de dicha reunión de Junta General Extraordinaria, de los acuerdos adoptados, de los burofax remitidos a los socios por el que se les comunicó su convocatoria obran incorporados al documento presentado para su calificación e inscripción, la escritura autorizada, con fecha 28 de noviembre de 2012, por el Notario D. Juan José Álvarez Álvarez; n.º 557 de orden de su Protocolo... III. La escritura reseñada en el expositivo anterior..., fue presentada con fecha 4 de diciembre de 2012 en el Registro Mercantil para su inscripción, resolviendo la Sra. Registradora no practicarla al considerar que la Junta General de fecha 1 de diciembre de 2012 no fue debidamente convocada ya que, al haber dimitido D. J. I. M. G. de su cargo de administrador único en la Junta celebrada con fecha 1 de septiembre de 2012, la sociedad se encuentra acéfala, por lo que el administrador dimitido, a juicio de la Sra. Registradora, carece de legitimación para convocar nuevas Juntas, fundamentando dicha decisión en el artículo 171 de la Ley de Sociedades de Capital... Fundamentos de Derecho...—Fondo del asunto.—De la procedencia de la inscripción del nombramiento de D. J. I. M. G. como administrador único de Namare, S.L., conforme al acta notarial de la junta general extraordinaria celebrada con fecha 1 de diciembre de 2012 autorizada por el notario don Juan José Álvarez Álvarez con fecha 28 de noviembre de 2012. Fundamenta la Sra. Registradora su decisión de no practicar la inscripción del nombramiento de D. J. I. M. G. como administrador único de la sociedad Namare, S.L., conforme al Acta Notarial de la Junta celebrada con fecha 1 de diciembre de 2012, autorizada por



el Notario D. Juan José Álvarez Álvarez con fecha 28 de noviembre anterior, sobre la base de que del Registro resulta que D. J. I. M. G., que convocó dicha Junta, dimitió de su cargo de administrador único en la Junta celebrada el día 1 de septiembre de 2012, quedando la sociedad acéfala, por lo que no es competente para convocar nuevas juntas, debiendo, a su juicio, haberse convocado conforme a lo establecido en el artículo 171 de la Ley de Sociedades de Capital que remite a la convocatoria judicial de la Junta. Pues bien, la cuestión debatida, si el Administrador Único dimitido puede convocar una Junta General, ha sido resuelta por el Tribunal Supremo, Sala Primera, en la sentencia dictada con fecha 23 de octubre de 2009, recurso n.º 199/2005, en la que estableció: «Con carácter prioritario debe señalarse, en línea de principio, que, tanto la renuncia –declaración unilateral notificada fehacientemente a la sociedad (arts.147 RRM y 732 CC)–, como la caducidad por transcurso del plazo de duración correspondiente (arts. 60.2 LSR y 145 RRM), producen la extinción del cargo de administrador social. Sin embargo, si no hay otro administrador titular, o suplente (arts.59.1 LSRL), el administrador renunciante o cesante está obligado a convocar la Junta para cubrir la vacante y atender, en el interregno, a las necesidades de la gestión y representación. Se entiende que subsiste transitoriamente su cargo, y como consecuencia su responsabilidad, para evitar el daño que a la sociedad pueda producir la paralización del órgano de administración. Así resulta del deber de diligencia (arts. 61.1 y 69.1 LSRL, 127 y 133 LSA; 1737 CC), y en dicho sentido de «continuar en el ejercicio del cargo hasta que la sociedad haya podido adoptar las medidas necesarias para proveer a tal situación» se manifiesta la doctrina de la DGR y N (por todas, Res. 15 de enero de 2002, y las que cita) con base en que es contrario a dicho deber dejar a la sociedad sin órgano de administración». Y, en los mismos términos, se ha pronunciado dicho Tribunal, en la sentencia dictada con fecha 23 de febrero de 2012, recurso n.º 2013/2008, del tenor literal siguiente: «A mayor abundamiento, debe añadirse que los principios de conservación de la empresa y de estabilidad de los mercados y la finalidad de evitar la paralización de los órganos sociales, y, a la postre, la incursión en causa de disolución, en los supuestos de acefalia funcional del órgano de administración, razones pragmáticas imponen reconocer, dentro de ciertos límites, a quienes de hecho administran la sociedad facultades para convocar junta dirigida a regularizar los órganos de la sociedad (en este sentido, sentencias 771/2007, de 5 de julio, y 784/2010, de 9 de diciembre). Es decir, es doctrina jurisprudencial que, en caso de acefalia, el Administrador Único dimitido o cesante subsiste transitoriamente en su cargo para evitar el daño que a la sociedad pueda producir la paralización del órgano de administración y ello en cumplimiento de su deber de diligencia, de lo contrario se dejaría a la sociedad sin órgano de Administración. Tal doctrina jurisprudencial observa, a su vez, la doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado que se refleja, por todas, en la Resolución de fecha 16 de mayo de 2011, en la que, tras reseñar las diferentes matizaciones que la misma ha sufrido, concluye que: 4. En la reseñada evolución de la doctrina de este Centro Directivo se atisba una distinción entre dos supuestos: Aquéllos en que la renuncia del Administrador deja al órgano de administración inoperante para el ejercicio de las funciones de su competencia por ejemplo, renuncia de un Administrador mancomunado de concurso necesario o la de la mayoría de los miembros del órgano colegiado pero permanece en el cargo alguno de ellos; de aquéllos otros en que la renuncia lo es de todos los Administradores, distinción que no deja de tener apoyo tanto lógico como legal. En el caso de que se mantenga en el cargo algún Administrador el conocimiento de la renuncia de otros es inmediato, pues si se ha de notificar a la sociedad (cfr. artículo 147.1 en relación con e/192.2 del Reglamento del Registro Mercantil), el llamado a recibir la notificación será aquél y la posibilidad de respuesta ante la situación creada es inmediata, sin necesidad de recabar el auxilio judicial. Por el contrario, si renuncian todos los Administradores y pese a que cualquier socio podría tomar la iniciativa de solicitar una convocatoria judicial de la Junta conforme a la norma ya vista, el conocimiento de aquella renuncia y su remedio se puede dilatar durante un largo período de tiempo con el consiguiente perjuicio para los intereses sociales que los renunciantes estaban obligados a defender como consecuencia de la aceptación del cargo que pretenden dejar (cfr. Resolución de 18 de julio de 2005). 5. La anterior distinción de supuestos en que la renuncia del Administrador deja al órgano de administración inoperante para el ejercicio de las funciones de su competencia pero permaneciendo en el cargo alguno de ellos; de aquéllos otros en que la renuncia lo es de todos los Administradores –o del Administrador único– tiene también pleno apoyo legal. En efecto, como se ha apuntado, el artículo 45.4 de la Ley 2/1995 –hoy artículo 171.1 Texto Refundido de la Ley de Sociedades Capital– distingue entre el supuesto de permanencia de algún Administrador, en que le habilita para que directamente pueda convocar la Junta, y aquel en que tal circunstancia no se da, en el que la legitimación de los socios es para solicitar la convocatoria judicial; con lo que les exige una actividad, la siempre costosa promoción de un procedimiento judicial, por más que sea simplificado, con la necesaria anticipación de gastos que siendo inevitable en el caso de que la vacante provenga de la muerte o incapacitación de los Administradores o causa similar, deja de serlo cuando se deba al abandono voluntario del cargo por los mismos. Acreditada en el supuesto objeto de este recurso la convocatoria de Junta General por los Administradores mancomunados dimisionarios, y admitida esta posibilidad según lo dicho, no queda sino estimar el recurso frente a la calificación registral». En conclusión siendo doctrina jurisprudencial y de esa Dirección General de Registros y del Notariado la legalidad de la convocatoria de la Junta por el Administrador Único cesante o dimitido de una sociedad, es evidente que la Junta General Extraordinaria convocada con fecha 1 de diciembre de 2012 por el compareciente en dicha condición de Administrador Único dimitido es conforme a derecho, habiendo sido debidamente, en consecuencia, convocada y celebrada, siendo válido el acuerdo adoptado y por ello resulta inscribible, de ahí la procedencia de la estimación de este Recurso (sic)».

#### IV

La registradora accidental, doña M.ª Concepción Solance del Castillo, emitió informe el día 2 de enero de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 20 del Código de Comercio; 93, 97, 159, 160, 166, 167, 171 y 178 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital; 107, 108, 109, 112 y 191 del Reglamento del Registro Mercantil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 1986, 5 de marzo de 1987, 24 de febrero de 1995, 29 de julio de 1999, 8 de octubre de 2001, 4 de diciembre de 2002, 14 de marzo de 2005, 24 de enero de 2008, 30 de octubre de 2009, 9 de diciembre de 2010 y 23 de febrero de 2012; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 2 y 3 de agosto de 1993, 24 de noviembre de 1999, 21 de marzo de 2000, 27 de abril de 2002, 14, 15, 16, 19, 20 y 26 de julio y 2 de agosto de 2005, 25 de febrero de 2006, 30 de octubre de 2009, 1 de marzo de 2010, 3 de enero de 2011, 8 de febrero, 25 de abril y 2 de agosto de 2012.

1. Se debate en este recurso la inscripción de un acta notarial de junta general de sociedad de responsabilidad limitada en la que se acuerda el nombramiento de administrador único. La registradora Mercantil la deniega por no haber sido la junta debidamente convocada. Del Registro resulta que don J. I. M. G. dimitió de su cargo de administrador único en la junta celebrada el día 1 de septiembre de 2012, quedando la sociedad acéfala, por lo que –a juicio de la registradora– no es competente para convocar nuevas juntas.

Como cuestión de hecho relevante hay que señalar que, en efecto, consta inscrita en el Registro Mercantil la renuncia del administrador único don J. L. M. G. en virtud de acuerdo de junta general extraordinaria celebrada el 1 de septiembre de 2012, sin nombramiento de nuevo administrador de la sociedad.

2. El recurso no puede prosperar. No deben confundirse los requisitos necesarios para la inscripción de la renuncia de los administradores sociales, con la convocatoria de junta general en los supuestos especiales que regula el artículo 171 de la Ley de Sociedades de Capital.

En relación con la primera cuestión, este Centro Directivo ha dado lugar a una doctrina que ha sido objeto de evolución y progresiva matización, de la cual resulta que para inscribir la renuncia del administrador único no es necesario acreditar la celebración de junta general convocada para proveer el cargo.

Inicialmente se consideró que no era inscribible la renuncia de la totalidad de los administradores sociales con la mera notificación a la sociedad. La razón que se dio es que pese al evidente derecho de los mismos a desvincularse unilateralmente del cargo para el que habían sido nombrados, al margen de la responsabilidad que por ello pueda serles exigida, un deber de mínima diligencia les obliga a continuar desempeñando el cargo hasta que se reúna la junta general que están obligados a convocar a fin de que acepte su renuncia y se provea al nombramiento de quienes les vayan a sustituir, evitando así una perjudicial paralización de la vida social (Resoluciones de 26 y 27 de mayo de 1992). No era contraria a este argumento la interpretación del artículo 141.1 de la Ley de Sociedades Anónimas –actual artículo 245.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital– cuando atribuye al consejo de administración la competencia para aceptar la dimisión de sus miembros, que se interpretó en el sentido de que la aceptación de la renuncia en principio es necesaria, por más que sea obligada y meramente formularia (Resoluciones de 8 y 9 de junio de 1993).

En una segunda fase de evolución de la doctrina de este Centro Directivo en la materia, se aclaró que la diligencia exigible al renunciante implica la convocatoria formal de la junta incluyendo en el orden del día el nombramiento de nuevos administradores (Resoluciones de 24 de marzo y 23 de junio de 1994 y 23 de mayo y 30 de junio de 1997), con independencia del resultado de tal convocatoria, en tanto que la efectiva celebración de la junta o las decisiones que en ella se adoptaran ya no dependían del buen hacer del autor de aquélla. La razón de esta solución residía en evitar la paralización de la vida social con sus evidentes riesgos, así como demoras y dificultades para proveer el cargo vacante, en especial por el problema de convocar la junta general. Se consideró que éste no existía ni, en consecuencia, aquel obstáculo podía mantenerse, si cualquiera de los administradores que siguiesen en el cargo podían convocar la junta (Resoluciones de 27 de noviembre de 1995 y 17 de mayo de 1999).

Se alegó que tal doctrina no tiene sentido en sede de sociedades de responsabilidad limitada una vez que la Ley que las regulaba permite que en caso de vacante del órgano de administración, entre otras causas por cese (cfr. artículo 45.4 de la Ley 2/1995, de 9 de marzo, actual artículo 171 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital), cualquier socio pueda solicitar del juez de Primera Instancia del domicilio social la convocatoria de la junta para el nombramiento de nuevos administradores. Da pie a tal interpretación la Resolución de 17 de julio de 1995, que tras reiterar la doctrina antes expuesta advertía que no se prejuzgaba si tal solución pudiera ser la misma a la vista de la citada Ley 2/1995 o las que, como se ha dicho, habían considerado que la subsistencia en el cargo de un administrador que pudiera convocar la junta resolvía el problema poniendo como ejemplo la solución del citado apartado cuarto del artículo 45. No obstante, vigente ese nuevo régimen jurídico establecido por la Ley 2/1995, la Resolución de 2 de octubre de 1999 reiteró la doctrina tradicional.

En la evolución de la doctrina de esta Dirección General se atisba una distinción entre dos supuestos: Aquéllos en que la renuncia del administrador deja al órgano de administración inoperante para el ejercicio de las funciones de su competencia –p. ej., renuncia de un administrador mancomunado o la de la mayoría de los miembros del órgano colegiado– pero permanece en el cargo alguno de ellos; de aquellos otros en que renuncian todos los administradores, distinción que no deja de tener apoyo tanto lógico como legal.

En el caso de que se mantenga en el cargo algún administrador el conocimiento de la renuncia de otros es inmediato, pues si se ha de notificar a la sociedad (cfr. artículo 147.1 en relación con el 192.2 del Reglamento del Registro Mercantil), el llamado a recibir la notificación será aquél y la posibilidad de respuesta ante la situación creada es inmediata, sin necesidad

de recabar el auxilio judicial. Por el contrario, si renuncian todos los administradores y pese a que cualquier socio podría tomar la iniciativa de solicitar una convocatoria judicial de la junta conforme a la norma ya citada, el conocimiento de aquella renuncia y su remedio se puede dilatar durante un largo período de tiempo con el consiguiente perjuicio para los intereses sociales que los renunciantes estaban obligados a defender como consecuencia de la aceptación del cargo que pretenden dejar.

La distinción del supuesto en que la renuncia del administrador deja al órgano de administración inoperante para el ejercicio de las funciones de su competencia pero permaneciendo en el cargo alguno de ellos de aquéllos otros en que la renuncia lo es de todos los administradores –o de la administradora única, tiene también pleno apoyo legal. En efecto, como se ha apuntado, el artículo 171.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Capital distingue entre el supuesto de permanencia de algún administrador, en que le habilita para que directamente pueda convocar la junta, y aquel en que tal circunstancia no se da y en el que la legitimación de los socios es para solicitar la convocatoria judicial; con lo que les exige una actividad, la siempre engorrosa promoción de un procedimiento judicial, por más que sea simplificado, con la necesaria anticipación de gastos que siendo inevitable en el caso de que la vacante provenga de la muerte o incapacitación de los administradores o causa similar, deja de serlo cuando se deba al abandono voluntario del cargo por los mismos.

3. En el presente expediente la renuncia del administrador único ha sido plenamente efectiva, habiéndose practicado la inscripción correspondiente, por cuanto dicha renuncia tuvo lugar mediante su correspondiente aceptación en junta general en la que se acordó no nombrar nuevo administrador único quedando dicho cargo sin designación. Por lo que no cabe convocatoria efectuada por administrador que ya figura en el Registro Mercantil como cargo no vigente, siendo nula por tanto la convocatoria efectuada y los acuerdos adoptados en ella (cfr. Resolución de 30 de octubre de 2009, que admitió a lo sumo la posibilidad de convocatoria por administrador de hecho con cargo caducado pero prorrogado tácitamente en los términos del artículo 145.1 del Reglamento del Registro Mercantil).

4. A falta de órgano de administración que pueda convocar, procede la aplicación de lo dispuesto en el artículo 171 de la Ley de sociedades de Capital cuando determina que en caso de muerte o cese del administrador único, de todos los administradores solidarios, de alguno de los administradores mancomunados, o de la mayoría de los miembros del consejo de administración, sin que existan suplentes, cualquier socio puede solicitar del juez de lo Mercantil del domicilio social la convocatoria de junta general para el nombramiento de los administradores, sin que en el presente expediente sea de aplicación lo dispuesto en el último inciso de dicho precepto cuando dispone que además, cualquiera de los administradores que permanezcan en el ejercicio del cargo podrá convocar la junta general con ese único objeto, por cuanto en el presente caso estamos ante un supuesto de administrador único. También podría suplirse la exigencia de solicitud judicial de convocatoria en los casos de junta universal, en la cual podría procederse a adoptar los acuerdos necesarios que eviten la situación de carencia de órgano de administración, por cuanto el defecto de convocatoria queda eliminado cuando todos los socios reunidos deciden por unanimidad constituirse en junta universal, pero ello exige la concurrencia y asentimiento de voluntades que no se da en el presente expediente (Cfr. Resolución 8 de febrero de 2012).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 6 de marzo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 3 -

**3824** *Resolución de 7 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil y de bienes muebles II de Valencia, a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una entidad. (BOE núm. 87, de 11-4-2013).*

En el recurso interpuesto por don J. J. S. P. y don J. A. M. G., como administradores mancomunados de la sociedad «Gamasuin, S.L.», contra la negativa de la registradora Mercantil y de Bienes Muebles II de Valencia, doña Laura María Cano Zamorano, a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de dicha entidad.

## Hechos

### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Requena, don Joaquín Olcina Vauteren, el 8 de noviembre de 2012 se elevan a público los acuerdos adoptados por la junta general de la sociedad «Gamasuin, S.L.», el 5 de noviembre de 2012 por los que se modifica el artículo 19 de los estatutos sociales, que queda redactado –en lo que interesa en este expediente–

de la siguiente forma: «La cuantía concreta la decidirá cada año la Junta General de Socios».

## II

Se presentó copia autorizada de dicha escritura en el Registro Mercantil de Valencia el 30 de noviembre de 2012, y fue objeto de la siguiente calificación por la registradora doña Laura María Cano Zamorano: «Laura María Cano Zamorano, registradora Mercantil de Valencia Mercantil, previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos.–Diario/Asiento 739/58.–F. Presentación: 30/11/2012.–Entrada: 1/2012/42.677,0.–Sociedad: Gamasuin, sociedad limitada.–Autorizante: Olcina Vauteren Joaquín.–Protocolo: 2012/1998 de 08/11/2012. Fundamentos de Derecho (Defectos). 1.–No determinar el nuevo artículo 19º de los Estatutos Sociales cual sea la forma de retribución del órgano de administración, conforme a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de junio de 2001 y 30 de mayo de 2001. Insubsanable. Se han cumplido en su integridad los trámites que prevé el artículo 18 del Código de Comercio y 6 y 15 del Reglamento del Registro Mercantil. En relación con la presente calificación: (...). Valencia, a 4 de diciembre de 2012. La Registradora N.º II (firma ilegible)».

La calificación se notificó al presentante y al notario autorizante el 10 de diciembre de 2012.

## III

Mediante escrito que causó entrada en el Registro Mercantil de Valencia el 19 de diciembre de 2012, don J. J. S. P. y don J. A. M. G., como administradores mancomunados de la sociedad «Gamasuin, S.L.», interpusieron recurso contra la calificación en el que alegan únicamente que el artículo de los estatutos sociales que se modifica ha sido redactado de conformidad con el artículo 217 de la Ley de Sociedades de Capital, y que conocen que han sido inscritas otras escrituras de modificación del mismo artículo de otras sociedades en el mismo Registro Mercantil con idéntica redacción.

## IV

Mediante escrito de 31 de diciembre de 2012, la registradora elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo, en el que tuvo entrada el 4 de enero de 2013. En dicho informe manifiesta que se ha dado traslado del recurso al notario autorizante, sin que se haya recibido alegación alguna.

### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 18 del Código de Comercio; 217 de la Ley de Sociedades de Capital; 130 del Reglamento del Registro Mercantil; y las Resoluciones de 29 de noviembre de 1956, 18 y 20 de febrero, 20 y 25 de marzo, 26 de julio y 4 de octubre de 1991, 17 de febrero de 1992, 23 de febrero de 1993, 7 de mayo de 1997, 19 de febrero y 15 y 18 de octubre de 1998, 15, 18 y 21 de septiembre de 1999, 15 de abril de 2000, 19 de marzo y 30 de mayo de 2001, 12 de abril de 2002, 12 de noviembre de 2003, 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012 y 16 de febrero de 2013.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso se modifican los estatutos de una sociedad de responsabilidad limitada para establecer que el cargo de administrador será retribuido, de suerte que: «La cuantía concreta la decidirá cada año la Junta General de Socios».

La Registradora Mercantil y de Bienes Muebles deniega la inscripción solicitada porque, a su juicio, la nueva disposición estatutaria no determina cuál sea la forma de retribución del órgano de administración, conforme a las Resoluciones de esta Dirección General que cita.

El recurrente alega que el precepto estatutario modificado ha sido redactado de conformidad con el artículo 217 de la Ley de Sociedades de Capital; y añade que otras escrituras de modificación de estatutos con idéntica redacción han sido inscritas en el mismo Registro Mercantil.

2. Para decidir si la disposición estatutaria cuestionada se ajusta o no al artículo 217 de la Ley de Sociedades de Capital, según el cual el sistema de retribución de los administradores deberá constar, en todo caso, en los estatutos sociales, debe tenerse en cuenta la doctrina de este Centro Directivo, que ha tenido ocasión de pronunciarse, repetidamente, sobre la materia en diversas Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente, de las que se resulta que el concreto sistema de retribución de los administradores debe estar claramente establecido en estatutos, determinando si dicho sistema consiste en una participación en beneficios, con los límites legalmente establecidos, en dietas, en un sueldo mensual o anual, en seguros de vida, planes de pensiones, utilización en beneficio propio de bienes sociales, en entrega de acciones o derechos de opción sobre las mismas o cualquier otro sistema que se desee establecer.

Así, en concreto, la Resolución de 12 de noviembre de 2003, mantuvo que el régimen legal de retribución de los administradores exige que se prevea en estatutos, de forma expresa, que el administrador es retribuido, para así destruir la presunción de gratuidad, y también la determinación de uno o más sistemas concretos para la misma, de suerte que en ningún

caso quede a la voluntad de la junta general su elección o la opción entre los distintos sistemas retributivos, que pueden ser cumulativos pero no alternativos. Por ello procede confirmar la calificación de la registradora, pues al limitarse los estatutos a establecer que la cuantía concreta de la remuneración será fijada por la junta general cada año, es evidente que deja al arbitrio de la junta el concreto sistema de retribución del órgano de administración, con la falta de seguridad que ello supone tanto para los socios actuales o futuros de la sociedad, como para el mismo administrador cuya retribución dependería de las concretas mayorías que se formen en el seno de la junta general.

3. Por último, respecto de las alegaciones de los recurrentes sobre la inscripción en el mismo Registro Mercantil de otras escrituras de modificación de estatutos con idéntica redacción, debe recordarse que el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos (cfr., por todas, las Resoluciones de 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, confirmando la calificación de la registradora.

Contra esta Resolución, los legalmente legitimados, pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésimo cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 7 de marzo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 4 -

**3986** *Resolución de 12 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil XIV de Madrid, por la que se deniega la inscripción de una escritura de transformación de sociedad. (BOE núm. 90, de 15-4-2013).*

En el recurso interpuesto por don J. L. R, en su propio nombre y en nombre y representación de la mercantil «Promociones Cijara, S.L.U.», contra la nota de calificación del registrador Mercantil XIV de Madrid, don Miguel Seoane de la Parra, por la que se deniega la inscripción de una escritura de transformación de sociedad.

## Hechos

### I

Mediante escritura autorizada el 14 de septiembre de 2012 por el notario de Talavera de la Reina, don Ramón García Atance Lacadena, con el número 767 de protocolo, don J. L. R. en nombre y representación de la mercantil «Promociones Cijara, S.L.U.» elevó a públicos los acuerdos adoptados por dicha sociedad, en junta universal el 31 de agosto de 2012, de transformación de sociedad anónima en sociedad de responsabilidad limitada, aprobación de balance y de nuevos estatutos adaptados a la nueva Ley de Sociedades de Capital y cese por defunción del anterior administrador único y posterior nombramiento de nuevo administrador único.

### II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro Mercantil número XIV de Madrid, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El registrador mercantil que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, y habiéndose dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 15.2 de dicho Reglamento, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica: Entidad: Promociones Cijara SA 1.–De conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria séptima del Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, la sociedad «Promociones Cijara, S.A.» quedó disuelta de pleno derecho; por tanto, para que la sociedad se pueda transformar en sociedad limitada, es necesario un acuerdo previo de reactivación, por la situación de disolución en la que se encuentra; lo que ocurre es que, según el artículo 370.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, no es posible acordar la reactivación en los casos de disolución de pleno derecho.–Este defecto es insubsanable, ya que la única opción de la sociedad es su liquidación. 2. Según resulta de los balances que se incorporan, el patrimonio de la sociedad no cubre el capital –artículos 78 del citado Real Decreto Legislativo 1/2010, 220 del Reglamento del Registro Mercantil y RDGRN de 9 de octubre de 2012.–.–Es defecto subsanable. 3.–El objeto social consignado en el artículo 3 de los estatutos sociales no coincide con el que figura inscrito en este Registro Mercantil –artículo 11 del Reglamento del Registro Mercantil.–.–Es defecto subsanable. Además, la hoja de la sociedad se encuentra cerrada por falta de depósito de las cuentas anuales y de baja en

Hacienda por falta de pago de impuestos.– Sin perjuicio (...). Madrid, 15 de noviembre de 2012. El registrador (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador)».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. R., en su propio nombre y en nombre y representación de la mercantil «Promociones Cijara, S.L.U.» interpone recurso en virtud de escrito de fecha 19 de diciembre de 2012, en base a los siguientes argumentos: «Hechos: a) Documento calificado: Escritura autorizada por el Notario D. Ramón García-Atance Lacadena el día 14 de diciembre de Dos Mil Doce, número 767 de protocolo. En dicha escritura se dice que: «Promociones Cijara, S.L. U, antes S.A, fue constituida en escritura autorizada por el notario de Madrid D. Carlos Hornillos Escribano, el día 20 de Septiembre de 1982, bajo el n.º 3.328 de su protocolo y fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 6519, Libro 5525, Sección 3.ª, Folio 93, y Hoja n.º- 55-216, por inscripción 1.ª Que la mercantil «Promociones Cijara, S.A.», constituida con un capital social de dos millones de pesetas (12.020,24 €) no procedió a su aumento hasta el mínimo legal, antes del 31 de diciembre de 1995, por lo que conforme a la disposición transitoria 6.ª, apartado segundo, de la entonces vigente Ley de Sociedades Anónimas, según Real Decreto Legislativo 1564/1989, dicha sociedad quedó disuelta de pleno derecho. No se procedió a la liquidación social ni al reparto del patrimonio social, quedando por tanto la sociedad pendiente de liquidación y extinción. Se manifiesta que el capital de la sociedad, al constituirse quedó íntegramente desembolsado en efectivo, y así resulta de la escritura de constitución social anteriormente reseñada. Igualmente se declara, que al adoptar el acuerdo de transformación, no tiene operaciones comerciales pendiente, ni bienes sociales que hubiera que enajenar, ni créditos o dividendos pasivos pendientes, ni tampoco acreedores. También se manifiesta que no hay socios que hayan hecho uso del derecho de separación. Y los títulos de las acciones han sido destruidos, y que el patrimonio social cubre sobradamente el capital social de la compañía. Que se incorpora a la matriz certificación de los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria y Universal, con fecha 31 de Agosto de Dos Mil Doce, con los siguientes puntos del orden del día: a) Transformación de la compañía de Sociedad Anónima en Sociedad de Responsabilidad Limitada; b) Aprobación del Balance Social y de nuevos Estatutos Sociales, adaptados a la nueva Ley de Sociedades de Capital; c) Cese por defunción del anterior administrador único y posterior nombramiento de Administrador único; d) Aprobación de balances y autorización al nuevo administrador para su elevación a público. D. J. L. R., declara el carácter de Unipersonalidad, derivado de la compraventa con carácter de ganancial de la totalidad de las acciones de la sociedad en póliza intervenida el día 26 de diciembre de 1983 por el corredor de comercio de Toledo, D. A. C. E.. Que se solicita del Sr. Registrador Mercantil de Madrid la inscripción de la transformación, haciéndose constar expresamente la constancia del carácter de unipersonalidad sobrevenida de dicha sociedad en los libros a su cargo, haciéndole (el notario firmante) la advertencia de la obligación legal de presentar a inscripción la presente escritura. b) Presentación: La reseñada escritura se presentó en el Registro Mercantil de Madrid el día 12/11/2012 y causó en el libro diario de operaciones el asiento de presentación número 2349/1 220 y entrada 1/2012 140.534,0. c) Nota de calificación: El documento fue calificado de defectuoso con la nota que figura a continuación del mismo y notificado el día 20 de noviembre del 2012; a efectos del recurso estima conveniente distinguir los siguientes extremos de la nota, contra los que el recurso se dirige: 1. «1.–De conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria séptima del Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, la sociedad «Promociones Cijara, S.A» quedó disuelta de pleno derecho; por tanto, para que la sociedad se pueda transformar en sociedad limitada, es necesario un acuerdo previo de reactivación, por la situación de disolución en la que se encuentra: lo que ocurre es que, según el artículo 370.1 del Real Decreto Legislativo 1/20 10, de 2 de julio, no es posible acordar la reactivación en los casos de disolución de pleno derecho. - Este defecto es insubsanable, ya que la única opción de la sociedad es su liquidación. 2. ... 3... B) Fundamentos de Derecho. Apoyan éstos, en contra de la nota recurrida, las siguientes afirmaciones: Primera. El fundamento de derecho referenciado por el registrador calificador «disposición transitoria séptima» del Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, se refiere a la exención de tributos y exenciones de todas clases, además de la reducción de aranceles de los notarios y registradores mercantiles, igualmente legislado en el art. 19.2 del Real Decreto Legislativo 1/1 993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Fundamento este que no es aplicable a nuestro caso. Suponemos, que se querrá fundamentarlo en lo expresado en la disposición transitoria sexta, por los comentarios argumentados. Segunda. La Disposición Transitoria Sexta, en su punto 1 establece: «A partir de la fecha máxima establecida para la adecuación de la cifra del capital social al mínimo legal, no se inscribirá en el Registro Mercantil documento alguno de sociedad anónima que no hubiera procedido a dicha adecuación. Se exceptúan los títulos relativos a la adaptación a la presente Ley, al cese o dimisión de administradores, gerentes, directores generales y liquidadores, y a la revocación o renuncia de poderes, así como a la transformación de la sociedad o a su disolución y nombramiento de liquidadores, y a los asientos ordenados por la autoridad judicial o administrativa.» La mercantil reseñada antes del 31 de diciembre de 1995, no presentó en el Registro Mercantil la escritura en la constara el acuerdo de aumentar el capital social hasta el mínimo legal, la suscripción total de las acciones emitidas y/o el desembolso de una cuarta parte, por lo menos, del valor de cada una de sus acciones, y por ello queda disuelta de pleno derecho, cancelándose inmediatamente de oficio por parte del Registrador Mercantil los asientos correspondientes a la sociedad disuelta. Ciertamente no se ha presentado escritura de adecuación, pero también es cierto, y constatado, que todos estos parámetros (capital social mínimo, suscripción y desembolso) estaban y están cumplidos. La disolución de pleno derecho, conlleva la cancelación inmediata de los asientos correspondientes a la sociedad disuelta. Por información facilitada por el Registro Mercantil de Madrid, el día 09/09/2011 a las 12:30 horas la mercantil está activa con situaciones especiales:

a) Baja Provisional con cierre provisional según art. 96 del vigente Reglamento del Registro Mercantil y el art. 131 del Texto Refundido del Impuesto sobre Sociedades; b) Cierre de hoja por falta de depósito de cuentas. c) Falta de adaptación de S.A: Se nos importa que los estatutos no han sido adaptados a la Ley de Sociedades Anónimas, y que en consecuencia, no se inscribiré en el Registro Mercantil documento alguno,..., salvo la transformación de la sociedad, y otros actos. Por información facilitada por el Registro Mercantil de Madrid, el día 06/09/2012 a las 13:23 horas la mercantil sigue activa con las mismas situaciones especiales. Tercera. El Registrador calificador se atiene a lo dispuesto en la disposición transitoria «sexta» del Real Decreto Legislativo 1564/1 989, de 22 de diciembre, por la cual, la sociedad quedó disuelta de pleno derecho. La disolución de pleno derecho establecida en esta Disposición Transitoria 6.ª de la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) (Real decreto Legislativo 1564/1989) ha sido matizada en sus consecuencias por la abundante doctrina de la DGRN: La disolución de pleno derecho de esta Disposición no declara la extinción inmediata de la personalidad jurídica de la sociedad afectada, y ello en modo alguno se contradice con la cancelación inmediata y de oficio de los asientos registrales, incluso añade que parece deducirse de la interpretación conjunta de la Ley la posibilidad de acordar la reactivación social, máxime si es por acuerdo unánime de los socios (RDGRN 29-5-1996). Una sociedad disuelta de pleno derecho por transcurso de su plazo estipulado de duración, puede fusionarse con otra sociedad (RDGRN 8-11-1995), entendiendo además la DG que la expresión de pleno derecho se refiere simplemente a la innecesariedad de acuerdo social específico de disolución, y luego concluye que la solución del caso que resolvía pasa por coordinar los diferentes intereses en juego, como el de los socios a pronunciarse bien por la continuidad o bien por el reparto del haber social. Los mandatos sancionadores como el de la DT 6.ª no pueden extenderse más allá de su concreto efecto disolutorio (RDGRN 11-12-1996). Las disoluciones de pleno derecho se configuran en el sistema jurídico como sanciones extremas con el fin de estimular el cumplimiento de cierto mandato legal. Pero incluso el legislador históricamente ha tendido a moderar su rigidez, en vistas a afrontar la realidad jurídico-económica; así por ejemplo en la propia redacción de la Disposición Transitoria 6.ª de la LSA, que fue flexibilizada en la reforma que introdujo la Ley de sociedades de responsabilidad limitada 2/1995, o incluso en el Reglamento del Registro Mercantil (RRM), Real Decreto 1784/1996, en su DT 8.º Por tanto históricamente la rigidez inicial ha quedado moderada por el propio ordenamiento jurídico en repetidas ocasiones. Esta es la línea que sigue la LME, al admitir la transformación de sociedades disueltas y en liquidación, con el único requisito expreso de no haber comenzado la distribución del patrimonio entre los socios (art. 5). Cuarta. Igualmente el registrador calificador nos fundamenta que la sociedad «Promociones Cjara, S.A.», para transformarse en sociedad limitada, es necesario un acuerdo previo de reactivación, por la situación de disolución en la que se encuentra,...» El requisito de reactivación de la sociedad es innecesario al existir el acuerdo de transformación pues responden a situaciones y objetivos diferentes. Existe una sustancial diferencia de concepto: la reactivación se refiere al retorno a la vida jurídico-económica de la sociedad tal y como existía antes de su disolución, mientras la transformación tiene por objeto un cambio sustancial en la estructura jurídica de la misma persona jurídica. La regulación de ambos negocios jurídicos está claramente separada en el ordenamiento, y el contenido regulatorio queda netamente diferenciado tanto en el ámbito mercantil, como en el registral y fiscal. Los requisitos legales para la reactivación (art. 370 LSC y 242 RRM) y los de la transformación (arts. 8 y ss. LME, 216 y ss. RRM) difieren sustancialmente, y se presentan como opciones jurídicas paralelas y no necesariamente sucesivas. Cada una cuenta con regulación propia que agota su propio marco normativo, de modo que una sociedad disuelta no precisa en todo caso de reactivarse para acceder a su transformación, toda vez que en lo que a requisitos constitutivos del nuevo tipo social concierne, la LME exige el cumplimiento de todos y cada uno de ellos: arts. 10-2 sobre menciones propias del tipo social en el acuerdo de transformación; 11-2 sobre desembolso íntegro; 17 sobre incorporación de nuevos socios; 18-2 sobre menciones propias del tipo social en la escritura, 18-3 sobre informe de expertos si el tipo social lo precisara, 19 sobre eficacia con la inscripción registral, entre otros). En tal sentido, la transformación se rodea de las exigencias y formalidades de la constitución social. Así ya lo estipuló la 2ª Directiva comunitaria en materia de sociedades, en aras a rodear la transformación social de las mismas garantías que la constitución social. El art. 360-1-b LSC establece la transformación directa, sin reactivación previa, como una de las posibles soluciones a la disolución de pleno derecho por acuerdo de reducción de capital por debajo del legal, sujeta a plazo de inscripción de un año. El supuesto de este precepto es diferente en su causa al de la escritura, pero resulta revelador del criterio legal de admitir la transformación sin reactivar. No parece lógico entender que la sociedad de la escritura está precisada de reactivación para ser transformada, cuando materialmente se encuentra en identidad de situación material con la sociedad objeto de regulación en ese artículo, pues en ambos casos se trata de sociedades con una cifra de capital inferior a la legal, esto es, del mismo incumplimiento. En cuanto al plazo de un año del artículo, no se puede aplicar por analogía al caso de la escritura, como norma restrictiva que es. El silencio del legislador de la LME en este punto resulta revelador, dado su declarado afán armonizador del sistema normativo. Pudiendo haber restringido la transformación de sociedad en liquidación, obviamente no lo quiso hacer. La literalidad del art.5 ya mencionado ampara la transformación de cualquier sociedad en liquidación, con el exclusivo requisito de no haber comenzado la distribución de patrimonio entre los socios, como sucede en el caso de la escritura calificada. La sociedad disuelta de pleno derecho ex DT 6ª LSA está en liquidación, por lo que se observan las exigencias literales de la ley especial para su transformación. Además desde el punto de vista sistemático, tal artículo 5 no representa en absoluto una excepción o deslíz en el régimen de transformaciones sociales, como se evidencia en la regulación de cesión global de activo y pasivo (art. 83 LME), la cual destaca igualmente por idéntico espíritu de flexibilización, por ejemplo cuando permite, por esta vía de la cesión, amparar una liquidación social en toda regla (art. 81-2). También cabe recordar en este sentido el art. 373 LSC sobre intervención del Gobierno para la continuidad de una empresa. Quinta. Está asentado en nuestros principios jurídicos el principio general de que la Ley especial prevalece sobre Ley general en identidad de materia, es decir la Ley 3/2009 Modificaciones estructurales (LME) ha de prevalecer en este punto sobre al Real Decreto-Legislativo 1/2010 por el

que se aprueba el texto refundido de las Sociedades de Capital (LSC). El propio legislador del Real Decreto-Legislativo 1/2010 LSC sigue esa tendencia de agilización del tráfico pues deroga el texto del Real Decreto-Legislativo 1564/1989 que aprueba el texto de la LSA, sin mantener la sanción de disolución de pleno derecho para la rebaja de capital por debajo del mínimo legal (art. 363-1-f). En definitiva en igualdad de situación irregular de capital infralegal, el tiempo transcurrido por la mercantil en esta situación supondría la diferencia entre la posibilidad de continuidad social (reactivación en los términos de la calificación registral) o no (liquidación a la que aboca la calificación registral que se recurre). Ello no parece lógico pues el legislador, pudiendo reproducir en su nuevo texto refundido tal disolución de pleno derecho para las sociedades inadaptadas en su día, no lo hace, lo que resulta especialmente revelador dado que estamos hablando de un Texto refundido, por tanto con vocación de coordinar y agotar toda la regulación societaria. Ley 3/2009 Modificaciones estructurales, en su exposición de motivos I afirma entre sus objetivos el de ampliar el régimen jurídico de las transformaciones estructurales en general, y más específicamente establece la ampliación del perímetro de las transformaciones posibles, al impulso de las necesidades de la realidad. En esa línea y objetivo debe entenderse el amplio calado de su art. 5 al establecer la posible transformación de cualquier sociedad en liquidación. Y si ampliamos el ámbito sistemático, resulta que la legislación concursal también admite la modificación estructural de la sociedad en concurso de acreedores, art. 100-3 de Ley 22/2003, reafirmando tal amplitud. Por otro lado recordemos que históricamente la regulación de la LSA de 1989 no contemplaba expresamente la transformación de sociedad en liquidación, posibilidad afirmada por la doctrina, no obstante, y que la LME ha venido a contemplar literalmente. Ley 3/2009 Modificaciones estructurales, en su exposición de motivos II se remite a sus Disposiciones Adicionales como método para armonizar la Ley con el resto de la regulación vigente, que entonces era la citada Ley de Sociedades Anónimas y la Ley 2/1995 de Sociedades Limitadas, refundidas después en el vigente Real Decreto-Legislativo. Pues bien, si según el legislador procedía armonizar, matizar o limitar el art. 5 de la LME en relación con la Disposición Transitoria 6.<sup>a</sup> de la LSA, entonces las invocadas Disposiciones Adicionales se habrían ocupado de este punto, lo cual no sucede. Conforme al art. 3-1 Código Civil, la interpretación de la LME que se argumenta en este recurso es la que corresponde con el contexto y la realidad social del tiempo en que ha de ser aplicada, según su espíritu y finalidad expresados por el propio legislador. Sexta. El principio favor negotii permite sostener, ante una situación jurídicamente controvertida, aquélla interpretación del conjunto normativo más favorable a la conservación del negocio jurídico otorgado (art. 1284 del Código Civil sobre interpretación de contratos, el precitado art. 360-1-b LSC, entre otros). En el documento calificado, se expresan los siguientes hechos: «a) No se ha procedido a la liquidación social ni al reparto del patrimonio social; b) No tiene operaciones comerciales pendientes, ni bienes sociales que hubiera que enajenar, ni créditos o dividendos pasivos pendientes, ni tampoco acreedores; c) No hay socios que hayan hecho uso del derecho de separación; y d) Los títulos de las acciones han sido destruidos, y el patrimonio social cubre sobradamente el capital social de la compañía.» La solución del negocio otorgado en la escritura según la calificación registral, que sería, liquidar la sociedad y seguidamente constituirla de nuevo como Sociedad Limitada, aportándole los socios el patrimonio que acaban de adjudicarse, representa unos efectos y costes notariales, registrales, fiscales, laborales, arrendaticios, y de tiempo, entre otros, que difícilmente se corresponden con los objetivos del total sistema normativo societario. Así, el ordenamiento mercantil en su conjunto se ha visto sacudido en tiempos recientes por una catarata de normas dirigidas a propiciar la actividad empresarial y económica mediante los medios procedimentales más ágiles y abreviados posibles (como ejemplo de tales disposiciones cabe recordar el Real Decreto Ley 13/2010 y sus rotundas medidas para agilizar y simplificar la constitución de sociedades de capital). En esta línea se inscribe la legislación especial de transformaciones. La misma representa, evidentemente, una herramienta más dentro de esa finalidad, desde el momento que, por ejemplo, permite en el caso reducir a la mitad los contratos jurídicos precisos para la subsistencia del negocio empresarial en el tráfico. El posible perjuicio a acreedores por la inadaptación de la sociedad a los requisitos de capital mínimo se neutraliza con la transformación social al permitir así la continuidad de la sociedad. Tal pervivencia social representa la mayor garantía de su solvencia y responsabilidad frente a tales posibles acreedores. Ello desde luego mejora la situación social previa, que era de existencia jurídica en el tráfico pero al margen de la Ley. También la transformación representa una garantía para los acreedores por encima de la que puede ofrecer la pura liquidación, dado el margen de error que comporta toda fijación y satisfacción de pasivo. Si tal liquidación fuese otorgada con errónea fijación y satisfacción del pasivo social, entonces habría que reactivar la mercantil por pasivo sobrevenido, y para eso ya existe la posibilidad legal de la transformación, que en definitiva reporta más ventajas en esta sede que la reactivación. Porque: se ajusta a la voluntad social, permite la defensa de los intereses de los acreedores en mejores condiciones que la liquidación y extinción social, y ayuda a la conservación del tráfico jurídico-económico, que siempre queda contraído ante cualquier liquidación social. La tutela de los intereses concurrentes en la sociedad queda garantizada por la escrupulosa regulación del la LME, orientada a la protección de los socios discrepantes (art. 15), de la propia sociedad (art. 11-2), del tráfico económico (art. 14), y de los acreedores (arts. 14-2, 20, 21) entre otros. La finalidad del texto legal de 1989 sobre SA se cumple con la solución reflejada en la escritura calificada pues si lo que se pretende con la DT<sup>6</sup> LSA es sustraer del ámbito de las SA aquellas sociedades con capital social por debajo de cierta cuantía considerada importante por el legislador, esto se cumple en el caso gracias a la transformación en sociedad limitada, que no reactivación como sociedad anónima. Así se permite conciliar el pleno respeto al régimen legal de SA con la continuidad de la empresa. Y la aparentemente reprochable elusión de la sanción de liquidar esta sociedad por no haber adaptado su cifra de capital social se fundamenta en otra norma de igual rango legal que lo ampara, la LME según las razones y evidencias enumeradas. Tampoco parece que esté en el ánimo de ningún legislador, y tampoco en el de la de la D.T 6.<sup>a</sup> LSA 1989, el de extinguir sociedades que puedan ser viables mediante su transformación en otro tipo social (sic)».



El registrador emitió informe el día 14 de enero de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 251, 261, 267, 272, 274, 277, 278 y 280.a), y las disposiciones transitorias tercera, cuarta, quinta y sexta del Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas; artículos 106, 121 b) y 123 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 3, 4, 5, 11, 12, 13, 15, 16 y 21 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de modificaciones estructurales de las Sociedades Mercantiles; 370 y disposición derogatoria única del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital; disposición transitoria octava del Reglamento del Registro Mercantil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de octubre de 1974, 3 de marzo de 1977 y 1 de abril de 1986; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de diciembre de 1994, 5 de marzo, 29 y 31 de mayo 5, 10, y 18 de junio, 16, 17, 18 21, 28, 30 y 31 de octubre, 4, 5, 12, 13 y 25 de noviembre y 4 de diciembre de 1996, 8, 10 y 28 de enero, 5, 25 y 26 de febrero 3 y 12 de marzo y 23 de septiembre de 1997, 18 de febrero, 11 de marzo y 13 de mayo de 1998, 15 de febrero, 24 de abril y 27 de diciembre de 1999 y 11 de enero de 2000.

1. Se debate en este recurso la inscripción de una escritura de transformación en sociedad de responsabilidad limitada, de una sociedad anónima que se halla incurso en la causa de disolución prevista por la disposición transitoria sexta, apartado segundo del Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas por no haber presentado en el Registro Mercantil, antes de 31 de diciembre de 1995, el acuerdo de aumentar el capital social, por tener a dicha fecha un capital social de dos millones de pesetas.

Únicamente se recurre el primer defecto de la nota de calificación, que es del siguiente tenor: «1. De conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria séptima del Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, la sociedad «Promociones Cijara, S.A.» quedó disuelta de pleno derecho; por tanto, para que la sociedad se pueda transformar en sociedad limitada, es necesario un acuerdo previo de reactivación, por la situación de disolución en la que se encuentra; lo que ocurre es que, según el artículo 370.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, no es posible acordar la reactivación en los casos de disolución de pleno derecho.—Este defecto es insubsanable, ya que la única opción de la sociedad es su liquidación».

Resumidamente, el recurrente alega que el artículo 5 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, permite la transformación de sociedades en liquidación siempre que no haya comenzado la distribución de su patrimonio entre los socios, sin necesidad de acudir al instituto de la reactivación de la sociedad disuelta.

2. Según la doctrina constante de esta Dirección General (cfr. las Resoluciones citadas en los «Vistos»), mantenida al amparo del Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, la finalidad de la norma contenida en la referida disposición transitoria es clara: La desaparición de la sociedad anónima preexistente a la nueva Ley de Sociedades Anónimas que, a partir del 31 de diciembre de 1995, no hubiere ampliado su capital por encima del mínimo legal; ahora bien, es obvio que esta desaparición no puede imponerse de forma radical en un momento determinado, con desconocimiento de las múltiples relaciones jurídicas en las que la entidad puede estar interesada. Por eso, la norma cuestionada no declara la extinción inmediata de la personalidad de las sociedades anónimas afectadas a partir de la fecha señalada, sino, exclusivamente, su «disolución de pleno derecho», expresión ya acuñada por el legislador (vid. artículo 261 de la Ley de Sociedades Anónimas), que respeta la persistencia de esa personalidad jurídica, pero de un modo transitorio, pues excluye la posibilidad de contraer nuevas obligaciones y hacer nuevos contratos (cfr. artículos 267 y 272 de la Ley de Sociedades Anónimas y 228 del Código de Comercio), e impone la apertura del proceso liquidatorio encaminado a la conclusión ordenada de las relaciones jurídicas pendientes.

Lo anterior en modo alguno se contradice con la previsión adicional contenida en dicha norma que impone al registrador la cancelación inmediata y de oficio de los asientos registrales relativos a la sociedad; es cierto que en los supuestos normales se prevé que dicha cancelación seguirá a la conclusión del proceso liquidatorio y aprobación del balance final de la sociedad (cfr. artículos 274 y 278 de la Ley de Sociedades Anónimas), pero ni hay base legal para inferir de tal previsión que la cancelación de asientos implica la extinción de la personalidad jurídica, ni tal extinción puede anticiparse al agotamiento de todas las relaciones jurídicas pendientes de la sociedad [cfr. artículos 274.1, 277.2.1.a, 280.a), de la Ley de Sociedades Anónimas; 121.b) y 123 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, y 228 del Código de Comercio, y la propia disposición transitoria sexta, apartado segundo, de la Ley de Sociedades Anónimas]. La cancelación de los asientos registrales de una sociedad (que no es sino una fórmula de mecánica registral para consignar una vicisitud de la sociedad, bien que se considere terminada la liquidación, bien la que ahora es impuesta legalmente de la disolución de pleno derecho) puede preceder a la definitiva extinción de la personalidad de la sociedad (tanto en los supuestos normales de disolución si al formalizarse la solicitud del artículo 278 de la Ley de Sociedades Anónimas no hubieran sido tenidas en cuenta determinadas relaciones jurídicas pendientes de la sociedad, como en el caso de la disposición transitoria referida), y en consecuencia, tal situación registral no puede ser considerada como obstáculo a la práctica de eventuales asientos posteriores que la subsistencia de esa personalidad jurídica implique y que sean compatibles con la transitoriedad y finalidad liquidatoria de esa subsistencia, y, entre ellos, los relativos a la inscripción de la reactivación de la sociedad anónima disuelta

por falta de adecuación de su capital social junto con el previo, no inscrito, de aumento del mismo (como admitió ya la Resolución de 11 de diciembre de 1996). Así lo confirma la disposición transitoria octava del vigente Reglamento del Registro Mercantil, al establecer que la cancelación de los asientos correspondientes a la sociedad disuelta por esa falta de adecuación tendrá lugar «sin perjuicio de la práctica de los asientos a que dé lugar la liquidación o la reactivación, en su caso, acordada».

3. Admitida por esta Dirección General la posibilidad de la reactivación de la sociedad anónima disuelta, como así lo prevé también la disposición transitoria octava del Reglamento del Registro Mercantil, en el supuesto particular regulado en la disposición transitoria sexta, apartado dos, del Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, pese al tenor literal del artículo 370 de la Ley de Sociedades de Capital y 106 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo de Sociedades de Responsabilidad Limitada, que es su precedente, que excluyen de la reactivación en los casos de disolución de pleno derecho, procede analizar si en tal supuesto es posible su transformación en otra de responsabilidad limitada, como pretende el recurrente, de conformidad con el artículo 5 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.

Ciertamente la disposición transitoria sexta, apartado segundo del Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, respecto de las sociedades anónimas que no hubieran presentado en el Registro Mercantil la escritura o escrituras en las que constara el acuerdo de aumentar el capital social hasta el mínimo legal, preveía como consecuencia su disolución, sin contemplar su posible transformación. Sin embargo esta Disposición Transitoria 6ª.2 ha quedado derogada en virtud de la disposición derogatoria única del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, lo cual evidentemente no significa que haya quedado sin efecto la disolución ordenada por aquella disposición transitoria sexta, apartado segundo. Por lo demás, el artículo 238.1.2º del Reglamento del Registro Mercantil contempla a la transformación como alternativa a la disolución de pleno derecho para el caso de que el capital social fuere inferior del mínimo establecido por la Ley. Técnica que responde al principio informador de nuestro ordenamiento societario (igual que el concursal) cual es el principio de «conservación de la empresa».

El artículo 5 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles permite la transformación de sociedades en liquidación siempre que no haya comenzado la distribución de su patrimonio entre los socios, lo que lleva a plantear la delicada cuestión de armonizar este precepto con el artículo 370 de la Ley de Sociedades de Capital reguladora de la reactivación de la sociedad disuelta.

En una primera interpretación pudiera entenderse que la transformación de una sociedad disuelta exige el previo o simultáneo acuerdo de reactivación con los requisitos exigidos para este supuesto.

Sin embargo, el artículo 5 de la Ley de modificaciones estructurales no hace mención a la exigencia previa o simultánea de este acuerdo de reactivación, debiéndose recordar que esta Ley es especial en relación con la Ley de Sociedades de Capital y, por lo tanto, de aplicación preferente en su especialidad. Es por ello, que en su interpretación y aplicación, puede entenderse que siendo posible la transformación de la sociedad disuelta ésta permanezca tras la transformación en situación de disolución, quedando sometido el socio al régimen de las previsiones contenidas en la Ley de modificaciones estructurales en orden a la subsistencia de las obligaciones del socio (artículo 11), participación en la sociedad transformada (artículo 12), derecho de separación (artículo 15), situación de los titulares de derechos especiales (artículo 16) así como en relación a la responsabilidad de los socios por las deudas sociales (artículo 21).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 12 de marzo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 5 -

**3987** Resolución de 13 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil VIII de Barcelona, por la que se suspende la inscripción de una escritura relativa a la declaración de cambio de socios en una sociedad anónima profesional. (BOE núm. 90, de 15-4-2013).

En el recurso interpuesto por don M. R. M., abogado, en nombre y representación de «Consultores Asociados de Iniciativas Estratégicas, S.A.P.», contra la nota de calificación extendida por el registrador Mercantil VIII de Barcelona, don Nicolás Nogales Colmenarejo, por la que se suspende la inscripción de una escritura relativa a la declaración de cambio de socios en una sociedad anónima profesional.

## Hechos

### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Barcelona, don Ildefonso Sánchez Prat, el 24 de octubre de 2012, con el número 2265 de protocolo, la Sociedad «Consultores Asociados de Iniciativas Estratégicas, S.A.P.», realizó declaración de cambio de socios.

### II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro Mercantil, dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «Fecha de calificación: 20/11/2012 Fundamentos de Derecho (defectos): 1.º Por aplicación del principio general de tracto sucesivo debe inscribirse simultáneamente a la escritura otorgada el día 24 de octubre de 2012, ante el Notario, don Ildefonso Sánchez Prat, número 2264 de protocolo, que ha sido calificada con defectos, de la que resulta, el cese y nombramiento de los miembros del Consejo de Administración (artículos 11,108 y 109 del Reglamento del Registro Mercantil). 2.º Conforme a lo dispuesto en los apartados 3 y 4 del artículo 8.º de la Ley de Sociedades Profesionales, son objeto de inscripción obligatoria en el Registro Mercantil y en el Registro de Sociedades Profesionales cualquier cambio de socios. Del Registro resulta doña Y. I. P. como socio profesional titular de las participaciones números 151 a 200. En la presente escritura únicamente se declara que dicha señora ha dejado de ostentar la condición de socia de la Sociedad desde el 12/7/2012 y la incorporación de don C. D. S. T. como nuevo socio profesional desde el 3/09/2012. En consecuencia, deberán aportarse para su inscripción previa o simultánea las correspondientes escrituras, debidamente autoliquidadas, que contengan las correspondientes transmisiones, en las que consten la identidad de los vendedores, compradores y nuecero de participaciones transmitidas. (artículo 4 de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de Sociedades Profesionales, y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2008). Asimismo, y siendo de conformidad con lo dispuesto en el 9 de los estatutos sociales y 12 de la Ley de Sociedades Profesionales es intransmisible la condición de socio profesional sin el consentimiento de todos los socios profesionales. En consecuencia, falta el consentimiento por parte de los socios profesionales de la Sociedad a las compraventas de participaciones sociales que se hayan producido. 3.º Respecto a la incorporación de don C. D. S. T. es necesario acompañar el certificado expedido por el correspondiente colegio profesional, en el que deberá figurar el número de colegiado que ostente, en el que consten sus datos identificativos, así como su habilitación actual para el ejercicio de la profesión, que constituye la actividad profesional incluida en el objeto social [artículos 7.2.b) y 8.2.d) de la Ley 2/2007 de 15 de marzo, de Sociedades Profesionales, y artículos 7 y 11 del Reglamento del Registro Mercantil]. Los defectos consignados tienen carácter subsanable. La anterior nota (...). El registrador (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador)».

### III

La anterior nota de calificación es recurrida ante el registrador para la Dirección General de los Registros y del Notariado el 21 de diciembre de 2012 por don M. R. M., abogado en nombre y representación de «Consultores Asociados de Iniciativas Estratégicas, S.A.P.», que consideró: Que la constancia en el Registro Mercantil de un cambio de socios en una sociedad profesional no tiene por que suponer que consta en escritura publica la transmisión, sino simplemente ha de expresarse en escritura publica que se ha producido a efectos de su inscripción en el Registro Mercantil; Que cuando la Ley quiere otra cosa como ocurrió en el antiguo artículo 26 de la Ley 2/1995, lo dice expresamente; y, que la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de enero de 2012 concluye que la exigencia de documento publico para la transmisión de participaciones sociales es solo a efectos de prueba y de oponibilidad frente a terceros.

### IV

El notario autorizante informó que la exigencia de constancia en escritura publica del cambio de socios en una sociedad profesional no es asimilable ni equivalente a la exigencia de transmisión de la acción o acciones se documente en escritura publica y por ello no es causal la diferente redacción de la sociedad de responsabilidad limitada –cambio de socio– y la exigida para la transmisión de las participaciones sociales. Y con más razón lo será para una anónima, como es el caso de la sociedad calificada. Una exigencia distinta supondría derogar la legislación de base, respecto de las sociedades anónimas o incluso de la Ley del mercado de valores, lo que no ha hecho la posterior ley de sociedades de capital.

### V

El registrador emitió informe en defensa de su nota y elevó el expediente este Centro Directivo.

## Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 17 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862; 145 del Reglamento Notarial, en redacción

dada por el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero; 4, 7.2.b) 8.2.d), 8.3, 8.4, 11, 12 y 17 de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de Sociedades Profesionales; 113, 114, 116, 120 y 122 de la Ley de Sociedades de Capital; 7 y 11 del Reglamento de Registro Mercantil, aprobado por Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 5 de enero de 2012, y la Resolución de este Centro Directivo de 1 de marzo de 2008.

1. Se limita el recurso al segundo defecto entre los expresados en la nota. Conforme a éste se deniega la inscripción de una escritura pública en la que consta el cambio de socios en una sociedad anónima profesional por el defecto subsanable de no aportarse además, los correspondientes títulos notariales, debidamente autoliquidados, que contengan las correspondientes transmisiones, en las que consten la identidad de los vendedores, compradores y número de participaciones transmitidas. Se observa que falta, además, el consentimiento por parte de todos los socios profesionales de la sociedad a las compraventas producidas.

2. Dichos defectos se fundamentan, de una parte, en el artículo 8.3 de la Ley 2/1997, según el cual cualquier cambio de socios y administradores, así como cualquier modificación del contrato social, deberán constar en escritura pública y serán igualmente objeto de inscripción en el Registro Mercantil. Y en el artículo 12 del mismo texto legal conforme al cual la condición de socio profesional es intransmisible, salvo que medie el consentimiento de todos los socios profesionales, salvo que el contrato social establezca que la transmisión pueda ser autorizada por la mayoría de dichos socios.

3. La escritura notarial calificada consiste en una elevación a público de una certificación expedida por el secretario del consejo de administración con el visto bueno del presidente de la sociedad anónima profesional en el que simplemente se certifica que determinada persona, el 12 de julio de 2012, ha dejado de ser socia y que otra persona, el 3 de septiembre, adquirió la condición de socio, esta vez se indica que con el carácter de socio profesional.

Considera el recurrente y en el mismo sentido informa el notario autorizante que no es necesario aportar los títulos transmisivos bastando la mera declaración en escritura pública por lo que el título presentado es idóneo.

Por tanto, debe decidirse si es suficiente esa solución o si por el contrario ha de constar en escritura pública la transmisión y ser presentada en el Registro Mercantil con expresión de lo señalado en el artículo 8 de la Ley.

4. Ciertamente el marco normativo es parco. Carece la Ley de Sociedades Profesionales de desarrollo en el Reglamento del Registro Mercantil. Por ello hay que acudir en primer lugar a la legislación más específica y en segundo a las reglas generales en sede transmisión de acciones, si bien en orden a los socios profesionales, ha de primar este carácter sobre cualquier otra consideración, como se deduce de la igualdad de tratamiento, en orden a la clase de partes sociales, que les dispensa la Ley, con las peculiaridades del artículo 17 de la misma.

5. Así considerada, la exigencia legal consiste en la constancia de la transmisión en todos los extremos que detalla –Identificación de los socios profesionales y no profesionales– y, en relación con aquéllos, número de colegiado y colegio profesional de pertenencia; identificación de transmitente y adquirente; identificaciones de las participaciones o acciones transmitidas, así como la acreditación del consentimiento a la misma de los demás socios. El precio o valoración económica de la transmisión se ajustará a lo establecido en la Ley y en el pacto social. Y conforme a nuestro ordenamiento jurídico, será la escritura pública que documenta el negocio, la única que puede válidamente recoger las declaraciones de voluntad exigidas expresamente por la Ley. La cita por parte del recurrente de la jurisprudencia sobre el valor de la escritura pública en la transmisión de participaciones sociales, coherente con el que la Ley le atribuye en el caso concreto, en nada modifica que en el contexto de la Ley de sociedades profesionales, su régimen específico societario y civil, en cuanto a la regulación de la responsabilidad de los socios, agrave la forma en que las transmisiones sociales se representan, de suerte que junto a la escritura pública se exige asimismo la inscripción en el Registro Mercantil.

6. La literalidad de la norma al referirse a «cambios de socio» y no a la «transmisión de las partes sociales» pudiera permitir, a falta como se ha expresado, de una norma más específica, que una escritura pública recogiera el mero cambio de socios a los efectos de su inscripción. Pero en tal caso esta debería expresar los pormenores del negocio transmisivo en todos los elementos que señalan los artículos 8 y 12 de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de Sociedades Profesionales, sin que, en ningún caso, pudiera cubrir la forma requerida la elevación a documento público calificada.

En efecto, la escritura presentada no cumple con el requisito de la expresión de las circunstancias esenciales del negocio jurídico que ha dado lugar al cambio de socio documentado: no se identifican las transmisiones; sus elementos esenciales; las acciones transmitidas; el consentimiento o no de los restantes socios; ni sus datos profesionales. A ello, en el ámbito legitimador, habría que añadir la falta de expresión sobre el cumplimiento de los requisitos del artículo 122 de la Ley de Sociedades de Capital, o la solicitud de anotación en el Libro registro de la sociedad en cuanto acciones necesariamente nominativas (artículo 17 de la Ley 2/2007).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

Contra esta resolución, los legalmente legitimados, pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 13 de marzo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

**3991** Resolución de 16 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil y de bienes muebles de Castellón, por la que se suspende parcialmente la inscripción de una escritura de constitución de sociedad de responsabilidad limitada. (BOE núm. 90, de 15-4-2013).

En el recurso interpuesto por doña H. M., como administradora única de la compañía «Centro Kine Avantis, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Castellón, don Salvador Mínguez Sanz, por la que se suspende parcialmente la inscripción de una escritura de constitución de sociedad de responsabilidad limitada.

## Hechos

### I

El día 5 de noviembre de 2012 y ante el notario de Valencia, don Fernando Olaizola Martínez, se otorga escritura de constitución de sociedad de responsabilidad limitada al amparo de lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto Ley 3/2010, de 3 de diciembre. En el artículo 2 de los estatutos se hace constar el objeto social mediante la enumeración de una serie de actividades entre las que se encuentran las que más adelante se dirá. Con carácter previo, en el otorgan primero, los socios constituyentes hacen constar que «Quedan excluidas del objeto social de la mercantil aquellas actividades que precisen por la Ley de requisitos no cumplidos por la sociedad ni por estos Estatutos. Las actividades integrantes del objeto social se realizarán en su caso por medio de los correspondientes profesionales cuando así sea preciso».

### II

Presentada la referida documentación en el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Castellón, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro Mercantil de Castellón. Avenida del Mar, 10 12003 Castellón. Notificación de inscripción parcial. Don Salvador Mínguez Sanz, registrador Mercantil de Castellón, previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto practicar la inscripción del documento al tomo 1608 folio 43 inscripción 1, habiendo resuelto no practicar la inscripción de los extremos que constan a continuación conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Diario/Asiento: 154/1485. F. presentación: 06/11/2012. Entrada: 1/2012/6.976,0. Sociedad: Centro Kine Avantis SL. Hoja: CS-34832. Autorizante: Olaizola Martínez. Fernando. Protocolo: 2012/1428 de 05/11/2012. 1.–Suspendida la inscripción, en cuanto a «La realización de tratamientos de fisioterapia, masajes terapéuticos y rehabilitación funcional, así como servicios médicos de traumatología y ortopedia, podología, realización de terapias alternativas», del artículo 2.º de los estatutos sociales por infringir el artículo 1 Ley Sociedades Profesionales. En relación con la presente calificación (...). Castellón, veintinueve de noviembre de dos mil doce».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña H. M. en representación de la sociedad y como administradora única interpone recurso en virtud de escrito de fecha 21 de diciembre de 2012, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que la mera inclusión en el objeto social de actividades profesionales faltando los demás requisitos o presupuestos tipológicos imprescindibles de la figura societaria profesional no puede ser obstativa de la inscripción sin que pueda el registrador exigir una manifestación expresa sobre el carácter de intermediación de la actividad social que la Ley no impone; Que de acuerdo con la Instrucción de la Dirección General de 18 de mayo de 2011, la referencia concreta a un tipo de actividad más específica que la que resulta de los estatutos tipo, no permite denegar la inscripción; Que el registrador parece estimar que toda sociedad en cuyo objeto social se incluyan actividades profesionales debe necesariamente constituirse como tal cuando no resulta así ni del articulado de la Ley especial ni de su Exposición de Motivos que lo ciñen a los supuestos en los que sea la propia sociedad como tal la que lleve a cabo la actividad profesional; Que así resulta de la doctrina de la propia Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 2 de junio de 1986, 23 de abril de 1993 y 3 de marzo de 2007 que sienta el criterio de que el contrato de sociedad debe interpretarse adecuadamente de conformidad con las reglas generales; y, Que en el caso concreto la sociedad no incluye en su denominación el carácter profesional, ni distingue a socios profesionales, ni se reseña certificado profesional alguno ni se regulan prestaciones accesorias lo que pone de manifiesto la evidente intención de constituir una sociedad de intermediación como expresamente resulta del título. En definitiva que la excepcionalidad del régimen de sociedades profesionales exige que se constituyan como tales y no al revés.

### IV

El registrador emitió informe el día 15 de enero de 2013, elevando el expediente a este Centro Directivo.

Este Centro Directivo llevó a cabo diligencia de mejor proveer que fue cumplimentada en fecha 5 de marzo de 2013 con entrada el día 8 del mismo mes y año de la que resulta que el notario autorizante de la escritura calificada no ha hecho alegaciones.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 5, 8 y 11 de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de Sociedades Profesionales; la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de julio de 2012; y las Resoluciones de esta Dirección General de 29 de enero de 2005, 28 de enero y 3 de junio de 2009 y 25 de enero de 2012.

1. Se debate en este expediente una cuestión sobre la que este Centro Directivo se ha pronunciado reiteradamente. Sin embargo no puede ser resuelto con arreglo a dicha doctrina que necesariamente debe ser modificada a la luz de los pronunciamientos de nuestro Tribunal Supremo en su Sentencia de 18 de julio de 2012 que inciden directa e inmediatamente sobre la cuestión que constituye su objeto.

2. El artículo 1 de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de Sociedades Profesionales determina que «1. Las sociedades que tengan por objeto social el ejercicio en común de una actividad profesional deberán constituirse como sociedades profesionales en los términos de la presente Ley. A los efectos de esta Ley, es actividad profesional aquélla para cuyo desempeño se requiere titulación universitaria oficial, o titulación profesional para cuyo ejercicio sea necesario acreditar una titulación universitaria oficial, e inscripción en el correspondiente Colegio Profesional. A los efectos de esta Ley se entiende que hay ejercicio en común de una actividad profesional cuando los actos propios de la misma sean ejecutados directamente bajo la razón o denominación social y le sean atribuidos a la sociedad los derechos y obligaciones inherentes al ejercicio de la actividad profesional como titular de la relación jurídica establecida con el cliente».

La propia Exposición de Motivos delimita la naturaleza de la sociedad profesional, al manifestar que «la nueva Ley consagra expresamente la posibilidad de constituir sociedades profesionales «estricto sensu». Esto es, sociedades externas para el ejercicio de las actividades profesionales a las que se imputa tal ejercicio realizado por su cuenta y bajo su razón o denominación social. En definitiva, la sociedad profesional objeto de esta Ley es aquélla que se constituye en centro subjetivo de imputación del negocio jurídico que se establece con el cliente o usuario, atribuyéndole los derechos y obligaciones que nacen del mismo, y, además, los actos propios de la actividad profesional de que se trate son ejecutados o desarrollados directamente bajo la razón o denominación social. Quedan, por tanto, fuera del ámbito de aplicación de la Ley las sociedades de medios, que tienen por objeto compartir infraestructura y distribuir sus costes; las sociedades de comunicación de ganancias; y las sociedades de intermediación, que sirven de canalización o comunicación entre el cliente, con quien mantienen la titularidad de la relación jurídica, y el profesional persona física que, vinculado a la sociedad por cualquier título (socio, asalariado, etc.), desarrolla efectivamente la actividad profesional. Se trata, en este último caso, de sociedades cuya finalidad es la de proveer y gestionar en común los medios necesarios para el ejercicio individual de la profesión, en el sentido no de proporcionar directamente al solicitante la prestación que desarrollará el profesional persona física, sino de servir no sólo de intermediaria para que sea éste último quien la realice, y también de coordinadora de las diferentes prestaciones específicas seguidas».

Es, por lo tanto, ese centro subjetivo de imputación del negocio jurídico en la propia sociedad profesional, atribuyéndole los derechos y obligaciones que nacen del mismo, desarrollados directamente bajo la razón o denominación social, lo que diferencia, en su naturaleza, la sociedad profesional, de las sociedades de medios, las de comunicación de ganancias y las de intermediación.

Nuestro Tribunal Supremo, en su Sentencia de 18 de julio de 2012 ha resaltado los principios fundamentales de la Ley de Sociedades Profesionales, destacando su carácter imperativo (artículo 1.1 «...deberán constituirse...»); el artículo 5.1 al imponer la colegiación de las personas naturales mediante las cuales la sociedad profesional ejerza las actividades profesionales propias de su objeto («...únicamente...»); el artículo 8.4, párrafo tercero, obliga al registrador Mercantil a comunicar «de oficio al Registro de Sociedades Profesionales la práctica de las inscripciones, con el fin de que conste al Colegio la existencia de dicha sociedad»; el artículo 9 somete tanto a la sociedad profesional como a los profesionales que actúan en su seno al «régimen deontológico y disciplinario propio de la correspondiente actividad profesional»; y, en fin, y sobre todo, el artículo 11 establece un régimen de responsabilidad solidaria de sociedad y profesionales frente a terceros, obligando a la sociedad a estipular el correspondiente seguro de responsabilidad civil, al tiempo que la Disposición Adicional 2.<sup>a</sup> procura, de un lado, evitar que se eluda este régimen especial de responsabilidad extendiéndolo «a todos aquellos supuestos en que dos o más profesionales desarrollen colectivamente una actividad profesional sin constituirse en sociedad profesional con arreglo a la Ley».

Igualmente el Tribunal Supremo, en la citada Sentencia, ha exigido «certidumbre jurídica», manifestando expresamente que «se trata, en suma, de que las sociedades sean lo que parecen y parezcan lo que son, pues ninguna forma mejor hay de garantizar el imperio de la ley y los derechos de los socios y de los terceros que contraten con la sociedad.»

Consecuentemente con lo expuesto y ante las dudas que puedan suscitarse en los supuestos en que en los estatutos sociales se haga referencia a determinadas actividades que puedan constituir el objeto, bien de una sociedad profesional, con sujeción a su propio régimen antes dicho, bien una sociedad de medios o de comunicación de ganancias o de intermediación,

debe exigirse para dar «certidumbre jurídica» la declaración expresa de que estamos en presencia de una sociedad de medios o de comunicación de ganancias o de intermediación, de tal modo que a falta de esa expresión concreta deba entenderse que en aquellos supuestos estemos en presencia de una sociedad profesional sometida a la ley imperativa 2/2007, de 15 de marzo. Por ello, una correcta interpretación de la Ley de Sociedades Profesionales debe llevar al entendimiento de que se está ante una sociedad profesional siempre que en su objeto social se haga referencia a aquellas actividades que constituyen el objeto de una profesión titulada, de manera que cuando se quiera constituir una sociedad distinta, y evitar la aplicación del régimen imperativo establecido en la Ley 2/2007, se debe declarar así expresamente.

3. En el supuesto de hecho que ha dado lugar a este expediente se rechaza la inscripción de aquellos particulares del artículo 2 de los estatutos sociales relativo al objeto social que, a juicio del registrador, suponen actividades profesionales sujetas a la Ley 2/2007. La recurrente no discute dicha circunstancia sino que centra su escrito en la inaplicación de la propia Ley por tratarse la sociedad cuya inscripción se pretende de una mera sociedad de intermediación.

De acuerdo con la argumentación expuesta más arriba el recurso no puede prosperar. Integrándose en el objeto social actividades cuya naturaleza profesional, en el sentido del artículo 1 de la Ley 2/2007, no se discute, se produce la activación de la reserva de Ley prevista en su articulado y, en consecuencia, la imposibilidad de inscribir en el Registro Mercantil.

El mero hecho de que los constituyentes hayan pactado que las actividades integrantes del objeto social se realizarán en su caso por medio de los correspondientes profesionales cuando así sea preciso no impide la aplicación de la anterior doctrina. Y así es no sólo por el hecho de que tal pacto entre los constituyentes de la sociedad no integra los estatutos sociales y por tanto no forma parte de su estructura jurídica sino porque aunque se hubiera incluido como un apartado más de aquellos, no impediría la aplicación de la norma imperativa. Determinado que la inclusión en el objeto de actividades de naturaleza profesional activa la aplicación de la Ley imperativa, el desarrollo de tales actividades debe necesariamente y porque así lo dispone la propia norma (artículos 5, 9 y 17.2), llevarse a cabo por medio de socios profesionales.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésimo cuarta de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 16 de marzo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 7 -

**4061** *Resolución de 19 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles de Ourense a inscribir la escritura de constitución de una sociedad. (BOE núm. 92, de 17-4-2013).*

En el recurso interpuesto por el notario de Celanova, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, contra la negativa del registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Ourense, don Andrés José Ylla García Germán, a inscribir la escritura de constitución de la sociedad «Josemanuelpillar, S.L.».

## Hechos

### I

Mediante escritura autorizada el 19 de septiembre de 2012 por el notario de Celanova, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, se constituyó la sociedad «Josemanuelpillar, S.L.» cuyo objeto social es «la mera administración del patrimonio de los socios».

### II

Dicha escritura fue presentada en el Registro Mercantil de Ourense el 12 de noviembre de 2012 y el 28 de noviembre de 2012 fue objeto de la calificación que a continuación se transcribe: «Don Andrés José Ylla García-Germán, Registrador Mercantil de Ourense, previo examen y calificación del documento presentado, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos Diario/Asiento: 54/1893 F. presentación: 12/11/2012 Entrada: 1/2012/2271,0 Sociedad: Josemanuelpillar, SL Autorizante: Rodríguez Dapena, Ángel Manuel Protocolo: 2012/2802 de 19/09/2012 Fundamentos de Derecho (defectos) Denegada la inscripción del objeto social del Art. 2 de los Estatutos, consistente en «la mera administración del patrimonio de los socios», y en consecuencia denegada la inscripción de la

sociedad (Art. 23. b) LSC), por la concurrencia de los siguientes defectos: 1.–Inexistencia del objeto. Arts. 23.b) LSC, 178 RRM. «La mera administración del patrimonio de los socios», no puede tener la consideración de objeto social. El objeto, debe fijarse «determinando las actividades que lo integren» (Art. 23.b LSC); tales actividades integrantes del objeto, deben referirse necesariamente a la persona jurídica que se crea en el acto de la constitución (la sociedad) y proyectarse al exterior por la Entidad en su nombre y derecho, independientemente de la personalidad o del patrimonio de los socios. Con el objeto citado, no se alude a ninguna actividad mercantil, comercial, de servicios u otras sobre las que se proyecte la actividad de la sociedad, como Entidad dotada de personalidad jurídica propia, sino que sus actividades se referirán, en su caso, a un patrimonio ajeno, que es el de los socios. La admisión de tal objeto social, vaciaría de contenido el principio de obligatoriedad y determinación del objeto social consagrado en los Arts. 23 LSC y 178 RRM, así como la doctrina reiterada de la DGRN (RR 1 Diciembre 1982, 5 Septiembre 2011 y 19 Mayo 2012), pues admitirlo sería lo mismo que admitir una sociedad con cualquier objeto, o lo que es lo mismo, sin objeto. Así, partiendo de la más amplia enumeración legal de actividades económicas, en nuestro Derecho, que es la contemplada en el anexo segundo del Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas, la actividad consistente en «la mera administración del patrimonio de los socios», es de tal amplitud que podría englobarse en cualquiera de los cientos de actividades que enumera, y al mismo tiempo en ninguna de ellas.

2.–Indeterminación del objeto social. Arts. 23.b) LSC, 178.1 y 3 RRM. Fijar como objeto social «la mera administración del patrimonio de los socios», no cumple los requisitos mínimos de determinación del objeto del Art. 178.1 RRM, pues el concepto de «administración» es un concepto que, jurídicamente, admite una pluralidad de significados, y en el que se puede incluir, o no, cualquier tipo de actividad, civil, mercantil, administrativa, etc... La DGRN, ha admitido en R 5 Septiembre 2011 expresiones como «comercio al por mayor y al por menor. Distribución comercial» y en la de 19 Mayo 2012 la expresión «comercio al por mayor y al por menor, distribución comercial, e importación y exportación de toda clase de bienes». Del mismo modo, los Estatutos tipo de las denominadas «sociedades Express», introducidos por la OJ 3185/2010 de 9 de Diciembre, admite como objeto social «comercio al por mayor y al por menor. Distribución comercial. Importación y exportación». Esto no obstante, la R 5 Septiembre 2011, señala que «con carácter general, debe entenderse que esa determinación ha de hacerse de modo que acote suficientemente un sector económico o un genero de actividad mercantil legal o socialmente demarcados». Y la de 19 Mayo 2012, que cita la de 1 Diciembre 1982 que «únicamente habrá indeterminación cuando se utilice una fórmula omnicompreensiva de toda posible actividad comercial o industrial en donde se empleen unos términos generales, pero no existirá esta indeterminación si a través de términos concretos y definidos se señala una actividad de carácter general». Por lo tanto, y aún cuando la DG mantiene una interpretación extensiva y un criterio amplio en orden a la exigencia de determinación del objeto social, ello no implica que se haya suprimido el requisito de que el objeto social sea determinado. A este respecto, la expresión «la mera administración del patrimonio de los socios», va mucho más allá que expresiones como las citadas de «comercio al por mayor y al por menor, distribución comercial, e importación y exportación de toda clase de bienes» y otras semejantes. Mientras éstas, delimitan una actividad mercantil (comercio, distribución, transacciones internacionales...), la expresión «administración del patrimonio» abarca todos los sectores económicos y todos los géneros de actividad mercantil legal o socialmente demarcados, pues mediante todos estos sectores y géneros de actividad podría administrarse el patrimonio de los socios. La «mera administración del patrimonio de los socios» podría realizarse por la sociedad mediante todas las actividades imaginables, por lo que entra de lleno en la fórmula omnicompreensiva de toda posible actividad comercial o industrial, sin que se acote a través de términos concretos y definidos una actividad de carácter general. Ello vulnera, además, la prohibición contenida en el Art. 178.3 RRM, en cuya virtud «en ningún caso podrá incluirse como parte del objeto social la realización de cualesquiera otras actividades de lícito comercio ni emplearse expresiones genéricas de análogo significado». Si no se admiten estas expresiones como «parte» del objeto, con mayor razón, no deben admitirse cuando la expresión genérica constituye, en si misma y sin más adiciones, el objeto social así ocurre con la expresión «la mera administración del patrimonio de los socios». En el mismo sentido, la RDGRN 15 Octubre 2010 dice que «la trascendencia que el objeto social tiene tanto para los socios y administradores, como para los terceros que entren en relación con la sociedad, justifica la exigencia legal de una precisa determinación del ámbito de actividad en el que debe desenvolverse la actuación del nuevo ente, si bien la diversa composición cualitativa que puede adoptar el patrimonio social posibilita la dedicación de la sociedad a una multitud de actividades económicas absolutamente dispares, siempre que estén perfectamente delimitadas». Por lo tanto, empleando la terminología de las RR de 2011 citadas, la expresión «la mera administración del patrimonio de los socios», en modo alguno puede afirmarse que «acote suficientemente un sector económico o un genero de actividad mercantil legal o socialmente demarcados». Tampoco suprime la necesidad de determinación del objeto la citada OJ 3185/2010, en cuyo Art. 2.7 del modelo de estatutos para las «sociedades express» recoge como objeto posible «la prestación de servicios. Actividades de gestión y administración. Servicios educativos, sanitarios, de ocio y entretenimiento». Es este caso, la expresión empleada es un todo unitario, inescindible, a la que, a lo más, se le podrá añadir, «una referencia concreta a un tipo de productos o servicios que delimiten más específicamente la actividad de que se trate (Regla 6.º IDGRN 18 Mayo 2011). En este caso, el término «administración», no se emplea aislado, sino referido a actividades de prestación de servicios, gestión, servicios educativos, sanitarios, de ocio y entretenimiento. Cuando la citada Instrucción de 18 Mayo 2011 dice que «la delimitación estatutaria del objeto social podrá realizarse mediante la transcripción total o parcial de la enumeración de actividades», se refiere a que se pueden transcribir las quince actividades que contempla o sólo alguna de ellas, pero no que cada una de esas actividades pueda a su vez cercenarse, modificarse o abreviarse en modo alguno. De las RR DGRN 5 Septiembre 2011, 15 Noviembre 2011 y 19 Mayo 2012, resulta la compatibilidad de los objetos señalados en la OJ, con el principio de determinación del



objeto. No sería admisible, por tanto, que amparándose en el número 7 del Art. 2 del modelo de Estatutos, se fijase como objeto social «la mera administración», pues tal objeto no está amparado en los «objetos legales» recogidos en dicha norma.

3.–Indeterminación de la expresión empleada como descripción del objeto. Arts. 23.b) LSC, 178 RRM. Jurídicamente, el término «administración», puede entenderse en sentido amplio o estricto. En sentido amplio la administración abarca actos de disposición (enajenación, gravamen y renuncia), riguroso dominio (división, segregación, agrupación, agregación, división horizontal y declaración de obra nueva) y administración en sentido estricto. En sentido estricto, el término administración comprende aquellos actos, necesarios para la conservación de un objeto, que no impliquen su consumo, disposición, alteración estructural o destrucción (Art. 1712 y 1713 CC) La expresión «administración» ¿implica que los socios quieren administrar su patrimonio en sentido amplio, o solamente en sentido estricto? Esto es, los socios quieren administrar su patrimonio realizando actos de disposición, riguroso dominio y administración en sentido estricto, o sólo quieren realizar sobre su patrimonio actos de conservación que no alteren en absoluto su sustancia física o jurídica, o lo que es lo mismo, de administración en sentido estricto. Ello se agrava con el matiz que se añade a la expresión integrante del objeto social, pues el mismo se refiere no a «la administración», sino a «la mera administración» ¿Quiere ello decir que debe interpretarse el objeto restrictivamente y excluirse los actos de disposición refiriéndose únicamente a la administración en sentido estricto? En cambio, se presta a confusión introducir la frase «mera administración», frente a una acepción, podríamos calificar como vulgar de «administración del patrimonio» y que comprendería los actos de disposición, como por ejemplo la compra-venta de valores mobiliarios. En la misma frase, podría entenderse que estamos afirmando que el objeto es «la mera administración en sentido amplio del patrimonio de los socios», lo cual es un contrasentido. Expresarse en términos tan amplios, determina la imposibilidad de fijar el alcance del término «administración», por lo que queda indeterminado el objeto social, al no poder conocerse de antemano a que actividades va a dedicarse la sociedad. En cualquier caso, y teniendo en cuenta que el concepto «administración», puede ser interpretado jurídicamente en sentido amplio o estricto, los términos en que está redactado el objeto social, pueden prestarse a confusión y no se ajustan a la exigencias de claridad y precisión en la redacción del título inscribible y de los asientos registrales, habida cuenta de los efectos que la ley les atribuye (cfr. artículos 17 bis de la Ley del Notariado; 143, 145, 147 y 148 del Reglamento Notarial; 20 del Código de Comercio, y 7 del Reglamento del Registro Mercantil). R. 15 Octubre 2010. 4.–La expresión «la mera administración del patrimonio de los socios», no es una actividad en si misma considerada, que pueda integrar el objeto social, pues da lugar a que se identifique la personalidad de la sociedad y la de los socios. Art. 23 b) LSC, 178.1 y 2 RRM, 35 y 38 CC: Tal expresión es, más que un objeto, una manifestación de capacidad de obrar, y por tanto, consustancial a la persona jurídica. Ello vulnera el n.º 2.º del Art. 178 RRM, cuando dispone que «no podrá incluirse en el objeto social los actos jurídicos necesarios para la realización o desarrollo de las actividades indicadas en él». Si el objeto social consistiere simple y llanamente en «la administración», sin más, o si se quiere «en la mera administración», o lo que es lo mismo «la administración o «la mera administración» del patrimonio social», no se admitiría, en virtud del Art. 178.2 RRM, pues la administración, en general, en un atributo consustancial a toda persona física o jurídica, con capacidad de obrar. Y si no se admite con referencia al propio patrimonio social, menos aún debe admitirse en relación a patrimonios ajenos, como son los patrimonios de los socios, que son personalidades jurídicas distintas a propia de la sociedad (Art. 38 CC). Admitirlo daría lugar, en cada acto social, a una confusión acerca de que patrimonio es el que se está administrando, si el social o el de los socios. La constitución de cualquier sociedad mercantil, origina una personalidad jurídica independiente de sus miembros, cuyo estatuto jurídico viene determinado, con carácter imperativo e inderogable por la normativa societaria mercantil y no puede identificarse, sin más, con un contrato administrativo o con la personalidad de ninguno de sus socios (RDGRN 15 Octubre 2010). 5.–El objeto social consistente en «la mera administración del patrimonio de los socios», es incompatible con el concepto mismo de sociedad, y con el reconocimiento de personalidad jurídica de las sociedades mercantiles (Arts. 1665 CC, 35 y 38 CC, 116 CCom). Según el Art. 1665 CC «la sociedad es un contrato por el cual dos o más personas se obligan a poner en común dinero, bienes o industria, con ánimo de partir entre sí las ganancias». Según el Art. 116 CCom el contrato de Compañía es aquel «por el cual dos o más personas se obligan a poner en fondo común bienes, industria o alguna de estas cosas, para obtener lucro». Según el Art. 35.2 CC Son personas jurídicas: Las asociaciones de interés particular, sean civiles, mercantiles o industriales, a las que la ley conceda personalidad propia, independiente de la de cada uno de los asociados. Y según el Art. 38 CC Las personas jurídicas pueden adquirir y poseer bienes de todas clases, así como contraer obligaciones y ejercitar acciones civiles o criminales, conforme a las leyes y reglas de su constitución. En el presente caso, los socios aportan, para la constitución de la sociedad mercantil, una serie de bienes inmuebles. Como dice el Sr. Notario en la Escritura de Constitución los socios aportan a la sociedad «la plena propiedad». La propiedad de los bienes aportados, por tanto, deja de pertenecer a los socios y pasa a titularidad de la sociedad, que es un sujeto de Derecho distinto, recibiendo aquéllos, como contrapartida las participaciones que correspondan a su aportación. La sociedad ostenta personalidad jurídica propia (Art. 35 CC), y como tal, tiene plena capacidad jurídica (Art. 38 CC). Para el cumplimiento del fin propio de toda sociedad, que es la obtención de lucro, la sociedad desarrolla, mediante actos jurídicos, las actividades que integren su objeto social, sea el que sea. Si admitimos como objeto social «la mera administración del patrimonio de los socios», vaciamos de contenido el fundamento de toda sociedad que es la administración de su propio patrimonio para la consecución del fin social. Se sustituye la administración de propio patrimonio social, por la administración de un patrimonio ajeno. Teniendo en cuenta que con las aportaciones realizadas en el acto de constitución, los bienes inmuebles han pasado a integrar el patrimonio de la sociedad, y las participaciones obtenidas en contrapartida han pasado al patrimonio de los socios, la admisión del objeto social debatido, nos llevaría a la paradoja de que la actividad propia de la sociedad sería administrar, entre otros bienes de los socios, dichas participaciones sociales, y en cambio, no podría administrar los bienes aportados que integran el patrimonio social, pues los mismos ya no forman parte del «patrimonio de

los socios». Esto, evidentemente, carece de sentido, y vacía de contenido el contrato y la personalidad de la sociedad. 6.—El contrato de sociedad no es título habilitante para encomendar la administración del propio patrimonio. Art. 1259.1 CC. Según el Art. 1259.1 CC «ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la Ley su representación legal. El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante». La Ley determina los medios legales para la atribución de la representación voluntaria a otra persona, mediante el apoderamiento, el contrato de mandato, o la comisión mercantil, figuras éstas sometidas a una regulación específica, que no puede dejarse sin efecto mediante la creación de una nueva figura de administración de patrimonios ajenos mediante la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada. Por tanto, el título habilitante para la administración de patrimonios ajenos, no es un atípico contrato de sociedad cuyo objeto sea «la mera administración del patrimonio de los socios», sino un poder que precise con exactitud a que actos de administración y disposición alcanza la gestión del patrimonio ajeno (Art. 1713 CC). La representación directa implica contratos celebrados en nombre y por cuenta ajena, por lo que sólo es posible atribuirla con actos jurídicos o contratos que produzcan jurídicamente estos efectos. Art. 1259.1, 1709 CC y 244 CCom. El contrato de sociedad, no es un título apto para atribuir esta representación, por que los actos los concluye la sociedad en su propio nombre y con relación a su propio patrimonio, sin que pueda confundirse con la personalidad y el patrimonio de los socios, lo que ocurriría si admitiésemos como objeto «la mera administración del patrimonio de los socios». Si se admitiese una sociedad con dicho objeto, que celebrase contratos para administrar el patrimonio de los socios ¿a quien serían imputables dichos contratos? ¿a la sociedad? ¿a sus administradores? ¿a los socios? ¿a todos? ¿conjunta o solidariamente? La imposibilidad de dar respuesta a estas preguntas, determina que no es posible la creación de una sociedad con dicho objeto, sin generar una gran inseguridad en el tráfico jurídico y vulnerar preceptos legales. Ello vuelve a ser incompatible con la exactitud que debe predicarse de los asientos registrales basados en los principios de exactitud, legitimación y fe pública que debe presidir la actuación registral. R 15 Octubre 2010, Arts. 17 bis LON; 143, 145, 147 y 148 RN; 20 C.com, y 7 RRM. En virtud del principio de calificación jurídica, los actos se califican, o valoran jurídicamente, en virtud del contenido verdadero de los mismos, con independencia de la denominación que le den las partes. Este principio es un principio general del Derecho (Art. 1.1 y 1.4 CC), y está consagrado legislativamente en materia tributaria en el Art. 13 LGT, en cuya virtud «las obligaciones tributarias se exigirán con arreglo a la naturaleza jurídica del hecho acto o negocio realizado, cualquiera que sea la forma o denominación que los interesados le hubieran dado...» Por lo tanto, si lo que quieren las partes es apoderar a una sociedad para que gestione su patrimonio, deberán otorgar un poder a una sociedad ya existente o de nueva creación, que tenga un objeto referido a su propia personalidad jurídica, con los términos exactos a que deba extenderse esa gestión, los cuales, además, serán objeto de interpretación restringida, con arreglo al principio de interpretación estricta de los poderes. Art. 1713 CC. Si lo que quieren los socios es crear lo que se denomina comúnmente como «sociedad patrimonial», deberán constituir una sociedad, en la que se especifique en el objeto que tipo de actividades desarrollará, y a la que se debe aportar el patrimonio de los socios, el cual, en el momento de la aportación dejará de ser de los socios, y se convertirá en el patrimonio social. En tal caso, en el patrimonio personal de los socios fundadores, se sustituirán los bienes y derechos aportados, por las participaciones que los socios mismos reciban en contrapartida en el acto de constitución o ampliación del capital. Por otra parte, y como argumento adicional, señalar que en el anexo 2.º regla 3.ª del Real Decreto Legislativo 1175/1990 sobre el Impuesto sobre Actividades Económicas, se da un concepto de actividad económica en los siguientes términos: «Tienen la consideración de actividades económicas, cualesquiera actividades de carácter empresarial, profesional o artístico. A estos efectos se considera que una actividad se ejerce con carácter empresarial, profesional o artístico, cuando suponga la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos, o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios. Por lo tanto, es esencial, para que una actividad económica tenga la consideración de tal, que se trate de una actividad por cuenta propia, lo cual no puede tener lugar, cuando el pretendido objeto de la sociedad es la administración de un patrimonio ajeno, como resulta de la expresión «la mera administración del patrimonio de los socios». 7.—La admisión de una sociedad con este objeto, supondría una confusión, en orden a la imputabilidad y responsabilidad derivada de los actos de administración del propio patrimonio. Ello supone una vulneración del principio de responsabilidad patrimonial universal contemplado en el Art. 1911 CC. En los propios estatutos objeto de calificación, en el Art. 9 y bajo la rúbrica «funciones del órgano de administración», se dice que «serán funciones del órgano de administración dirigir los negocios sociales, administrar el patrimonio social y representar a la sociedad». Por tanto, entre las funciones de los administradores, estaría administrar el patrimonio social de una sociedad cuyo objeto es «la mera administración del patrimonio de los socios». Ello induce a confusión, pues en la administración del patrimonio personal de los socios concurrirían tres sujetos distintos: -En primer lugar los propios socios, pues la administración de su patrimonio es una facultad irrenunciable y consustancial a su personalidad jurídica y de obrar (Art. 10 CE). -En segundo lugar, la sociedad, como personalidad independiente, por cuanto su objeto social consiste en «la mera administración del patrimonio de los socios» (Art. 38 CC). Obsérvese que alude genéricamente al patrimonio de los socios en su conjunto, sin concretar partes del mismo o bienes determinados, con lo que la superposición de sujetos en la administración del patrimonio de los socios en su conjunto, es evidente. -Por último, los administradores, pues si entre sus funciones está «administrar el patrimonio social» y el objeto social es «la mera administración del patrimonio de los socios» parece que en ejercicio de su función, realizarán actividades de administración del patrimonio de los socios (Art. 234 LCS). Esta confusión, que se produce con independencia de quien en cada momento sea designado administrador, se acentúa en el caso presente, en el que los dos socios cuyo patrimonio va a administrar la sociedad, son a su vez designados administradores solidarios en la Escritura objeto de calificación. Frente a una eventual acción de exigencia de

responsabilidad, no quedaría claro contra quien debería dirigirse, si contra los socios, contra la sociedad, o contra los administradores y supondría un instrumento para diluir la responsabilidad personal, pues se dificulta la imputabilidad de los actos; máxime en el presente supuesto en el que los administradores de la sociedad, son las personas a quienes pertenece el patrimonio que la sociedad debe gestionar mediante «la mera administración» de su patrimonio. Ello es contrario a la doctrina sostenida por la DGRN, por la cual los administradores únicos de una sociedad, no pueden apoderarse a sí mismos RR DGRN 24 Noviembre 1998 y 27 Febrero 2003, ya que «por la ilimitación de facultades que corresponden al órgano de administración tal poder daría lugar una confusión en orden al sujeto imputable de los actos que realicen los administradores-apoderados. Con ello se defrauda, o al menos se diluye, la exigencia de responsabilidad al administrador por la actuación del apoderado, que es más ligera que la del administrador». Imaginemos el caso de que los socios una vez constituida la sociedad, y nombrándose a sí mismos como administradores, se apoderasen a sí mismos para realizar tales actos de administración. El problema sería el mismo que en el de la citada Resolución, pero además agravado por el hecho de que existiría un sujeto más (la sociedad), que, conforme al objeto social señalado en los Estatutos, le corresponde «la mera administración del patrimonio de los socios». 8.–El objeto social, implica necesariamente, y en cada acto realizado por la sociedad, a través de sus representantes orgánicos, la vulneración de la prohibición de competencia contemplada en la LSC, pues cada acto se refiere simultáneamente a dos patrimonios distintos, el propio de la sociedad, y el de los socios, por cuanto el objeto social es «la mera administración del patrimonio de los socios». En particular, todos y cada uno de los actos realizados por la dan (sic) como resultado necesariamente, la vulneración de todos los preceptos legales que regulan dicha prohibición; A saber: Art. 226: Deber de lealtad. Los administradores desempeñaran su cargo como un representante leal en defensa del interés social, entendido como interés de la sociedad, y cumplirán los deberes impuestos por las leyes y los estatutos. Teniendo en cuenta que el objeto social es la administración del patrimonio de los socios, es imposible delimitar el interés social o de la sociedad protegido por este Art. y el interés particular de los socios. Ello hace muy difícil, por no decir imposible la exigencia de responsabilidades a los administradores por este motivo Art. 227: Prohibición de utilizar el nombre de la sociedad y de invocar la condición de administrador. Los administradores no podrán utilizar el nombre de la sociedad ni invocar su condición de administradores de la misma para la realización de operaciones por cuenta propia o de personas a ellos vinculadas. En general, puede ser nombrado administrador cualquier persona, sea o no socia; cuando el administrador no sea uno de los socios cuyo patrimonio administre la sociedad, no se plantea problema. Pero cuando, como sucede en el presente caso, los administradores son los socios titulares del patrimonio administrado por la sociedad, no es posible delimitar con claridad cuando actúan en su propio nombre y cuando actúan en nombre de la sociedad. Si los administradores no pueden utilizar el nombre de la sociedad, ni invocar su condición de administradores para la realización de actividades por cuenta propia, no podrán desempeñar su función, pues precisamente, el objeto social escogido es «la mera administración del patrimonio de los socios», que a su vez son administradores. Art. 228: Prohibición de aprovechar oportunidades de negocio. Ningún administrador podrá realizar, en beneficio propio o de personas a él vinculadas, inversiones o cualesquiera operaciones ligadas a los bienes de la sociedad, de las que haya tenido conocimiento con ocasión del ejercicio del cargo, cuando la inversión o la operación hubiera sido ofrecida a la sociedad o la sociedad tuviera interés en ella, siempre que la sociedad no haya desestimado dicha inversión u operación sin mediar influencia del administrador. Si los administradores, como sucede en el presente caso, son los titulares del patrimonio que la sociedad administra, la aplicación de este Art., supondría restringir la capacidad jurídica y de obrar que corresponde a los socios como sujetos de derecho (Art. 10 CE), pues les impediría realizar inversiones o aprovechar oportunidades de negocio, por cuenta propia y al margen de la sociedad. Art. 229: Situaciones de conflicto de intereses. 1. Los administradores deberán comunicar al consejo de administración y, en su defecto, a los otros administradores o, en caso de administrador único, a la junta general cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la sociedad. El administrador afectado se abstendrá de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera. En una sociedad cuyo objeto es «la mera administración del patrimonio de los socios», las situaciones de conflicto son consustanciales a la actuación de la sociedad, por cuanto su objeto consiste en la administración de un patrimonio ajeno y distinto del patrimonio social. Si los administradores tienen la obligación de abstenerse de intervenir en estos casos, no podrían intervenir en ninguna operación, con lo que la sociedad perdería absolutamente su capacidad de obrar, vulnerando el principio de representación orgánica (Art. 233 y 234 LSC), y cercenando la capacidad jurídica de la sociedad (Art. 38 CC) Art. 230: Prohibición de competencia. 1. Los administradores no podrán dedicarse, por cuenta propia o ajena, al mismo, análogo o complementario género de actividad que constituya el objeto social, salvo autorización expresa de la sociedad, mediante acuerdo de la junta general, a cuyo efecto deberán realizar la comunicación prevista en el Art. anterior. Teniendo en cuenta que el objeto social es «la mera administración del patrimonio de los socios», la aplicación de este Art., supondría que, si los administradores son los mismos socios, estos no podrían dedicarse, por cuenta propia o ajena a «la mera administración de su patrimonio», facultad consustancial a su consideración de sujetos de derecho, y en consecuencia, irrenunciable. Art. 10 CE. En relación con la presente (...). Ourense, a 28 de Noviembre de 2012. El registrador (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador)».

### III

El 27 de diciembre de 2012, el notario autorizante de la escritura, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, interpuso recurso contra la anterior calificación en el que vierte determinadas manifestaciones sobre el hecho de haber inscrito el mismo registrador el 29 de junio de 2012 una escritura de constitución de otra sociedad con idéntico objeto social, así como sobre

determinadas consideraciones relativas a la tramitación de un recurso anterior, y afirma que, a su juicio, «el registrador, no obstante no estar vinculado por sus decisiones anteriores, sí califica bajo su responsabilidad, y en un caso como el presente el principio de confianza legítima ha sido tan gravemente quebrantado, ha incurrido en responsabilidad». Y como fundamentos de Derecho de su impugnación alegó lo siguiente: «El recurrente, que autorizó ambas escrituras, no tiene intención de rebatir uno a uno los argumentos del Registrador, bastándole con argumentar brevemente porque el objeto social cuestionado era y es lícito y determinado, y, por ende, era y es inscribible. Uno. Los términos empleados en la escritura para definir la actividad social cuestionada son claros y no dejan duda alguna sobre la intención de los contratantes (1281 CC): la sociedad se va a dedicar a la actividad de administrar el patrimonio de otras personas, en este caso, el de sus propios socios. Y se va a dedicar «meramente» a esta actividad, no a ninguna otra. La actividad de administrar un patrimonio ajeno (mandato civil, comisión mercantil, patria potestad, administrador persona jurídica,...) es una actividad lícita en nuestro ordenamiento jurídico, sin perjuicio de que su desempeño por una sociedad mercantil pueda en ocasiones chocar con determinadas limitaciones legales para su ejercicio (necesidad de un título habilitante o de una forma social concreta, reserva a favor de entidades especiales,...), razón por la cual, y en estricta aplicación del criterio consagrado por la RDGRN de 15 de diciembre de 1993, se concretó el objeto social por vía de excepción al añadirse al objeto social antes definido lo siguiente: «Se exceptúan aquellas actividades que exijan determinados requisitos especiales que no concurren en el ente constituido. Si la ejecución...requiriese...licencia o autorización administrativa... Si la ejecución...con título profesional adecuado...». Dos. La Orden JUS de 9 de diciembre de 2010 considera como uno de los objetos posibles el siguiente:...»7. Prestación de servicios. Actividades de gestión y administración....». Es doctrina de la DG que únicamente habrá indeterminación cuando se utilice una fórmula omnicomprendiva de toda posible actividad comercial o industrial en donde se empleen unos términos generales, pero no existirá esta indeterminación si a través de términos concretos y definidos se señala una actividad de carácter general, no pudiendo rechazarse un objeto social por el hecho de que atienda al puro criterio de la actividad, sin referencia a productos o a un sector económico más específico (R. 5 septiembre 2011, 15 noviembre 2011,...). Es obvio que la fórmula permitida por la dicha Orden («Actividades de gestión y administración») es más amplia que la utilizada en el presente caso: en el presente caso se acotan las actividades de administración por referencia al patrimonio que se va a administrar (el de los socios, no el de otras personas). Tres. Pero existe un argumento definitivo, cual es la letra de la Ley. En efecto, el objeto social cuestionado está tipificado por la Ley, lo cual hace que por definición dicho objeto social sea legal. En efecto, existe un precepto concreto que tipifica el objeto social cuestionado, a saber, la Disposición Adicional 27.ª2 del Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, a cuyo tenor: «No estarán comprendidos en el Sistema de Seguridad Social los socios, sean o no administradores, de sociedades mercantiles capitalistas cuyo objeto social no esté constituido por el ejercicio de actividades empresariales o profesionales, sino por la mera administración del patrimonio de los socios». Es decir, el objeto social de las sociedades mercantiles capitalistas puede estar constituido por la mera administración del patrimonio de los socios. No cabe otra interpretación de la norma. Las sociedades de capital, cualquiera que sea su objeto, tendrán carácter mercantil (2 LSC). El objeto social de una sociedad de capital puede no estar constituido por el ejercicio de actividades empresariales o profesionales (vid. la transcrita DA o el artículo 5 LIVA). La Ley sólo exige que se haga constar el objeto social, que se determine la actividad o actividades que lo integran (sean o no empresariales o profesionales), y que dicho objeto social sea lícito (23 y 56 LSC; 117 RRM). El ordenamiento jurídico es un todo unitario, y tanto el Texto Refundido de la LGSS como el Texto Refundido de la LSC tienen el mismo valor normativo, no habiendo éste derogado a aquélla ni expresa ni tácitamente».

#### IV

El registrador formó expediente que, en unión de su preceptivo informe mediante escrito de 9 de enero de 2013, remitió a este Centro Directivo para su resolución.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1271 y 1272 del Código Civil; 326 de la Ley Hipotecaria; 18 del Código de Comercio; 23, 56 y 234 de la Ley de Sociedades de Capital; la disposición adicional vigésima séptima, apartado 2, del Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio; artículos 80 y 178 del Reglamento del Registro Mercantil; la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, por la que se aprueban los Estatutos-tipo de las sociedades de responsabilidad limitada; la Instrucción de esta Dirección General de 18 de mayo de 2011; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de diciembre de 1982, 27 de julio y 13, 14 y 15 de octubre de 1992, 5 de abril, 19 de junio, 1 de septiembre y 15 de diciembre de 1993, 11 de diciembre de 1995, 17 de abril de 1998, 8 de julio y 18 de noviembre de 1999, 8 de enero de 2000, 5 de septiembre de 2001, 14 de julio de 2006, 23 de septiembre de 2008, 15 de octubre de 2010, 23 de marzo, 5 de abril, 4 y 29 de junio y 5 de septiembre de 2011, 25 de enero, 2 de febrero, 19 de mayo, 14 y 15 de noviembre de 2012.

1. Se debate en el presente recurso sobre la admisibilidad o inadmisibilidad de «la mera administración del patrimonio de los socios» como actividad constitutiva del objeto social de una sociedad de responsabilidad limitada.

2. Como ha puesto de relieve esta Dirección General reiteradamente, cabe recordar que la trascendencia que el objeto social tiene tanto para los socios y administradores como para los terceros que entren en relación con la sociedad justifica

la exigencia legal de una precisa determinación del ámbito de actividad en el que debe desenvolverse la actuación del nuevo ente, si bien la diversa composición cualitativa que puede adoptar el patrimonio social posibilita la dedicación de la sociedad a una multitud de actividades económicas absolutamente dispares, siempre que estén perfectamente delimitadas.

Tanto el artículo 23.b) de la Ley de Sociedades de Capital como el artículo 178 del Reglamento del Registro Mercantil exigen que la definición estatutaria del objeto social se realice mediante la determinación de las actividades que lo integren.

Con carácter general, debe entenderse que esa determinación ha de hacerse de modo que acote suficientemente un sector económico o un género de actividad mercantil legal o socialmente demarcados.

La citada disposición reglamentaria especifica el contenido de esa determinación mediante una doble limitación: a) no pueden incluirse en el objeto «los actos jurídicos necesarios para la realización o el desarrollo de las actividades indicadas en él»; y b) en ningún caso puede incluirse como parte del objeto social «la realización de cualesquiera otras actividades de lícito comercio ni emplearse expresiones genéricas de análogo significado». La primera prohibición se justifica por una evidente razón de claridad: si las facultades representativas de los administradores se extienden a todos los actos comprendidos en el objeto social (artículo 234 de la Ley de Sociedades de Capital) esa representación abarca todos los actos expresivos de la capacidad de obrar de la sociedad, por lo cual la farragosa enumeración de actos jurídicos debe proscribirse por innecesaria. La segunda limitación se debe a que esa clase de fórmulas («cualquiera otras actividades de lícito comercio», a las que a veces se añadía, en una vieja cláusula de estilo, el giro «acordadas por la junta general») convertía el objeto en indeterminado y genérico.

Ahora bien, tal exigencia legal y reglamentaria no puede implicar que una redacción de las disposiciones estatutarias definitorias del objeto social como la ahora cuestionada por el registrador haya de ser rechazada. Así, este Centro Directivo entendió, en Resolución de 1 de diciembre de 1982, que «únicamente habrá indeterminación cuando se utilice una fórmula onmicomprensiva de toda posible actividad comercial o industrial en donde se empleen unos términos generales, pero no existirá esta indeterminación si a través de términos concretos y definidos se señala una actividad de carácter general» (en dicha Resolución se añadía que «no cabe entender como fórmula onmicomprensiva e indeterminada aquella que tiene por objeto la promoción y desarrollo de empresas de todo tipo... y no puede entenderse incluidas en las fórmulas de tipo indeterminado que no ha autorizado su inscripción en el Registro este Centro Directivo»). En tal sentido, en la Resolución de 5 de septiembre de 2011 (relativa a la actividad consistente en «Comercio al por mayor y al por menor, distribución comercial, e importación y exportación de toda clase de artículos y productos de lícito comercio») se concluyó que no puede rechazarse la cláusula debatida por el hecho de que atienda al puro criterio de la actividad, sin referencia a productos o a un sector económico más específico, como lo demuestra, además, la coincidencia de la expresión utilizada con las previstas como contenido de los Estatutos-tipo aprobados por Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, en desarrollo del artículo 5.º del Real Decreto-Ley 13/2010, de 3 de diciembre.

En el presente caso, la actividad social cuestionada es lícita y posible en términos generales, y por ello cumple dos de los requisitos que para todo objeto de contrato imponen los artículos 1271 y 1272 del Código Civil –vid., respecto de la sociedad de responsabilidad limitada, el artículo 56.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital–. La misma Orden JUS/3185/2010 admite como objeto social las «Actividades de gestión y administración» y al ceñirlas los estatutos objeto de la calificación impugnada al patrimonio de los socios, debe concluirse que se especifica suficientemente el objeto de dicha administración, de suerte que se acota una determinada actividad económica con sustantividad propia en la realidad del tráfico según el sentido usual de los términos empleados, incluso con reconocimiento legal, como lo demuestra por ejemplo la disposición adicional vigésima séptima, apartado 2, del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, citada por el recurrente.

3. Por último, respecto de las alegaciones del recurrente sobre la inscripción en el mismo Registro Mercantil de otra escritura de constitución de una sociedad con idéntico objeto social, debe recordarse que el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos (cfr., por todas, las Resoluciones de 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 19 de marzo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

**4315** *Resolución de 3 de abril de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil y de bienes muebles II de Valencia, por la que se rechaza la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de modificación de estatutos. (BOE núm. 97, de 23-4-2013).*

En el recurso interpuesto por don Fernando Oloizola Martínez, notario de Valencia, contra la nota de calificación extendida por la registradora Mercantil y de Bienes Muebles II de Valencia, doña Laura Cano Zamorano, por la que se rechaza la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de modificación de estatutos.

## Hechos

### I

Por el notario recurrente se autorizó, el día 28 de diciembre de 2012 escritura pública por la que el administrador único de la compañía «Física Médica del Mediterráneo, S.L.» eleva a público los acuerdos adoptados por la junta general y universal el mismo día entre los que, por unanimidad, consta la modificación del artículo 16 de sus estatutos que pasa a tener la siguiente redacción (transcrito únicamente en la materia objeto del expediente): «... La remuneración del órgano de administración de la sociedad consistirá en una asignación fija en concepto de sueldo que determinará para cada ejercicio la junta general de socios de la compañía. La retribución de los administradores se establece sin perjuicio del pago de los honorarios profesionales o de los salarios que pudieran acreditarse frente a la sociedad, en razón de la prestación de servicios profesionales o de la vinculación laboral del administrador con la compañía para el desarrollo de otras actividades en la misma...»

En la escritura pública se solicita la inscripción parcial, de conformidad con el artículo 63 del Reglamento del Registro Mercantil, en lo supuestos previstos en el mismo.

### II

Presentada la referida documentación en el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro Mercantil de Valencia. Notificación de suspensión de inscripción por defectos. Dña. Laura María Cano Zamorano, registradora Mercantil de Valencia Mercantil, previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Diario/Asiento: 742/544 F. Presentación: 28/12/2012 Entrada: 1/2012/47.411,0 Sociedad: Física Médica Mediterráneo SL Hoja: V-147996. Autorizante: Olaizola Martínez Fernando. Protocolo: 2012/1728 de 28/12/2012. Fundamentos de Derecho: 1.–Infringir el artículo 16 de los estatutos sociales, respecto a la remuneración del cargo de administrador lo dispuesto en el art 217 de la LSC y aplicación de la doctrina sentada por la Sentencia da 21 de abril de 2005, 30 de diciembre de 1992 y 26 de marzo de 1996, y especialmente por la de la Sala Cuarta de lo Social de 9 de diciembre de 2009 (rec. 1156/2009) según la cual los contratos de alta dirección (desempeño de funciones ejecutivas dentro de la sociedad) suscritos por los que ocupan cargos de administración societaria quedan englobados en la relación mercantil y por tanto sólo podrá percibir remuneraciones por este último concepto. A ese respecto, la reciente Sentencia de la Sala Cuarta de lo Social de 9 de diciembre de 2009 recuerda su doctrina en los Fundamentos Jurídicos Quinto y Sexto lo siguiente:» Quinto.–... Como recuerda la sentencia de 22-12-94 (rec. 2689/1993) (RJ 1994, 10221), al interpretar el art 1.3.c) del Estatuto de los Trabajadores (RCL 1995, 997), «Hay que tener en cuenta que las actividades de dirección, gestión, administración y representación de la sociedad son las actividades típicas y específicas de los órganos de administración de las compañías mercantiles, cualquiera que sea la forma que éstos revistan, bien se trate de Consejo de Administración, bien de Administrador único, bien de cualquier otra forma admitida por la ley (...). Por ello es equivocado y contrario a la verdadera esencia de los órganos de administración de la sociedad entender que los mismos se han de limitar a llevar a cabo funciones meramente consultivas o de simple consejo u orientación, pues, por el contrario, les compete la actuación directa y ejecutiva, el ejercicio de la gestión, la dirección y la representación de la compañía. Por consiguiente, todas estas actuaciones comportan «la realización de cometidos inherentes» a la condición de administradores de la sociedad, y encajan plenamente en el «desempeño del cargo de consejero o miembro de los órganos de administración en las empresas que revistan la forma jurídica de sociedad», de ahí que se incardinan en el mencionado artículo 1.3.c) del Estatuto de los Trabajadores. Teniendo siempre presente el anterior argumento, esta Sala ha resuelto reiteradamente la cuestión que se plantea, en el sentido asumido por la sentencia referencial. Las sentencias de 29-9-1988 (RJ 1988, 7143), 21 de enero, 13 mayo y 3 junio y 18 junio 1991, 27-1-92 (rec. 1368/1991), 11 de marzo de 1994 (RJ 1994, 2287) (rec. 1318/1993), 22-12-94 (rec. 2889/1993), 16-6-98 (RJ 1998, 5400) (rec. 5062/1997), 20-11-2002 (rec. 337/2002) y 26-12-07 (RJ 2008, 1777) (rec. 1652/2006) han establecido que en supuestos de desempeño simultáneo de actividades propias del consejo de administración de la sociedad, y de alta dirección o gerencia de la empresa, lo que determina la calificación de la relación como mercantil o laboral, no es el contenido de las funciones que se realizan sino la naturaleza de vínculo, (de ahí que en el caso presente, sea irrelevante que la amplitud de los poderes sea distinta en el caso de la

sentencia recurrida y en el de la referencial, al haber actuado ambos demandantes en función del vínculo que como miembros de consejo de administración les unía con las empresas demandadas); por lo que si existe una relación de integración orgánica, en el campo de la administración social, cuyas facultades se ejercitan directamente o mediante delegación interna, la relación no es laboral, sino mercantil, lo que conlleva a que, como regla general, sólo en los casos de relaciones de trabajo, en régimen de dependencia, pero no calificables de alta dirección sino como comunes, cabría admitir el desempeño simultáneo de cargos de administración de la sociedad y de una relación de carácter laboral. Sexto.—Aplicada la doctrina expuesta al presente caso, resulta evidente que ha sido la sentencia referencial y no la recurrida la que ha resuelto de acuerdo con ella, pues el nacimiento del vínculo societario ha supuesto la extinción del previo laboral, con la consiguiente incompetencia de este orden social para resolver las controversias que se susciten entre las partes en litigio. Y no existe en el caso norma colectiva ni pacto individual sobre la posible reanudación de la relación de alto cargo tras el cese como consejero o sobre el mantenimiento, tras dicho cese, del derecho al percibo de la indemnización pactada en el contrato de alto cargo, cuyo contenido y alcance deba ser interpretado por esta Sala». En este mismo sentido el Tribunal Supremo en la sentencias de 13 de noviembre de 2008 ha recogido la doctrina mayoritaria en el sentido apuntado. «Pues bien, a la luz de la citada doctrina, en la medida en que, obviamente, el presidente, el vicepresidente y el consejero delegado en el ejercicio 1994 pertenecían al consejo de administración de dicha entidad y desempeñaban únicamente las «actividades de dirección, gestión, administración y representación de la sociedad» propias de dicho cargo (esto es, como afirma la actora, la representación y gestión de la sociedad en relación con todos los actos comprendidos en el objeto social), debe entenderse que su vínculo con la entidad recurrente era exclusivamente de naturaleza mercantil y no laboral. Y ello con independencia de que realizaran un «plus» de dedicación, y de que Mahou, S.A. hubiera celebrado con dichas personas un contrato de alta dirección, les hubiera dado de alta en la Seguridad Social, hubiera practicado sobre sus retribuciones la retención prevista para los rendimientos del trabajo y en fin, hubiera contabilizado las mismas en la cuenta de «sueldos y salarios» y no en la específica del consejo de administración; porque la naturaleza jurídica de las relaciones se define por su propia esencia y contenido, no por el concepto que le haya sido atribuido por las partes, y porque -reiteramos- «ni el consejo de administración, ni el consejero delegado en su propio beneficio, pueden acudir al contrato de alta dirección, creando la figura de alto directivo en quien legalmente no puede ser definido como tal». Es insubsanable. Se han cumplido en su integridad los trámites que prevé el artículo 18 del Código de Comercio y 6 y 15 del Reglamento del Registro Mercantil. En relación con la presente calificación (...). Valencia, diez de enero de dos mil trece».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Fernando Oloizola Martínez, notario de Valencia, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 14 de enero de 2013, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que la señora registradora resolvió no practicar la inscripción solicitada al entender que el nuevo precepto estatutario infringe lo dispuesto en el artículo 217 de la Ley de Sociedades de Capital y por aplicación de la doctrina del Tribunal Supremo en virtud de la que los contratos de alta dirección suscritos por los que ocupan cargos de administración quedan englobados en la relación mercantil y por tanto sólo podrán recibir remuneraciones por este último concepto; Que el precepto estatutario establece que el cargo de administrador es retribuido y que la remuneración consistirá en una asignación fija en concepto de sueldo que determinará para cada ejercicio la junta general, lo que es plenamente acorde con el artículo 217 de la Ley de Sociedades de Capital sin que resulte porqué la registradora considera infringido el artículo citado; Que la doctrina del Tribunal Supremo citada en la nota hay que suponer que se refiere a la otra parte del artículo que establece que la retribución establecida lo es sin perjuicio del pago de honorarios profesionales o salarios que pudieran acreditarse frente a la sociedad; que la registradora parece considerar que la referencia lo es a cualquier vinculación laboral del administrador incluyendo la de alta dirección incurriendo un solapamiento de retribuciones por el mismo concepto; Que sin embargo es claro que el precepto se refiere a otras actividades excluyendo las funciones ejecutivas que ya están retribuidas mediante el sueldo que por el mismo precepto se establece; que las normas sobre interpretación de los contratos contenidas en el Código Civil obligan a no estar a la estricta literalidad sino también a la intención evidente de los otorgantes, a la valoración global de las cláusulas y al sentido más adecuado para que produzcan efecto tal y como afirmó la Resolución de 3 de marzo de 2007; y Que resulta improcedente la denegación de la inscripción parcial del título que expresamente la solicita lo que implica una restricción al derecho a la inscripción del otorgante; que el recurrente ha autorizado escrituras semejantes que han sido objeto de inscripción; que solicita la revocación de la calificación así como otras cuestiones ajenas a este expediente.

### IV

La registradora emitió informe el día 21 de enero de 2013 elevando el expediente a este Centro Directivo ratificándose en su calificación. Con posterioridad notifica a este Centro que, modificada la escritura pública por diligencia el día 29 de enero de 2013, se ha procedido a su inscripción. El notario recurrente ha manifestado su voluntad de mantener el recurso interpuesto.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 20 del Código de Comercio; 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria; 23, 27, 28, 217, 218, 219,

220, 260, 528, 529 y 538 de la Ley de Sociedades de Capital, 130 de la Ley de Sociedades Anónimas; 66 y 67 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 1.3 y 26 del Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido del Estatuto de los Trabajadores; Disposición Adicional octava de la Ley 3/2012, de 6 de julio, de Medidas Urgentes para la Reforma del Mercado Laboral; artículo 7 del Real Decreto 451/2012, de 5 de marzo; 124.3 y 185.4 del Reglamento del Registro Mercantil; las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 24 de abril y 31 de octubre de 2007, 29 de mayo de 2008, 28 de septiembre de 2010 y 10 de febrero y 19 de diciembre de 2012 y de fechas (Sala Cuarta) de 9 de diciembre de 2009 y 24 de mayo de 2011; y las Resoluciones de este Centro Directivo citadas en el texto así como las de fechas (inscripción parcial) 18 de abril de 1994, 14 de diciembre de 2010 y 13 de febrero de 2012, y de fechas (remuneración administradores) de 12 de noviembre de 2003, 12 de abril de 2002 y 7 de marzo de 2013.

1. Se debate en este expediente la única cuestión de si es conforme a derecho el precepto estatutario que prevé, junto a la remuneración del órgano de administración, la existencia de otras posibles relaciones remuneradas. Dice así la cláusula en cuestión: «La remuneración del órgano de administración de la sociedad consistirá en una asignación fija en concepto de sueldo que determinará para cada ejercicio la junta general de socios de la compañía. La retribución de los administradores se establece sin perjuicio del pago de los honorarios profesionales o de los salarios que pudieran acreditarse frente a la sociedad, en razón de la prestación de servicios profesionales o de la vinculación laboral del administrador con la compañía para el desarrollo de otras actividades en la misma...» La registradora entiende que la redacción vulnera el artículo 217 de la Ley de Sociedades de Capital en los términos en que ha sido interpretada por el Tribunal Supremo (salas primera y cuarta). El recurrente entiende por el contrario que la redacción es conforme con las previsiones de los artículos 217 y 220 del Texto Refundido.

Con carácter previo es preciso hacer referencia a dos cuestiones no sustantivas planteadas en el escrito de recurso y que se refieren a la solicitud de inscripción parcial y por otro a la afirmación de inscripción de un contenido similar en otras ocasiones.

Comenzando por esto último, debe recordarse que el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos, circunstancia que por otra parte, no resulta del expediente (cfr., por todas, las Resoluciones de 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012 y 7 de marzo de 2013).

Por lo que se refiere a la solicitud, no atendida, de inscripción parcial que contiene el documento presentado en base a lo dispuesto en el artículo 63 del Reglamento del Registro Mercantil, es preciso reiterar la continua doctrina de este Centro (Resoluciones de 18 abril de 1994, 14 de diciembre de 2010 y 13 de febrero de 2012) en cuya virtud no basta con que la inscripción parcial se solicite por la parte interesada sino que es preciso que la inscripción así practicada no desvirtúe el negocio celebrado entre las partes. Téngase en cuenta que en el supuesto de hecho que ahora nos ocupa el precepto rechazado contiene tres previsiones en materia de retribución de los administradores íntimamente relacionadas. La solicitud genérica de inscripción parcial, en cuanto que cláusula de estilo contenida en el título, no puede ser aplicada sin una rogación específica que determine sobre qué parte concreta de la cláusula debatida se solicita la inscripción. De lo contrario se deja en manos del registrador Mercantil la delimitación de la estructura social conformada en los estatutos lo que puede suponer una alteración sustancial de lo pactado. En el supuesto concreto, la no inscripción de lo relativo a la remuneración implica que entre en juego la presunción de gratuidad del artículo 217 de la Ley de Sociedades de Capital en flagrante contradicción con la voluntad social expresada en el acuerdo cuya inscripción se pretende.

2. Acierta el registrador cuando plantea el problema de la eventual licitud de la cláusula estatutaria de retribución de los administradores, relativa a la fijación del «sistema» que se examina en el recurso, dentro del marco de la discutidísima «doctrina del vínculo». Como es sabido, a falta entre nosotros de una normativa en Derecho positivo de sociedades como la francesa, en que se contempla la cuestión con algún detalle regulatorio (el artículo L.225-21-1; artículo L.225.22; artículos L.225-38 y ss del Code Commerce), constituye una «vexata quaestio» la licitud de un mecanismo retributivo dual: una retribución «societaria» y estatutaria por razón del ejercicio del cargo y un «complemento» por «otros servicios», en méritos de un título contractual de cualquier naturaleza, laboral, civil, mercantil o para utilizar la expresión del legislador italiano, «ciertos cometidos especiales» (cfr. artículo 2389 del Código Civil italiano: «quelli investiti di particolari cariche»).

3. La doctrina mercantilista que podríamos calificar de «tradicional», mientras estuvieron vigentes las leyes especiales de anónimas y de limitadas de 1951 y 1953 y en los primeros años de vigencia de las leyes especiales que las sucedieron, de 1989 y 1995, no se planteó como problemática la (posible) retribución extraestatutaria de los administradores y de los consejeros. Un tanto paradójicamente se defendía el principio de reserva estatutaria (según el cual la retribución de cualquier administrador debía tener su correspondiente cobertura estatutaria) y, simultáneamente, la posibilidad de yuxtaponer al régimen estatutario de su retribución y en la cabeza de un administrador o consejero un contrato adicional de servicios profesionales «en razón de las especiales funciones que se le hubieran encomendado». Esta compatibilidad retributiva se intentó justificar con el argumento de que procedía distinguir entre lo que constituía «gestión de la sociedad» (con reserva y retribución «estatutarias») y la «gestión de empresa» (en atención al vínculo contractual de servicios y sin necesidad de legitimación estatutaria).

4. Ciertamente no puede dejar de observarse que tratándose de sociedades cotizadas la cuestión sobre la posible retribución extraestatutaria de las tareas ejecutivas (susceptibles de un mejor deslinde de la función de estricta gestión/supervisión o «pura y simplemente» administrativa) a realizar por consejeros «ejecutivos» y consejeros delegados



presenta perfiles muy particulares hasta el punto que algunos textos legales parecen presumir la compatibilidad entre relación societaria y contrato de alta dirección: vide recientemente artículo 5 del Real Decreto-ley 2/2012 en que se limita la retribución «por todos los conceptos» de las entidades financieras sujetas a saneamiento. Con todo, esa singularidad se explica por una serie de normas y estándares paranormativos particulares de las sociedades cotizadas (incluyendo aquí los códigos de buen gobierno de asunción voluntaria pero estimulada por el legislador) en cuyo andamiaje normativo se sustenta una tutela especial de la «soberanía de la junta» y la mejorada prevención de los conflictos de intereses. Esa singular disciplina pasa, entre otros mecanismos, por la necesaria autorización por la junta de los sistemas retributivos vinculados o referenciados a las acciones («stock options» y similares); la nítida y pública distinción entre consejeros ejecutivos y no-ejecutivos; la exigible presencia de independientes en el comité de nombramientos y retribuciones; la obligatoriedad de formular y de publicar un informe anual de gobierno corporativo y un informe anual sobre remuneraciones de consejeros (artículos 61 bis y 61 ter LMV; Orden ECC/461/2013, de 20 de marzo) y hasta la obligación de someter el informe de retribuciones a votación obligatoria en junta ordinaria con carácter consultivo y como punto separado dentro del orden del día (artículo 61 ter.2 LMV; artículo 12.2 Orden ECC/461/2013, de 20 de marzo). La problemática, por fuerza, ha de ser muy diferente en relación con las sociedades de responsabilidad limitada.

5. Hasta 1985, en que se aprobó el Real Decreto 1382/1985, que regula la relación laboral de alta dirección, el contrato adicional que «completaba» la retribución estatutaria y en su caso daba cobertura causal a los pactos de indemnización y otros «pluses retributivos» (contrato de un seguro de responsabilidad, ciertos bonos etc.) adoptaba la forma de un contrato de arrendamiento de servicios o un mandato. Después de 1985, se impuso la práctica de contratar, superponiendo a la relación orgánica o societaria, a favor de todos o de ciertos de los titulares de los órganos administrativos (sobre todo los consejeros delegados, el presidente del consejo y los consejeros «ejecutivos»), un contrato laboral «especial» de los llamados «de alta dirección». De ello habría de entender muy pronto la jurisdicción laboral: tras iniciales vacilaciones, no tardó en consolidarse la llamada «doctrina del vínculo» que arranca con la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 1988 recaída en el famoso «Caso Huarte». Según dicha doctrina, son inherentes al cargo de administrador todos los cometidos que se refieran a la administración de la sociedad y, en palabras de la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 1991, «cuando se ejerzan funciones de esa clase, la inclusión o exclusión del ámbito laboral no puede establecerse en atención al contenido de la actividad, sino que debe realizarse a partir de la naturaleza del vínculo y de la posición que desarrolla en la organización de la sociedad, de forma que si aquél consiste en una relación orgánica por integración del agente en el órgano de administración social cuyas facultades son las que, en definitiva, se actúan directamente o mediante delegación interna la relación no será laboral». Se produce una prevalencia o prioridad de la relación societaria-mercantil ex artículo 9 h) y 130 de la Ley de Sociedades Anónimas y 66 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada (actuales artículos 23 e) y 217 y ss. de la Ley de Sociedades de Capital) que desplaza y excluye la relación laboral. Falta, se dice, en la relación del administrador, de todo administrador, con su sociedad, la nota esencial de dependencia que define (junto a la ajeneidad) al contrato de trabajo. Todo ello en cumplimiento de lo que se ordena en el artículo 1.3 c) del Estatuto de los Trabajadores que excluye del ámbito laboral el «desempeño del cargo de consejero o miembro de los órganos de administración de las empresas que revistan la forma jurídica de sociedad y siempre que su actividad en la empresa sólo comporte la realización de cometidos inherentes al cargo». Vide también el artículo 2 b) de la Ley 20/2007, de 11 de julio, del Estatuto del Trabajador Autónomo. La doctrina del vínculo quedó consolidada en la jurisprudencia del Supremo en múltiples sentencias de la sala de lo Social: aparte de las Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 1988 y 21 de enero de 1991, pueden verse en la misma dirección otras muchas tales como las Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 1991, 29 de abril de 1991, 9 de mayo de 1991, 3 de junio de 1991, 17 de julio de 2003 y otras.

6. La consolidación de la «doctrina del vínculo» en la jurisdicción de lo social produce en la práctica societaria una verdadera «huida del Derecho laboral» y que consistió en sustituir el vínculo adicional del contrato de alta dirección por un contrato de servicios «civil» o «mercantil» bajo las fórmulas tradicionales de arrendamiento de servicios, mandato etc. Pues bien, tampoco la jurisdicción civil ha sido desde entonces favorable a la compatibilidad de los dos vínculos porque en la jurisprudencia del Supremo, con algunas vacilaciones iniciales, no tardaría en consolidarse la propia versión de la doctrina del vínculo. El argumento es siempre el mismo: siendo imposible una delimitación o deslinde entre los cometidos de «administrador» y del «ejecutivo», la relación societaria elimina o «absorbe» la relación contractual, es decir, el cargo de administrador o consejero comprende por sí mismo también las funciones propias de la gerencia de la empresa sólo que ahora la argumentación no se basa en el artículo 1.3 c) del Estatuto de los Trabajadores sino en la regulación societaria (derogados artículos 9 h) y 130 de la Ley de Sociedades Anónimas de 1989 y artículo 66 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada de 1995; actuales artículos 23 e) y 217 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital) que no puede ser vaciada de contenido y fuerza imperativa so pretexto de un contrato superpuesto que pretende legitimar retribuciones sin justificación estatutaria. Es paradigmática la Sentencia del Tribunal Supremo, ahora de la Sala Civil, en el famoso «Caso Huarte 2» (Sentencia del Tribunal Supremo 1ª de 30 de diciembre de 1992) que trató de la nulidad de una indemnización por cese del consejero pero carente de previsión estatutaria. Admitir la compatibilidad, se ha dicho, «significaría tolerar la burla del mandato contenido en el artículo 130 de la Ley de Sociedades Anónimas mediante el rodeo propio del *fraus legis*». Así las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de abril de 2005, 12 de enero de 2007, 29 de marzo de 2007, 24 de abril de 2007, 31 de octubre de 2007, 29 de mayo de 2008 y otras. La última Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de diciembre de 2012 considera aquella como doctrina jurisprudencial consolidada y de suerte que es necesario un «tratamiento unitario de todos los componentes que integran la retribución de los administradores» (como por otra parte se revela en materia contable en el artículo 200, novena de la Ley de Sociedades Anónimas y ahora en el artículo 260, novena de la Ley de Sociedades de

Capital) y sería nula la superposición de vínculo societario y extrasocietario como no sea para retribuir cometidos que sobrepasan o exceden de los propios del ejercicio de la función.

7. A la vista de todo lo anterior, parece claro que no debe servir la previsión estatutaria relativa a la fijación del sistema de retribución o remuneración de los administradores para vaciar de contenido material la reserva estatutaria y dar cobertura a cualquier fijación extraestatutaria de una retribución «complementaria» en contratos celebrados, quizás, en régimen de conflicto de intereses. No sería inscribible una cláusula estatutaria de una sociedad limitada que estableciese que los administradores o consejeros disfrutarán, por sus servicios como tales, además de la retribución cuyo sistema se describa en estatutos, de sueldos u honorarios a percibir, en virtud de cualesquiera contratos, laborales, civiles o mercantiles, la celebración de los cuales se contempla en estatutos. Por otra parte, la cláusula concreta que es objeto de recurso, aunque de expresión quizás no del todo feliz, se limita a contemplar la eventualidad de que el administrador realice «otras actividades» que no cabe sino entender que son actividades ajenas al ejercicio de las facultades de gestión y representación «inherentes» al cargo de administrador. Por lo tanto, no se está dando cobertura expresa a la celebración de un contrato laboral de alta dirección cuyo contenido se solape a la relación societaria sino contemplando, de manera inocua e innecesaria, el eventual encargo al administrador de ciertos trabajos o servicios particulares y ajenos a los que corresponden a las funciones propias del cargo: la elaboración de un dictamen profesional, la realización de cierta obra etc. Además, la cláusula se puede entender referida implícitamente a «servicios prestados por los administradores» ex artículo 220 de la Ley de Sociedades de Capital y para cuyo establecimiento o modificación no es suficiente la genérica previsión estatutaria que examinamos sino la autorización expresa y ex casu por la junta, sin que esa obviedad necesite ser precisada en estatutos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésimo cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 3 de abril de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

# **REGISTRO DE BIENES MUEBLES**

## **1. RESOLUCIÓN DE 15 DE MARZO DE 2013 (BOE NÚM. 90, DE 15-4-2013)**

### **ADJUDICACIÓN. PROCEDIMIENTO DE APREMIO**

La adjudicación de un buque derivada de un procedimiento de apremio es inscribible aunque el embargo no haya sido anotado o la anotación que en su día se practicara hubiese caducado. La resolución judicial de la que resulta la transferencia del dominio debe ser firme.

Si el buque se encuentra inscrito a nombre de una persona con carácter presuntivamente ganancial debe resultar indubitado que el titular registral ha sido parte en el procedimiento y que su cónyuge ha sido notificado.

Debe determinarse la cuota matemática que corresponde a cada uno de los dos adjudicatarios

## **2. RESOLUCIÓN DE 2 DE ABRIL DE 2013 (BOE NÚM. 97, DE 23-4-2013)**

### **HIPOTECA MOBILIARIA. MAQUINARIA. VEHÍCULOS**

No basta con acompañar el permiso de circulación. El Notario debe anotar la constitución de la hipoteca en el mismo, dadas las restricciones para su libre circulación.

Son las mayores o menores posibilidades de identificación las que determinan la admisión de H.M. o P.S.D. Solo son susceptibles de H.M. los bienes cuya identificación sea semejante a la de los inmuebles. La maquinaria industrial puede ser objeto de H.M. como objeto independiente, o como consecuencia de la extensión de una H.M. de establecimiento mercantil, o de la extensión paccionada de una hipoteca inmobiliaria. Si se utiliza la primera opción se exige una identificación rigurosa: marca, modelo, nº de fabricación o de serie (matrícula, nº de bastidor si es un vehículo).

Debe resultar de la escritura que la maquinaria se destina a la explotación de la industria en que se ubica pues, en otro caso, Solo puede ser hipotecada como un elemento más del establecimiento mercantil cuando este se hipoteque, o de forma autónoma ser objeto de P.S.D.

Debe distribuirse la responsabilidad entre los bienes hipotecados.



**3990** Resolución de 15 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil y de bienes muebles de Santander, por la que se suspende la práctica de la inscripción de adjudicación de un buque recaída en procedimiento judicial. (BOE núm. 90, de 15-4-2013).

En el recurso interpuesto por don D. R. G., en representación de don M. B. C. y don V. L. S., contra la nota de calificación extendida por la registradora Mercantil y de Bienes Muebles de Santander, doña Emilia Tapia Izquierdo, por la que se suspende la práctica de la inscripción de adjudicación de un buque recaída en procedimiento judicial.

## Hechos

### I

Por el secretario del Juzgado de Instrucción número 3 de Vigo se certifica del decreto de aprobación de remate y del decreto de adjudicación recaídos en la pieza de responsabilidad civil 5722/2011 en virtud de los cuales se aprueba el remate y se adjudica determinado buque a favor de dos personas físicas representadas por el hoy recurrente.

### II

Presentada la referida documentación en el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Santander, y tras diversas vicisitudes fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro Mercantil de Santander. Registro de Bienes Muebles. Buque: Ratonero. Juzgado de Instrucción n.º 3 de Vigo. Procedimiento Abreviado n.º 5722/2011. Asiento de presentación: 13 del Diario 98. Calificación del documento antes reseñado. Hechos: 1). Se ha presentado en este Registro «certificación» del decreto de adjudicación en subasta del buque antes relacionado en el procedimiento abreviado número 5722/2011 seguido en el Juzgado de Instrucción n.º 3 de Vigo. Ahora bien, no consta practicada anotación de embargo alguna relativa al referido procedimiento, por lo que no se puede practicar la inscripción solicitada como se dirá. 2). No consta la firmeza del decreto de adjudicación, lo que se precisa. 3). En el documento presentado parece que hay un error ya que en el antecedente de hecho primero del decreto de aprobación de remate se dice que se dictó auto de fecha 29 de febrero de 2012 acordando sacar a pública subasta la embarcación antes relacionada y, sin embargo, en el antecedente de hecho primero del decreto de adjudicación se dice que se dictó auto de la misma fecha, 29 de febrero de 2012, en el que se decreta el embargo preventivo de dicha embarcación. 4). No resulta del documento calificado –ni de este Registro al no constar practicada, como se ha dicho, la anotación de embargo que ha motivado la adjudicación– el nombre de la persona o personas contra las que se ha dirigido el procedimiento, sólo se dice que el buque es propiedad de don J. L. D. D. Por otra parte, en este Registro consta inscrito el buque a favor de dicho señor con carácter presuntivamente ganancial, por lo que aunque se pudiera entender que el procedimiento ha sido seguido contra él, sin embargo, no consta que se haya dirigido también contra su esposa o que ésta haya sido notificada del embargo. 5). No consta la parte indivisa del buque que se adjudica a cada uno de los adjudicatarios, lo que se precisa para practicar la inscripción a su favor. Fundamentos de Derecho: 1). Art. 738.2 LEC, aplicable por remisión del 614 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, que para la ejecución de un embargo preventivo exige proceder conforme a lo previsto en los artículos 584 y siguientes para los embargos decretados en el proceso de ejecución. Arts. 629 LEC –que establece que cuando el embargo recaiga sobre bienes inmuebles u otros bienes o derechos susceptibles de inscripción registral, el secretario judicial encargado de la ejecución librará mandamiento para que se haga anotación preventiva de embargo en el Registro– y 655 y siguientes de la misma Ley, que contienen las normas a aplicar para la subasta de dichos bienes. Art. 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, art. 133 LH –que establece que el testimonio del decreto de adjudicación (que no certificación) será título bastante para practicar la inscripción a favor de adjudicatario siempre que se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas–. 2) Art. 165 RH y art. 207.2 LEC. 3). Art. 20 Cco del que se desprende la necesidad de exactitud y claridad en los documentos que acceden al Registro al gozar su contenido de la presunción de exactitud y validez que proclama dicho artículo. 4). Art. 94.1 RH, según el cual los bienes adquiridos a título oneroso por uno solo de los cónyuges, sin expresar que se adquieren para la sociedad de gananciales, se inscribirán a nombre del cónyuge adquirente con carácter presuntivamente ganancial, como en el caso que nos ocupa. Art. 144 RH que establece que para que durante la vigencia de la sociedad conyugal sea anotable en el Registro de la Propiedad el embargo de bienes inscritos conforme a lo previsto en el apartado 1 del artículo 94, deberá constar que la demanda ha sido dirigida contra los dos cónyuges o que estando demandado uno de los cónyuges, ha sido notificado al otro el embargo. 5). Arts. 54.1 RH –que exige expresar en las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente– y 94.1 RH, art. 152.3 RRM de 14 de diciembre de 1956 aplicable en virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria decimotercera del vigente Reglamento del Registro Mercantil. Se ha resuelto no practicar el asiento solicitado por haberse observado el/los defecto/s subsanable/s citado/s que impide/n su práctica. Santander, a 22 de noviembre de 2012. La registrador, (sic) (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de

la registradora). Existía un documento presentado con anterioridad que condicionaba la calificación de este documento (art. 17 LH). Sin perjuicio del derecho a la subsanación de los defectos anteriores y a obtener la inscripción del documento, ante esta calificación (...)».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don D. R. G., en la representación que ostenta, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 21 de diciembre de 2012, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que el buque objeto del expediente fue interceptado por la Guardia Civil dando lugar a la causa penal abierta en el Juzgado número 3 de Vigo; que dicho Juzgado incoó las diligencias previas 5772/2011; que el Juzgado decomisó el buque a su propietario; que la subasta se ha llevado con todas las garantías legales sin que los adjudicatarios tengan posición procedimental para subsanar los presuntos defectos de forma observados ya que esa función corresponde al secretario judicial; que el Juzgado no embargó ningún bien sino que lo decomisó que es una pena accesoria del delito diferente de la responsabilidad civil derivada del delito; que el buque decomisado no pertenece a ningún tercero de buena fe circunstancia que no reúne la esposa por lo que no cabe un comiso parcial; que el principio de tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución carecería de sentido si una resolución judicial después de devenir firme pudiera ser de nuevo discutida; que los artículos 117 y 118 de la misma Constitución afirman el deber general de colaboración con jueces y Tribunales, el valor de la cosa juzgada y la competencia de jueces y Tribunales para juzgar y hacer cumplir lo juzgado lo que conecta con el principio de seguridad jurídica consagrado en el artículo 9 de la propia Constitución; y, que todo ello ha sido confirmado reiteradamente por el Tribunal Constitucional.

### IV

Realizada determinada diligencia y completada la documentación mediante escrito del recurrente de fecha 17 de enero de 2013, la registradora emitió informe el día 16 de febrero de 2013, del que resulta que notificado el Juzgado de Instrucción número 3 de Vigo no ha realizado alegaciones, por lo que eleva el expediente a este Centro Directivo ratificándose en su calificación.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1373 y 1375 del Código Civil; 573, 585, 589, 590 y 591 del Código de Comercio; 207, 541, 545, 551, 629, 642, 674 y 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18, 20, 21, 76, 82, 133 y 257 de la Ley Hipotecaria; 94, 144, 165, 174 y 175 del Reglamento Hipotecario; 145.3.4, 148, 152 y 167 del Reglamento del Registro Mercantil de 1956; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 15 de julio de 1998; 13 de abril y 26 de mayo de 2000; 1 de octubre de 2002; 3 de febrero de 2004; 25 de mayo de 2005 (buques); 20 de noviembre de 2007; 4 de mayo y 2 de octubre de 2008; 11 de julio de 2009; 15 de junio de 2010; 11 de julio de 2011, y 18 de junio y 6 de octubre de 2012.

1. Se debate en este expediente si puede ser objeto de inscripción en el Registro de Bienes Muebles un decreto de adjudicación de un buque recaído en procedimiento separado de responsabilidad civil en el que concurren las circunstancias especificadas en los «Hechos». Con carácter previo, y dados los términos en que se pronuncia el escrito de recurso, es preciso hacer una serie de precisiones: en primer lugar que el objeto de recurso es la calificación impugnada rechazándose cualquier pretensión basada en otros motivos o documentos no presentados en tiempo y forma (artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Esta circunstancia es importante porque el único documento presentado y objeto de calificación en este expediente es el que resulta de los «Hechos». En consecuencia no es objeto de este procedimiento la determinación de la causa jurídica que ha llevado a la subasta del bien adjudicado ni mucho menos la revisión de las decisiones judiciales de fondo que han desembocado en la misma. De la documentación presentada resulta con toda claridad que el procedimiento del que resulta la adjudicación en subasta es una pieza separada de responsabilidad civil y que se ha llevado a cabo de arreglo a los trámites previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil. No pueden por tanto tenerse en cuenta las aseveraciones del escrito de recurso (que afirman que no estamos ante un supuesto de responsabilidad civil derivada del delito sino ante un supuesto de pena accesoria de comiso) por carecer de cualquier respaldo en la documentación presentada y calificada.

En segundo lugar es preciso aclarar una vez más cual es el ámbito de calificación de los documentos emanados de una autoridad judicial: Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (por todas, Resoluciones de 4 de mayo y 17 de diciembre de 2012) que el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los jueces y Tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad y Mercantiles y de Bienes Muebles el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad o Mercantil o de Bienes Muebles calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en

consonancia con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y del Código de Comercio), extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

2. Centrada así la cuestión es preciso analizar los defectos señalados por la registradora pues aunque el escrito de recurso propiamente no se refiere a ellos, al limitarse a afirmar la imposibilidad de cuestionar la decisión judicial y situando la adjudicación en un ámbito distinto del que resulta de la documentación presentada, lo cierto es que este Centro debe pronunciarse sobre los mismos a fin de proporcionar al administrado una respuesta a su pretensión de inscripción en el Registro de Bienes Muebles.

3. El primer defecto señalado no puede ser mantenido. Como ha tenido ocasión de señalar este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 26 de mayo de 2000 y 4 de mayo de 2008, entre otras), la adjudicación derivada de un procedimiento de apremio es inscribible aunque el embargo no haya sido anotado o la anotación que en su día se practicara hubiese caducado, siempre que no resultaren obstáculos derivados del contenido del Registro y el título reúna los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria (artículo 674.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y sin perjuicio de las consecuencias que aquella circunstancia pueda deparar en relación a eventuales asientos posteriores (artículo 642 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y artículo 175,2º del Reglamento Hipotecario). La registradora señala en su informe que en su día se ordenó anotación de embargo que, por causas que no son objeto del presente expediente, no fue objeto de práctica. Como resulta de las anteriores consideraciones esta circunstancia es, por sí sola, irrelevante a los efectos del recurso planteado.

La circunstancia señalada por la registradora en su nota de defectos relativa a que la Ley se refiere como título apto para la inscripción al testimonio del decreto de adjudicación y no al certificado del mismo es notoriamente irrelevante dado que de la documentación presentada resulta con toda claridad que el título emitido por el secretario contiene el traslado literal del decreto de adjudicación y la referencia a que ha sido expedido para que sirva de título de propiedad del bien adjudicado; en definitiva que el secretario al certificar literalmente del contenido del decreto no hace otra cosa sino expedir el testimonio a que se refiere el artículo 674.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil con independencia de la denominación concreta que haya utilizado al llevarlo a cabo ya que lo trascendente es proceder al reflejo registral que corresponda (vide Resolución de 6 de octubre de 2012).

4. Por lo que se refiere a los defectos señalados con los números dos, cuatro y cinco (relativos a la firmeza de la resolución, al tracto sucesivo y al principio de especialidad) deben ser objeto de confirmación pues como resulta del artículo 674.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil el título presentado a inscripción debe reunir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria.

Tratándose de resoluciones judiciales de las que resulta la transferencia del dominio inscrito, la Ley exige que hayan adquirido firmeza pues sólo de este modo se garantiza que el titular registral ha agotado los medios de defensa de su titularidad (artículos 76 y 82 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 207 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Este Centro Directivo ha recordado en diversas ocasiones la necesaria concurrencia de dicho requisito para proceder a la inscripción cuando las resoluciones judiciales produzcan un asiento definitivo en los libros del Registro (vid. Resoluciones de 20 de noviembre de 2007 y 15 de julio de 2010). Tratándose de la inscripción de un buque, el artículo 167 del Reglamento del Registro Mercantil de 1956 (vigente en esta materia en virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria decimotercera del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio por el que se aprobó el vigente Reglamento), lo exige expresamente.

Del mismo modo debe confirmarse el incumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa hipotecaria en cuanto al tracto sucesivo pues constando en el Registro de la Propiedad que el bien consta inscrito a nombre de una persona con carácter presuntivamente ganancial, no puede pretenderse la inscripción a favor de tercero si no resulta de forma indubitada que las personas que, según Registro, ostentan derecho sobre la finca han tenido en el procedimiento la posición prevista por el ordenamiento jurídico (vide artículos 20 de la Ley Hipotecaria, 1.373 del Código Civil y 541 y 629 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En el supuesto que ha dado lugar a este expediente debe confirmarse la doble exigencia de que resulte indubitado que el titular registral ha sido parte en el procedimiento (pues la mera afirmación que contiene el título presentado de que el bien transmitido es propiedad del titular registral no cumple con dicho requisito, vide artículo 148 del Reglamento del Registro Mercantil de 1956 en materia de buques), como que se ha notificado al cónyuge del titular registral de bien inscrito con carácter presuntivamente ganancial (vide Resoluciones de 15 de julio de 1988; 1 de octubre de 2002, y 11 de julio de 2011, así como la Resolución en materia de buques de 25 de mayo de 2005).

Finalmente debe confirmarse la exigencia de que el título inscribible determine la cuota matemática que corresponde a cada uno de los dos adjudicatarios por exigirlo así el artículo 54 del Reglamento Hipotecario cuya aplicación a las resoluciones judiciales ha reiterado este Centro Directivo en múltiples ocasiones (vide Resoluciones de 13 de abril de 2000; 3 de febrero de 2004; 2 de octubre de 2008, y 11 de julio de 2009). Tratándose el bien inscrito de un buque, la determinación precisa de las cuotas de los condóminos es de especial trascendencia dada la regulación que respecto de su comunidad contiene nuestro Código de Comercio (vid. artículos 589 y siguientes).

5. Por último y en relación al contenido de la nota de defectos en su número cuatro que hace referencia a un posible error en el título presentado este Centro Directivo entiende que carece de relevancia suficiente para impedir la inscripción pues constando indubitadamente la fecha del decreto de adjudicación así como la propia del título, resulta irrelevante la discrepancia señalada toda vez que la misma se refiere a diligencias llevadas a cabo dentro del procedimiento que no tienen porqué hacerse constar en el asiento de inscripción (vid. artículo 152 del Reglamento del Registro Mercantil de 1956).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto a los defectos señalados con los números uno y cuatro y confirmar la nota de calificación de la registradora en cuanto al resto.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésimo cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 15 de marzo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 2 -

**4311** *Resolución de 2 de abril de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil y de bienes muebles IV de Valencia, por la que se suspende la inscripción de una hipoteca mobiliaria. (BOE núm. 97, de 23-4-2013).*

En el recurso interpuesto por don Joaquín V. Tenas Segarra, notario de Mislata, contra la nota de calificación extendida por el registrador Mercantil y de Bienes Muebles IV de Valencia, don Luis Orts Herranz, por la que se suspende la inscripción de una hipoteca mobiliaria.

## Hechos

### I

Por el notario recurrente se autorizó, el día 4 de diciembre de 2012, escritura pública de hipoteca mobiliaria unilateral en la que comparecieron los dos administradores mancomunados de la compañía «Ingeniería de Seguridad Contra Incendios, S.L.». Dicha representación expone que su principal es dueña de un número determinado de bienes muebles que constan relacionados en un informe de tasación que se protocoliza y que ha sido emitido por un ingeniero técnico industrial. De dicho informe resulta la existencia de diversos bienes muebles, cincuenta y seis de los cuales son descritos de forma sucinta (conjunto llaves combi, pistola clavadora, línea láser pML32...) y otros, en concreto siete vehículos, haciendo constar su naturaleza comercial o de turismo, su marca, modelo, matrícula, fecha de matriculación, antigüedad y condiciones de conservación. El informe contiene una valoración individual de cada uno de los bienes inventariados. La hipoteca se constituye en garantía de un capital y del interés de demora que se fija en el 5%.

### II

Presentada la referida documentación en el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de Bienes Muebles de Valencia y su provincia. Nota de calificación. Hechos. Entrada: 20120054605. Diario: 14. Folio: 6841. Asiento: 20120041407. Fecha: 04/12/2012 15:06:56. Fecha/lugar doc.: 04/12/2012, Mislata. N.º Protocolo: 904/2012. Aut./Not(s):. Clase de acto: Contrato – Hipoteca mobiliaria. Presentante: Ingeniería de Seguridad contra Incendios S.L.... Fundamentos de Derecho. El Registrador de Bienes Muebles que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, de conformidad con lo dispuesto con el artículo 72 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de Posesión, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, por adolecer dicho documento de los siguientes defectos: No se acredita la liquidación del impuesto, pago, exención o no sujeción, conforme al artículo 86 del Reglamento del Registro Mercantil. El defecto consignado tiene el carácter de subsanable. Cada uno de los bienes comprendidos en el contrato que mantengan individualidad física e independencia jurídica deben describirse, identificarse y valorarse conforme a las normas generales aplicables a la venta de un solo objeto, con especificación de la parte del precio correspondientes a cada uno. A tales efectos se consideran bienes identificables aquellos en los que conste determinada su marca, modelo en su caso, y número de fabricación o serie (tratándose de vehículos mediante su matrícula y bastidor). Para que puedan inscribirse los bienes que se indican en las hojas 21, 22 y 23 de la escritura deben identificarse con su marca y número de fabricación. El defecto consignado tiene el carácter de subsanable. No consta distribución de responsabilidad hipotecaria entre los bienes que se indican en la escritura conforme establece el artículo 14 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, indicando para cada uno de los vehículos la responsabilidad por principal, y en su caso por intereses y costas, así como el valor de tasación a efectos de subasta. (Artículo 15 sexto del Reglamento del Registro de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de posesión de 17 de junio de 1955). El defecto consignado tiene el carácter de subsanable. - No consta en la escritura la manifestación relativa a haberse hecho constar la anotación correspondiente en el permiso de circulación del vehículo. (Artículo 35 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de 16 de diciembre de 1954). El defecto consignado tiene el carácter de subsanable. - No se indica en la escritura un domicilio para requerimientos y notificaciones al deudor. (Artículo 13 de la Ley HMypSD). El defecto consignado tiene el carácter de subsanable. No se indica en la escritura a efectos de su constancia en la inscripción



que se practique, el mandatario designado para representar al hipotecante en la venta de los bienes, con expresión de su domicilio conforme establece el artículo 15 apartado octavo del Reglamento de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de 17 de junio de 1955. El defecto consignado tiene el carácter de subsanable. Se han cumplido en su integridad los trámites que imponen los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil. Contra la presente calificación (...). Firmado con firma digital reconocida en Valencia el diecinueve de diciembre de dos mil doce por Luis Orts Herranz. Registrador de Bienes Muebles de Valencia. C.S.V.:346030033DA471F9».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Joaquín V. Tenas Segarra, en su condición de notario autorizante, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 11 de enero de 2013, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que el primero de los defectos es positivo respecto a la advertencia hecha por el notario en relación a la presentación de la copia de la escritura a los efectos de la exención del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. En relación al defecto quinto, hace constar que los comparecientes presentarán en el Registro los permisos de circulación de los vehículos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento; y Que en relación a los siguientes defectos hace constar: que en cuanto al segundo defecto se exigen determinadas descripciones que se han hecho en la escritura por relación al informe de tasación incorporado; que respecto de los cinco vehículos objeto de parte de la hipoteca se hayan absolutamente determinados; que en cuanto al tercer defecto la exigencia de que se haga constar que las máquinas se destinan a la industria de la entidad hipotecante concurriendo a su explotación, resulta asimismo de la escritura en virtud de la declaración de los administradores y en particular del informe de tasación; en cuanto al cuarto defecto relativo a la responsabilidad hipotecaria, hace constar que la responsabilidad hipotecaria de cada uno de ellos corresponde al valor asignado en el informe de tasación citando en su favor la Resolución de este Centro de 2 de abril de 1986 que entendió admisible la omisión de alguna de las circunstancias de identificación por ser el contenido del artículo 16 del Reglamento de Hipoteca Mobiliaria meramente enumerativo; y que en cuanto a los dos últimos defectos hace constar que el domicilio para requerimientos y notificaciones es el de la propia sociedad que consta debidamente y que el mandatario designado para representar a la sociedad son los propios administradores mancomunados cuyo domicilio consta en la escritura.

### IV

El registrador emitió informe el día 18 de enero de 2013, elevando el expediente a este Centro Directivo ratificándose en su calificación.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 12, 13, 14, 21, 34, 35, 37, 42, 43 y 52 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento y 15, 16, 20, 21 y 23 de su Reglamento; 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de octubre de 1994, 16 de noviembre de 1998, 5 de mayo y 2 de octubre de 2000 y 1 de febrero y 7 de julio de 2012.

1. De las siete cuestiones planteadas por el registrador Mercantil y de Bienes Muebles, el notario recurrente no plantea recurso respecto a la primera (relativa a la falta de acreditación de la presentación del documento ante la Oficina Liquidadora competente) ni respecto de la quinta (relativa a la ausencia de manifestación en la escritura pública de que, en relación al los vehículos hipotecados, se ha hecho constar en sus permisos de circulación la hipoteca). No procede en consecuencia que este Centro Directivo se pronuncie al respecto (artículo 326 de la Ley Hipotecaria). No obstante y dados los términos expresados en el escrito de recurso es preciso poner de manifiesto que la legislación de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento establece en su artículo 35 que: «El notario, en el momento del otorgamiento de la escritura, hará la anotación correspondiente en el permiso de circulación del vehículo». No basta pues con acompañar, como expresa el escrito, el permiso de circulación pues lo trascendente es que en el mismo conste la diligencia notarial de que se ha autorizado la escritura pública de hipoteca mobiliaria dadas las restricciones para su libre circulación derivadas de lo dispuesto en el artículo 37 del mismo texto legal.

En relación al defecto señalado con el número cuatro, el escrito de recurso hace determinadas alegaciones en relación a la cuestión de la distribución de la hipoteca pero no en relación a la cuestión del valor de tasación individual a efectos de subasta por lo que tampoco habrá un pronunciamiento al respecto.

Finalmente y en relación a los vehículos automóviles el informe del registrador afirma que la nota de defectos, en su número dos, no se refiere a los mismos sino al conjunto de bienes inventariados en el informe técnico. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria tampoco habrá un pronunciamiento sobre la cuestión de la identificación de los vehículos cuya inscripción de hipoteca se pretende.

2. Entrando en las cuestiones de fondo planteadas en el escrito de recurso, los defectos señalados con los números segundo y tercero deben ser objeto de un análisis conjunto dada su estrecha relación. De la nota de defectos resulta que el registrador afirma que cada uno de los bienes hipotecados debe ser objeto de identificación, descripción y valoración

individual conforme a las normas aplicables a la venta de un solo objeto distinguiendo entre vehículos (de los que debe constar su número de matrícula y bastidor) y el resto de bienes respecto de los que debe constar su marca y número de fabricación. Continúa afirmando que debe expresarse que las máquinas se destinan a la explotación de la industria de la entidad hipotecante concurriendo directamente a su explotación pues de no ser así serían objeto de prenda sin desplazamiento. El notario recurrente por su parte afirma que la descripción se ha hecho en relación al informe pericial incorporado a la escritura y que la circunstancia de que las máquinas se destinan a la explotación resulta de declaración de los administradores y del informe de tasación.

Como ha tenido ocasión de recordar este Centro Directivo (Resolución de 2 de octubre de 2000), la difícil persecución de los bienes muebles ha sido el tradicional obstáculo para admitir la constitución sobre ellos de derechos de garantía no basados en un desplazamiento posesorio. La aparición de nuevos bienes muebles y la mejora de las técnicas de su identificación, junto con razones prácticas, favorecieron la implantación de modalidades de derechos reales de garantía mobiliaria en que el desplazamiento posesorio se sustituyó por la publicidad registral, culminando con la Ley de 16 de diciembre de 1954 que consagró las categorías de la hipoteca mobiliaria y de prenda sin desplazamiento de posesión. Y son precisamente las mayores o menores posibilidades de identificación de los bienes las que determinan, según reconoce la exposición de motivos, la admisión de una u otra modalidad de garantía, reservando la primera para aquellos en que esa identificación es más perfecta, considerando susceptibles de ser gravados con hipoteca mobiliaria únicamente los bienes cuya identificación fuere «semejante a la de los inmuebles» a fin de garantizar su reipersecutoriedad. De aquí que el texto de la norma exija la concurrencia de rigurosos requisitos de identificación atendiendo a la distinta naturaleza de los bienes susceptibles de hipoteca (artículo 13.2 de la Ley).

Tratándose de hipoteca de maquinaria industrial es preciso tener en cuenta además que, tal y como afirma la exposición de motivos de la Ley, puede ser objeto de hipoteca como objeto independiente o bien como consecuencia de la extensión de una hipoteca mobiliaria de establecimiento mercantil (artículo 21 b de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento) o de la extensión paccionada de una hipoteca inmobiliaria (artículo 111.1.º de la Ley Hipotecaria). Dejando de lado estos dos últimos supuestos, cuando las partes deciden constituir el gravamen sobre maquinaria industrial como objeto independiente y directo, la norma exige una descripción rigurosa de la misma de forma que se exprese: «Reseña de las máquinas, instrumentos o utensilios, con expresión de sus características de fábrica, número, tipo y cuantas peculiaridades contribuyan a su identificación» (artículo 43 de la Ley), a las que el artículo 16.6º del Reglamento del Registro añade el sistema de propulsión, el tipo o modelo si estuviera designado con algún nombre especial y la serie. Es cierto, como afirma el recurrente, que la Resolución de 2 de abril de 1986 afirmó que la relación de requisitos es «simplemente enumerativa, y que la falta de mención de uno de sus datos, no debe ser exigido» pero omite añadir que lo condiciona a que los demás aparezcan «perfectamente detallados» pues como pone de relieve la Resolución de 2 de octubre de 2000 las cautelas adoptadas por el legislador para la identificación de la maquinaria hipotecable son «especialmente rigurosas».

En el supuesto que ha dado lugar a este expediente se dan las siguientes circunstancias: La parte deudora hipotecante constituye hipoteca mobiliaria en garantía de determinada deuda. Los bienes hipotecados se describen por referencia a un informe de tasación que se protocoliza. En dicho informe constan (aparte los vehículos que no son objeto en este apartado del expediente), 56 bienes que se describen muy sucintamente sin que conste en ninguno de ellos un número individual. El informe de tasación contiene un cuadro de valoraciones individuales que no aporta datos adicionales de identificación.

Es evidente que el recurso no puede prosperar en este punto por falta de la debida identificación de los bienes cuya inscripción de hipoteca mobiliaria se pretende. Los 56 bienes inventariados conjuntamente en el informe pericial protocolizado no se identifican en ningún caso en términos tales que permitan su consideración individualizada. La mayoría de los bienes se identifican de forma muy simple («escalera doble seis peldaños, mini amoladora, polipasto eléctrico, estructura almacenaje, ordenador clónico, mesa iris despacho, archivador 4 cajones...») sin referencia siquiera a sus características de fábrica (marca, modelo). En otros supuestos la identificación es mas completa al comprender marca y modelo («impresora ricoh 3200, ordenador acer aspire 9424...») pero igualmente insuficiente para individualizar los bienes al carecer de número de identificación.

3. Debe confirmarse igualmente la nota de defectos en cuanto a la ausencia en la escritura pública presentada a inscripción de indicio alguno que permita afirmar que la maquinaria hipotecada se destina a la explotación de una industria concurriendo a satisfacer las necesidades de su explotación (artículo 42 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento).

Como ya expresara la Resolución de 16 de noviembre de 1998, «No es tanto el criterio de la ubicación de la maquinaria, que es más un presupuesto que un fin, como la destinación efectiva de la misma a la explotación de la industria, su concurrencia a satisfacer las necesidades de esa explotación misma, lo que determina su aptitud para ser objeto de hipoteca independiente», pues «de no darse esas circunstancias de estabilidad e implicación en el proceso productivo que necesariamente supone una idea de permanencia y necesidad, la maquinaria industrial tan sólo puede ser hipotecada, salvo pacto en contrario, como un elemento más del establecimiento mercantil cuando sea éste el que se hipoteque (artículo 21 b) de la Ley), o bien, de forma autónoma, ser objeto de prenda sin desplazamiento (artículo 53.1.º)».

No se trata por consiguiente de que se utilice una formulación especial ni mucho menos unos términos rituales sino que de la documentación presentada resulte indubitadamente que la maquinaria cuya hipoteca individual se pretende reúne los requisitos estructurales exigidos legalmente pues, como afirma la exposición de motivos de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, sólo «cuando la máquina aparece como un elemento de producción o de trabajo, ha sido admitida su hipoteca». De aquí que aparezca como uno de las menciones de la inscripción de hipoteca la «explotación

industrial a que está destinada» (artículo 16.6 del Reglamento de Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento). La afirmación del escrito de recurso de que dicha circunstancia resulta de la declaración de los administradores no puede ser respaldada por este Centro Directivo ya que de la escritura sólo resulta su afirmación de que los bienes muebles se encuentran depositados en la sede de la mercantil, cuestión del todo distinta a su «destino a un fin industrial y afección efectiva a una determinada industria» (vide Resolución de 6 de octubre de 1994). Tampoco puede aceptarse la afirmación de que el destino y afectación resultan del informe técnico protocolizado pues del mismo sólo resulta el lugar donde se encuentran lo que, amén de ser un requisito distinto, no puede ser confundido con la declaración negocial, integrante del tipo, que corresponde hacer a la parte hipotecante.

4. Por la misma razón debe rechazarse el recurso en cuanto al defecto señalado con el número cuatro y relativo a la falta de distribución de la responsabilidad hipotecaria entre los distintos bienes hipotecados y que la nota de defectos limita a los vehículos en los términos que resultan del artículo 14 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento. El notario autorizante afirma en su recurso que la responsabilidad hipotecaria concreta resulta del valor asignado a cada uno de ellos en el informe de tasación protocolizado pero ni el escrito de recurso es el trámite adecuado para subsanar defectos (artículo 327 de la Ley Hipotecaria y Resolución, por todas, de 7 de julio de 2012), ni puede suplir la declaración de los interesados (artículo 216 del Reglamento Hipotecario por remisión de la disposición final del Reglamento de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento), ni puede servir para subsanar posibles omisiones de la escritura pública (artículo 153 del Reglamento Notarial).

5. Igual suerte y por los mismos motivos debe seguir la impugnación de los defectos señalados con los números 6 y 7 que el escrito de recurso ataca conjuntamente afirmando que, a los efectos de lo dispuesto en los artículos 13 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento y 15 de su Reglamento, el domicilio del deudor es el propio de la sociedad según consta en la escritura y el mandatario designado y su domicilio son los propios administradores mancomunados de la sociedad hipotecante que constan en la escritura (sic).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésimo cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

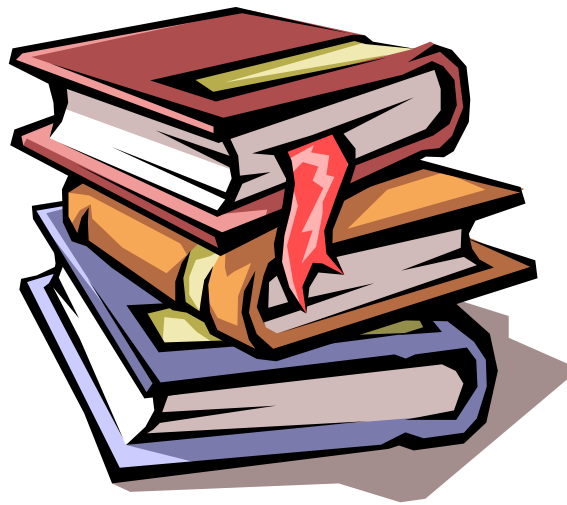
Madrid, 2 de abril de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.



---

# BIBLIOTECA

---





## A Fondo

- La nueva noción del matrimonio: vista por el Tribunal Constitucional, por *Cristina Victoria López Hernández* ..... 591
- El concepto de contrato y su formación en la propuesta de modernización del Código Civil en materia de obligaciones y contratos, por *Jesús Alberto Messía de la Cerda Ballesteros* ..... 604
- Propiedad intelectual y docencia universitaria, por *Fernando Bondía Román* ..... 628

## Comentarios de jurisprudencia

- Procedimiento concursal: impugnación de la lista de acreedores ..... 652
- Sociedad Anónima: escisión parcial ..... 654
- Derecho concursal: calificación como ordinario del crédito litigioso ..... 657
- Propiedad Intelectual: utilización en programa de televisión de la cadena demandada de imágenes emitidas por la cadena de la demandante ..... 659
- Propiedad Intelectual: límites al derecho moral del autor a la integridad de su obra plástica ..... 661
- Seguro del automóvil: acción de repetición de la aseguradora contra el conductor y propietario del vehículo asegurado ..... 663
- Mantenimiento de la guarda de la madre sobre el hijo pese a impedir durante años que se relacionase con el padre ..... 665
- Nulidad del precontrato de trabajo de un menor de edad para la práctica de fútbol profesional ..... 667
- Inexistencia de cosa juzgada: sentencia dictada en proceso anterior que reconoció la obligación de reembolso de la constructora ..... 669
- Motivación de la sentencia: concepto y doctrina jurisprudencial ..... 671
- Constitución de sociedad limitada con desembolso de capital social mediante la aportación de fincas hipotecadas ..... 672
- Concepto de grupo de sociedades a efectos de calificación de los créditos de una de ellas en el concurso de la otra ..... 674
- Contrato de permuta financiera: desestimación de la demanda de nulidad por error en el consentimiento ..... 677

• Intermediación financiera para la reunificación de deudas: nulidad por falta de información .....	678
• La omisión de censura de la gestión social en el orden del día de la junta ordinaria, determina la nulidad de los demás acuerdos que integran el contenido mínimo .....	680
• Responsabilidad de la comunidad de propietarios por mantener cerrada la puerta de la azotea, impidiendo a los vecinos escapar de un incendio .....	682
• Recurso de casación: prohibición de hacer supuesto de la cuestión .....	683
• Incongruencia y causa de pedir: carga de la prueba: estimación del recurso .....	685
<b>Reseña de Sentencias</b> .....	687
<b>Fundamentos de Casación</b>	
• Aplicación de la doctrina del «cuerpo cierto» al contrato de permuta, por <i>Luis Sanz Acosta</i> .....	697
• Derecho moral del autor de una obra plástica a la integridad de la obra ante el cambio de ubicación de la misma, por <i>Luis Sanz Acosta</i> .....	701
<b>Práctica Profesional</b>	
• Proceso hipotecario español y abusividad de las cláusulas de los contratos de préstamo, por <i>Luis Sanz Acosta</i> .....	705
• Escrito promoviendo proceso monitorio en reclamación de honorarios de abogado, incluyendo actuaciones judiciales y extrajudiciales .....	709
<b>Actualidad Legislativa</b> .....	711
<b>Consultas</b>	
• Paternidad y anonimato del donante .....	712
• Obras de conservación del inmueble .....	713
• Acción reivindicatoria .....	714
• Constitución de asociación .....	714
• Constitución de censo .....	715
• Contrato de depósito .....	715



# REVISTA DE DERECHO PRIVADO

Marzo-Abril  
2013

Publicación bimestral

## SUMARIO

LA PROTECCIÓN JURÍDICA DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD PSÍQUICA NO INCAPACITADAS, por Silvia Díaz Alabart, págs. 3-24

CONSTITUCIONALIDAD DE LA LEY 13/2005, SOBRE EL MATRIMONIO HOMOSEXUAL: UN EJEMPLO —HOY— DE INTERPRETACIÓN SOCIOLÓGICA O EVOLUTIVA, FUNDADA EN RAZONES DE IGUALDAD, por Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla, págs. 25-86

LA DEFENSA DEL DERECHO PRIVADO FRENTE A LA GLOBALIZACIÓN ECONÓMICA, por Ricardo Zeledón Zeledón, págs. 87-124

EL «TEXTO DE VIABILIDAD» Y EL REGLAMENTO OPCIONAL SOBRE LA COMPRAVENTA, por Guido Alpa, págs. 125-132

## TABLE OF CONTENTS

LEGAL PROTECTION OF PERSONS WITH MENTAL DISABILITIES NOT DEPRIVED OF LEGAL CAPACITY, por Silvia Diaz ALABART, págs. 3-24

THE CONSTITUTIONALITY OF THE 13/2005 LAW, ABOUT THE «HOMOSEXUAL» MARRIAGE: THE POSSIBILITY OF AN EVOLUTIONARY INTERPRETATION OF THE CONSTITUTION, por Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla, págs. 25-86

THE DEFENSE OF PRIVATE LAW FRONT ECONOMIC GLOBALIZATION, por Ricardo Zeledón Zeledón, págs. 87-124

FEASIBILITY TEXT AND PROPOSAL FOR A REGULATION OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL ON A COMMON EUROPEAN SALES LAW, por Guido Alpa, págs. 125-132

FUNDADA POR  
**Felipe Clemente de Diego**  
**José M.ª Navarro de Palencia**  
el 15 de octubre de 1913

### CONSEJO DE REDACCIÓN

#### PRESIDENTE

**Manuel Albaladejo García** †  
Catedrático Emérito de Derecho Civil de las Universidades Complutense de Madrid y San Pablo-CEU

**Eduardo Galán Corona**  
Catedrático de Derecho Mercantil de la Universidad de Salamanca

**M.ª del Carmen Gómez Laplaza**  
Catedrática de Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid

**Isabel González Pacanowska**  
Catedrática de Derecho Civil de la Universidad de Murcia

**Javier Hualde Sánchez**  
Catedrático de Derecho Civil de la Universidad del País Vasco

**Miquel Martín Casals**  
Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Girona

**Juan Antonio Moreno Martínez**  
Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Alicante

**Antonio Pau Pedrón**  
Registrador de la Propiedad de Madrid

**Antonio B. Perdices Huetos**  
Catedrático de Derecho Mercantil de la Universidad Autónoma de Madrid

### CONSEJO ASESOR INTERNACIONAL

**Prof. D. Guido Alpa**  
Catedrático de Derecho Civil de la Universidad «La Sapienza» de Roma

**Prof. D. Hernán Corral Talciani**  
Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de los Andes

**Prof. Dr. Ewoud Hondius**  
Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Utrecht

**Prof. D. Bernhard A. Koch**  
Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Innsbruck

**Prof. Dr. Jean-Jacques Lemouland**  
Catedrático de Derecho Privado de la Universidad de Pau et des Pays de l'Adour

**Pfra. Dra. Noemí Lidia Nicolau**  
Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Rosario

**Prof. Dr. Antonio Pinto Monteiro**  
Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Coimbra

**Prof. Dr. h.c. Reiner Schulze**  
Catedrático de Derecho Civil Alemán y Europeo de la Universidad de Münster

**Prof. Dr. Matthias F. Storme**  
Catedrático de Derecho Civil Ordinario de la Universidad de Amberes y extraordinario de la Universidad Católica de Lovaina

**Prof. Dr. Simon Whittaker**  
Catedrático de Derecho Comparado Europeo de la Universidad de Oxford

#### DIRECTORA

**Silvia Díaz Alabart**  
Catedrática de Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid

#### SECRETARIA DEL CONSEJO DE REDACCIÓN

**M.ª Patricia Represa Polo**  
Profesora contratada doctora de la Universidad Complutense de Madrid

Revista de  
**DERECHO**  
**URBANISTICO**

*y medio ambiente*

Fernández de la Hoz, 28 - 28010 MADRID  
Teléf. 91 574 64 11 - Fax 91 504 15 58  
rdu@rdu.es

**SUMARIO DEL NÚMERO 280**

	<u>Págs.</u>
<b>ARTÍCULOS</b>	
<i>Estudio de reciente jurisprudencia en materia de planeamiento urbanístico</i> .....	13
POR ÁLVARO JIMÉNEZ BUESO.	
<i>Procedimiento administrativo y suspensión cautelar de planes urbanísticos (reflexiones a la vista de los conflictos sobre existencia y disponibilidad de recursos hídricos)</i> .....	45
POR JORGE AGUDO GONZÁLEZ.	
<i>La contratación de la obra de urbanización en la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea</i> .....	103
POR JULIO TEJEDOR BIELSA.	
<i>La imposibilidad de desistir de la tramitación de un instrumento de planeamiento una vez elevado para su aprobación definitiva: comentario crítico a la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2009</i> .....	133
POR MARCOS PUCHALT RUIZ.	
<i>Apuntes de jurisprudencia registral (XI)</i> .....	141
POR LUIS MIGUEL LÓPEZ FERNÁNDEZ.	

---

# **VARIOS**

---



## EL FOCO



**DIEGO VIGIL DE QUIÑONES OTERO**  
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD  
DE ZARAGOZA

La justicia europea declara que las cláusulas abusivas del sistema de ejecución hipotecaria español se oponen a la Directiva 93/13/CEE. El autor desvela las razones de la actual falta de protección del consumidor

# Proteger al consumidor hipotecario

**E**l Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, en sentencia de 14 de marzo pasado, ha determinado la falta de adaptación del procedimiento de ejecución directa regulado en la Ley

de Enjuiciamiento Civil española a la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores. Nada más conocerse la noticia han saltado las alarmas y se ha levantado el correspondiente ruido. La situación a que ha dado lugar la publicación de la sentencia no es más que un nuevo episodio en un problema en que, como en muchos otros llamados sociales, siempre ha primado la demagogia sobre la efectividad, el oportunismo sobre el compromiso, el mensaje sobre la realidad.

Para comprender adecuadamente el problema que señala la sentencia del Tribunal de Justicia Europeo se ha de valorar que el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados constituye un cauce ágil para hacer la hipoteca atractiva como garantía. Gracias a ese atractivo, todo ciudadano capaz de ser propietario puede acceder al crédito por más años y a menor interés, lo cual es un bien para la inmensa mayoría. Dado que ese bien tan grande beneficia a tantos, ningún Gobierno se ha atrevido a

## Ningún Gobierno se atreve a adaptar a la legislación europea el procedimiento de ejecución hipotecaria

adaptar a la legislación europea, en los términos que hoy señala el Tribunal, dicho procedimiento (en el que las causas de oposición por el deudor-ejecutado están tasadas, y por tanto debe dejar para otro procedimiento la impugnación de las cláusulas abusivas) fundamentalmente por la presión ejercida por los diferentes Ministerios de Economía, temerosos de que su actuación pudiera perjudicar la buena marcha de nuestro mercado hipotecario tanto secundario como primario. Ahora bien, ¿significa acaso esto que el

deudor-consumidor queda desprotegido? No. Pues aunque su protección *ex post* pasa por iniciar un juicio diferente de aquel en que se ejecuta la hipoteca, goza *ex ante* de la protección del Estado, que interviene en la constitución del derecho de hipoteca. En efecto, según nuestro Tribunal Constitucional, la ejecución directa sobre los bienes hipotecados parte de que el contrato garantizado con hipoteca ya pasó un filtro de legalidad en el momento de constitución del derecho de hipoteca: la calificación del registrador de la propiedad, que según el Constitucional forma parte de la protección constitucional del consumidor, una protección que actúa durante la vida de la hipoteca por el procedimiento registral (sentencia 41/1981, de 18 de diciembre).

De otro modo: en España, el consumidor de bienes inmuebles, además de poder impugnar en juicio por abusivas las cláusulas de los contratos que haya firmado, goza de un guardabarreras independiente y no elegido por las partes (y por tanto no elegido por su banco acreedor, como sí suele ocurrir con el notario ante el cual se otorga el contrato) que es el registrador de la propiedad. Dicho registrador puede

La intervención del registrador 'ex ante' impedirá 'ex post' el perjuicio del consumidor que hoy se denuncia"

apreciar la nulidad de una cláusula y denegar la inscripción de la misma (artículo 258 de la Ley Hipotecaria y 84 de la Ley de Consumidores). Practicada la inscripción sin dicha cláusula, el acreedor no podrá solicitar la ejecución de la hipoteca en base a la misma (pues la ejecución es siempre sobre la base de los extremos contenidos en la inscripción: artículo 130 de la Ley Hipotecaria). Dicha intervención del registrador *ex ante* impedirá *ex post* el perjuicio del consumidor que hoy se denuncia al socaire de la sentencia (ignorando la intervención del Estado por medio del registrador en el momento constitutivo del derecho real de hipoteca, que es parte de la protección al consumidor en España, según el Constitucional).

Este esquema (juicio de legalidad previo por agente independiente del Estado, patente de curso del Estado y ejecución más ágil después) se ha visto ensombrecido durante los últimos años por la reforma de la regulación hipotecaria en materia de cláusulas abusivas, llevada a cabo en noviembre de 2007. Bajo el pretexto de "evitar calificaciones registrales discordantes que impidan la uniformidad en la configuración registral del derecho (hipo-

teca) que impone su contratación en masa", se obliga a los registradores a incorporar a la inscripción "las demás cláusulas financieras, tales como las relativas al vencimiento anticipado, garantizadas por hipoteca, que se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización, pero ello siempre que se haya obtenido la calificación registral favorable de las cláusulas de contenido real". Es decir, siempre que el registrador haya comprobado que existe una obligación cuyo pago, por principal, intereses, costas y gastos se garantice con un derecho real de hipoteca. La resolución de 24 de julio de 2008 de la Dirección General de los Registros y el Notariado, firmada por la entonces directora general, doña Pilar Blanco Morales Limones, interpretó y desarrolló la ley llevando al límite el daño al consumidor. De seguirse la misma (afortunadamente anulada por la Audiencia Provincial de

## La Ley 41/2007 amenaza al consumidor por minimizar la intervención estatal en la constitución de la hipoteca

Tarragona), el registrador no podría intervenir protegiendo al consumidor como le corresponde en el esquema señalado más arriba (registrador previo-ejecución con oposición tasada posterior). La consecuencia sería la siguiente: la piedra angular de la protección al consumidor en el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados (que era según el Constitucional la calificación registral, dejando sin efecto las cláusulas abusivas) quedaría sin efecto. Con posterioridad, la resolución de la Dirección General de 1 de octubre de 2010 volvió a resolver que el registrador puede denegar la inscripción de las cláusulas nulas. Sin embargo, la Ley 41/2007 sigue vigente y su texto constituye un peligro para los consumidores, pues pretende (en interés de acreedores) minimizar la intervención del Estado por el registrador en la constitución de la hipoteca, dando al traste con la protección *ex ante* que ello supone para el consumidor.

La sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas ha señalado un problema: la posición *ex post* del consumidor en la ejecución de las hipotecas. Ignora una clave: el consumidor está protegido *ex ante* al momento de constituirse la hipoteca por la calificación registral. Una calificación atacada y puesta en peligro por los enemigos del consumidor que hay que reforzar para cumplir con lo que nos pide el Tribunal Europeo. Un refuerzo que pasa por recuperar sin dudas ni redacciones abiertas a interpretaciones interesadas la calificación del registrador, y que pasa por la derogación del texto que dio al artículo 12 de la Ley Hipotecaria la desafortunada Ley 41/2007.

