

## **BOLETÍN INTERNO DE INFORMACIÓN REGISTRAL**

# Nº 258

Uno de septiembre de 2013

### **I. DISPOSICIONES GENERALES . . . . . Pág. 9**

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

Jefatura del Estado  
Presidencia del Gobierno  
Tribunal Constitucional  
Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación:  
Ministerio de Justicia  
Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas  
Ministerio del Interior  
Ministerio de Empleo y Seguridad Social  
Ministerio de la Presidencia  
Ministerio de Economía y Competitividad  
Banco de España

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

Presidencia  
Consejería de la Presidencia e Igualdad  
Consejería de Administración Local y Relaciones Institucionales

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)

**II. RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL . . . . . Pág. 57**

- 1. Registro de la Propiedad
- 2. Registro Mercantil

**BIBLIOTECA . . . . . Pág. 205**

- 1. Revistas

# ÍNDICE

## I. DISPOSICIONES GENERALES ..... [Pág. 9](#)

### 1. Boletín Oficial del Estado

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

- Ley 12/2013, de 2 de agosto, de medidas para mejorar el funcionamiento de la cadena alimentaria. (BOE núm. 185, de 3-8-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Ley 13/2013, de 2 de agosto, de fomento de la integración de cooperativas y de otras entidades asociativas de carácter agroalimentario. (BOE núm. 185, de 3-8-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Real Decreto-ley 11/2013, de 2 de agosto, para la protección de los trabajadores a tiempo parcial y otras medidas urgentes en el orden económico y social. (BOE núm. 185, de 3-8-2013) ..... [Pág. 11](#)

#### **Presidencia del Gobierno:**

- Real Decreto 571/2013, de 26 de julio, de modificación del Real Decreto 83/2012, de 13 de enero, por el que se reestructura la Presidencia del Gobierno. (BOE núm. 184, de 2-8-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

#### **Tribunal Constitucional:**

- Sala Primera. Sentencia 139/2013, de 8 de julio de 2013. Conflicto positivo de competencia 3194-2008. Planteado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid respecto del Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que aprueba el plan estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. Competencias sobre ordenación general de la economía y vivienda: constitucionalidad de los preceptos reglamentarios estatales que establecen medidas de fomento de la vivienda (STC 152/1988). (BOE núm. 183, de 1-8-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Sala Segunda. Sentencia 140/2013, de 8 de julio de 2013. Recurso de amparo 2034-2011. Promovido por don Yuneo Lasso Chihad en relación con los Autos de la Audiencia Provincial de Huelva y del Juzgado de Vigilancia Penitenciaria núm. 6 de Andalucía que desestimaron su queja sobre registro de la celda que ocupaba en el centro penitenciario de Huelva. Alegada vulneración del derecho a la intimidad: inadmisión de recurso de amparo que no contiene una justificación suficiente de su especial trascendencia constitucional. (BOE núm. 183, de 1-8-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Pleno. Sentencia 141/2013, de 11 de julio de 2013. Recurso de inconstitucionalidad 1735-2002. Interpuesto por el Parlamento de Navarra en relación con diversos preceptos de la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de universidades. Principio de seguridad jurídica; autonomía universitaria y competencias sobre función pública y universidades: pérdida parcial de objeto del proceso (STC 131/2013); constitucionalidad de los preceptos legales estatales sobre creación y reconocimiento de universidades, institutos universitarios de investigación, centros adscritos y

personal de administración y servicios. (BOE núm. 183, de 1-8-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

- Pleno. Sentencia 142/2013, de 11 de julio de 2013. Conflicto en defensa de la autonomía local 1400-2003. Promovido por el Ayuntamiento de Santovenia de Pisuerga (Valladolid) en relación con diversos preceptos de la Ley de las Cortes de Castilla y León 9/2002, de 10 de julio, sobre declaración de proyectos regionales de infraestructuras de residuos de singular interés para la Comunidad. Autonomía local; exención por ley autonómica de licencias municipales urbanísticas y de actividad; falta de legitimación del Ayuntamiento recurrente para impugnar una regulación legal de la que no es destinatario único; pérdida parcial de objeto del proceso (STC 129/2013). (BOE núm. 183, de 1-8-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Pleno. Sentencia 143/2013, de 11 de julio de 2013. Recurso de inconstitucionalidad 1598-2004. Interpuesto por el Consejo de Gobierno de la Generalitat de Cataluña en relación con diversos preceptos de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, en la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local. Competencias sobre régimen local; autonomía local: constitucionalidad de los preceptos legales estatales relativos a las potestades públicas de los entes locales, las formas de gestión de los servicios públicos locales y el régimen de participación ciudadana, así como a la organización y gestión económico-financiera de los municipios de gran población (STC 103/2013). (BOE núm. 183, de 1-8-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Pleno. Sentencia 144/2013, de 11 de julio de 2013. Recursos de inconstitucionalidad 8506-2010 y 8507-2010 (acumulados). Interpuestos por el Presidente del Gobierno en relación con sendos preceptos de las Leyes de la Asamblea de Extremadura 2/2010, de 26 de febrero, de creación del Colegio Profesional de Logopedas de Extremadura, y 3/2010, de 26 de febrero, de creación del Colegio Profesional de Higienistas Dentales de Extremadura. Competencias sobre colegios profesionales: nulidad de los preceptos legales autonómicos que introducen obligaciones de colegiación para el ejercicio de determinadas actividades profesionales (STC 3/2013). (BOE núm. 183, de 1-8-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Pleno. Sentencia 145/2013, de 11 de julio de 2013. Cuestión de inconstitucionalidad 3705-2011. Planteada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo en relación con los apartados 2 y 10 del artículo 16 del texto refundido de la Ley del impuesto sobre sociedades, aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Principio de legalidad sancionadora: validez de los preceptos legales que contienen los elementos esenciales de la conducta antijurídica y fijan agotadoramente las consecuencias sancionadoras anudadas a la comisión de las infracciones correspondientes (STC 42/1987). (BOE núm. 183, de 1-8-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Pleno. Sentencia 146/2013, de 11 de julio de 2013. Conflicto positivo de competencia 3769-2011. Planteado por el Gobierno de Canarias en relación con el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del listado de especies silvestres en régimen de protección especial y del catálogo español de especies amenazadas. Competencias sobre medio ambiente: constitucionalidad de la inclusión de determinadas especies que sólo se encuentran en Canarias en el listado de especies silvestres en régimen de protección especial y, en su caso, en el catálogo español de especies amenazadas (STC 69/2013). (BOE núm. 183, de 1-8-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Sala Segunda. Auto 151/2013, de 8 de julio de 2013. Inadmite a trámite el recurso de amparo 1051-2013, promovido por S.C. y la fundación Raíces en relación con un decreto de la Fiscalía Provincial de Madrid sobre determinación de la edad de persona

extranjera. (BOE núm. 183, de 1-8-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

- Sala Primera. Sentencia 147/2013, de 6 de agosto de 2013. Recurso de amparo electoral 4801-2013. Promovido por Foro Asturias Ciudadanos y otras cuatro personas en relación con la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Asturias desestimatoria del recurso contencioso-electoral interpuesto respecto de la proclamación de alcalde de Cudillero. Vulneración del derecho de acceso a los cargos públicos representativos: elección como alcalde de quien previamente había renunciado a la candidatura (STC 125/2013). (BOE núm. 191, de 10-8-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

#### **Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación:**

- Entrada en vigor del Acuerdo entre el Reino de España y los Estados Unidos de América sobre cooperación científica y tecnológica de interés para la seguridad nacional, hecho en Madrid el 30 de junio de 2011. (BOE núm. 183, de 1-8-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Acuerdo de estabilización y asociación entre las Comunidades Europeas y sus Estados Miembros, por una parte, y la República de Serbia, por otra, hecho en Luxemburgo el 29 de abril de 2008. (BOE núm. 200, de 21-8-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Convenio entre el Gobierno del Reino de España y el Gobierno de la República de Austria acerca de las relaciones en el campo audiovisual, hecho en Madrid el 18 de abril de 2012. (BOE núm. 201, de 22-8-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

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

- Resolución de 15 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila a don Luis Miguel Solano Aguayo, registrador de la propiedad de Tui. (BOE núm. 184, de 2-8-2013) ..... [Pág. 36](#)
- Resolución de 15 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila a don Salvador Guerrero Toledo, registrador de la propiedad de Sanlúcar la Mayor nº. 1. (BOE núm. 184, de 2-8-2013) ..... [Pág. 36](#)
- Resolución de 30 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se declara a don Alberto Blanco Pulleiro, registrador de la propiedad de Muros, en situación de excedencia en el Cuerpo de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles. (BOE núm. 187, de 6-8-2013) ..... [Pág. 36](#)
- Resolución de 23 de julio 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 con opción de compra y sus anexos, por Cajas Rurales Unidas, SCC, (Cajamar), al haberse constituido esta entidad como resultado de la fusión de Cajamar Caja Rural, SCC, y Caja Rural del Mediterráneo, Rural Caja. (BOE núm. 187, de 6-8-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

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

- Orden HAP/1489/2013, de 18 de julio, por la que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas en el ámbito del sector público. (BOE núm. 185, de 3-8-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Real Decreto 572/2013, de 26 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 452/2012, de 5 de marzo, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del

Ministerio de Fomento y se modifica el Real Decreto 1887/2011, de 30 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales. (BOE núm. 209, de 31-8-2013) ..... [Pág. 36](#)

#### **Ministerio del Interior:**

- Orden INT/1504/2013, de 30 de julio, por la que se modifica la Orden INT/314/2011, de 1 de febrero, sobre empresas de seguridad privada, la Orden INT/316/2011, de 1 de febrero, sobre funcionamiento de los sistemas de alarma en el ámbito de la seguridad privada, la Orden INT/317/2011, de 1 de febrero, sobre medidas de seguridad privada, y por la que se establecen las reglas de exigibilidad de Normas UNE o UNE-EN en el ámbito de la seguridad privada. (BOE núm. 188, de 7-8-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

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

- Resolución de 19 de agosto de 2013, de la Tesorería General de la Seguridad Social, por la que se autorizan plazos extraordinarios para la presentación de las altas y, en su caso, las bajas y para la cotización a la Seguridad Social de los estudiantes universitarios que realicen prácticas académicas externas reuniendo los requisitos y condiciones previstos en el Real Decreto 1493/2011, de 24 de octubre, a consecuencia de la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de mayo de 2013, por la que se anula el Real Decreto 1707/2011, de 18 de noviembre. (BOE núm. 208, de 30-8-2013) ..... [Pág. 37](#)

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

- Orden PRE/1540/2013, de 2 de agosto, por la que se modifica la Orden de 25 de febrero de 2000, por la que se crea y regula el Índice Nacional de Defunciones. (BOE núm. 192, de 12-8-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Real Decreto 633/2013, de 2 de agosto, por el que se modifican el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio y el Real Decreto 764/2010, de 11 de junio, por el que se desarrolla la Ley 26/2006, de 17 de julio, de mediación de seguros y reaseguros privados en materia de información estadístico-contable y del negocio, y de competencia profesional. (BOE núm. 209, de 31-8-2013) ..... [Pág. 38](#)

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

- Resolución de 1 de agosto 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. 187, de 6-8-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

#### **Banco de España:**

- Circular 3/2013, de 29 de julio, del Banco de España, sobre declaración de operaciones y saldos en valores negociables. (BOE núm. 184, de 2-8-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

- Resolución de 1 de agosto de 2013, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario. (BOE núm. 184, de 2-8-2013) ..... [Pág. 40](#)
- Resolución de 1 de agosto 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. 186, de 5-8-2013) ..... [Pág. 40](#)

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

### **Presidencia:**

- Ley 3/2013, de 24 de julio, por la que se aprueba el Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017. (BOJA núm. 154, de 7-8-2013) ..... [Pág. 41](#)

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

- Orden de 26 de julio de 2013, por la que se modifican los Anexos I, III y IV del Decreto 72/2008, de 4 de marzo, por el que se regulan las hojas de quejas y reclamaciones de las personas consumidoras y usuarias en Andalucía y las actuaciones administrativas relacionadas con ellas. (BOJA núm. 155, de 8-8-2013) ..... [Pág. 53](#)

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

- Decreto 90/2013, de 23 de julio, por el que se aprueba la Oferta de Empleo Público correspondiente a 2013. (BOJA núm. 155, de 8-8-2013) ..... [Pág. 54](#)

## **II. RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL ..... [Pág. 57](#)**

### **REGISTRO DE LA PROPIEDAD ..... [Pág. 59](#)**

1. Resolución de 26 de junio de 2013. (BOE núm. 183, de 1-8-2013). Expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo: extensión de la calificación registral ..... [Pág. 67](#)
2. Resolución de 27 de junio de 2013. (BOE núm. 183, de 1-8-2013). Inmatriculación por título público: títulos creados *ad hoc* ..... [Pág. 69](#)
3. Resolución de 28 de junio de 2013. (BOE núm. 183, de 1-8-2013). Autocontrato: calificación registral ..... [Pág. 73](#)
4. Resolución de 1 de julio de 2013. (BOE núm. 183, de 1-8-2013). Acuerdos de la comunidad de propietarios: requisitos para su inscripción ..... [Pág. 78](#)
5. Resolución de 2 de julio de 2013. (BOE núm. 183, de 1-8-2013). Inmatriculación de fincas segregadas de otra no inscrita. Inmatriculación: dudas sobre la identidad de la finca ..... [Pág. 83](#)
6. Resolución de 4 de julio de 2013. (BOE núm. 184, de 2-8-2013). Principio de prioridad registral: asiento de presentación pendiente ..... [Pág. 86](#)
7. Resolución de 3 de julio de 2013. (BOE núm. 186, de 5-8-2013). Propiedad horizontal: la comunidad no tiene personalidad jurídica ..... [Pág. 87](#)
8. Resolución de 3 de julio de 2013. (BOE núm. 186, de 5-8-2013). Titular registral: dudas de identificación ..... [Pág. 90](#)
9. Resolución de 3 de julio de 2013. (BOE núm. 186, de 5-8-2013). Calificación registral: forma y medios ..... [Pág. 94](#)



10. Resolución de 3 de julio de 2013. (BOE núm. 186, de 5-8-2013). Hipoteca: ejecución y arrendamientos inscritos .....	<a href="#">Pág. 99</a>
11. Resolución de 4 de julio de 2013. (BOE núm. 186, de 5-8-2013). Hipoteca: cancelación por caducidad.....	<a href="#">Pág. 101</a>
12. Resolución de 4 de julio de 2013. (BOE núm. 186, de 5-8-2013). Rectificación del registro: anulación del negocio por el que adquirió el titular registral.....	<a href="#">Pág. 105</a>
13. Resolución de 5 de julio de 2013. (BOE núm. 186, de 6-8-2013). Hipoteca: ejecución con subrogación procesal de un nuevo titular de la hipoteca.....	<a href="#">Pág. 112</a>
14. Resolución de 5 de julio de 2013. (BOE núm. 186, de 6-8-2013). Anotación de embargo en caso de sociedad de gananciales disuelta y no liquidada: incidencia de la inscripción de un derecho de uso.....	<a href="#">Pág. 121</a>
15. Resolución de 5 de julio de 2013. (BOE núm. 186, de 6-8-2013). Urbanismo: competencia del estado para determinar el título inscribible .....	<a href="#">Pág. 124</a>
16. Resolución de 5 de julio de 2013. (BOE núm. 186, de 6-8-2013). Hipoteca: venta extrajudicial y domicilio para el requerimiento de pago al deudor .....	<a href="#">Pág. 126</a>
17. Resolución de 6 de julio de 2013. (BOE núm. 186, de 6-8-2013). Finca registral: modificación descriptiva equivalente a una obra nueva.....	<a href="#">Pág. 132</a>
18. Resolución de 6 de julio de 2013. (BOE núm. 186, de 6-8-2013). Condición resolutoria: cancelación por caducidad .....	<a href="#">Pág. 136</a>
19. Resolución de 8 de julio de 2013. (BOE núm. 186, de 6-8-2013). Urbanismo: rectificación de un proyecto de reparcelación.....	<a href="#">Pág. 139</a>
20. Resolución de 8 de julio de 2013. (BOE núm. 186, de 6-8-2013). Sociedades mercantiles: administradores no inscritos. Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana: cierre registral .....	<a href="#">Pág. 145</a>
21. Resolución de 8 de julio de 2013. (BOE núm. 186, de 6-8-2013). Suspensión de pagos: efectos del convenio inscrito.....	<a href="#">Pág. 151</a>
22. Resolución de 8 de julio de 2013. (BOE núm. 186, de 6-8-2013). Hipoteca: expedición de certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución y titularidad de la hipoteca .....	<a href="#">Pág. 158</a>
23. Resolución de 9 de julio de 2013. (BOE núm. 189, de 8-8-2013). Rectificación del registro: bienes inscritos bajo un régimen económico matrimonial extranjero.....	<a href="#">Pág. 160</a>
24. Resolución de 9 de julio de 2013. (BOE núm. 189, de 8-8-2013). Título formal inscribible: efectos de la homologación judicial .....	<a href="#">Pág. 166</a>
25. Resolución de 9 de julio de 2013. (BOE núm. 189, de 8-8-2013). Uso de vivienda familiar: atribución al cónyuge titular del dominio.....	<a href="#">Pág. 167</a>
26. Resolución de 9 de julio de 2013. (BOE núm. 189, de 8-8-2013). Inmatriculación por título público: descripción de la finca en el título previo.....	<a href="#">Pág. 169</a>
27. Resolución de 10 de julio de 2013. (BOE núm. 189, de 8-8-2013). Hipoteca: requerimiento de pago al tercer poseedor en el procedimiento de ejecución. Arrendamientos urbanos: derechos de tanteo y retracto en el proceso de ejecución de hipoteca.....	<a href="#">Pág. 172</a>
28. Resolución de 10 de julio de 2013. (BOE núm. 189, de 8-8-2013). Condición resolutoria: notificación al adquirente de la resolución del contrato.....	<a href="#">Pág. 178</a>
29. Resolución de 10 de julio de 2013. (BOE núm. 189, de 8-8-2013). Expediente de dominio de reanudación de tracto sucesivo: casos en los que no se ha interrumpido el tracto .....	<a href="#">Pág. 184</a>

**REGISTRO MERCANTIL.....** [Pág. 189](#)

1. Resolución de 2 de julio de 2013. (BOE núm. 183, de 1-8-2013). Sociedad profesional. Objeto .....	<a href="#">Pág. 191</a>
--	--------------------------



2. Resolución de 3 de julio de 2013. (BOE núm. 183, de 1-8-2013). Calificación. Prioridad .....	<a href="#">Pág. 195</a>
3. Resolución de 4 de julio de 2013. (BOE núm. 1869, de 5-8-2013). Publicidad .....	<a href="#">Pág. 199</a>
4. Resolución de 10 de julio de 2013. (BOE núm. 189, de 8-8-2013). Administrador. Persona jurídica. Acuerdos sociales. Convalidación .....	<a href="#">Pág. 202</a>

**III. BIBLIOTECA.....** [Pág. 205](#)

**1. Revistas**

- “Revista Actualidad Civil”, núm. 9, septiembre 2013 .....	<a href="#">Pág. 207</a>
- “Revista Derecho de Sociedades”, núm. 40, Enero-junio 2013.....	<a href="#">Pág. 209</a>
- “Anuario de Derecho Civil”, tomo LXVI, fascículo I, enero-marzo 2013 .....	<a href="#">Pág. 214</a>



---

# **DISPOSICIONES GENERALES**

---



# BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

## JEFATURA DEL ESTADO

**8556** *Real Decreto-ley 11/2013, de 2 de agosto, para la protección de los trabajadores a tiempo parcial y otras medidas urgentes en el orden económico y social. (BOE núm. 185, de 3-8-2013).*

### I

La situación de crisis por la que está atravesando nuestro país exige la adopción de reformas que contribuyan a la recuperación del crecimiento económico y la creación de empleo, en el plazo más corto posible.

Desde hace año y medio se vienen adoptando importantes reformas en los sectores de infraestructuras, de transportes aéreo, terrestre, ferroviario y marítimo y en el sector de la vivienda, para incrementar su competitividad y su eficiencia.

Sin embargo, debe mantenerse el impulso de las reformas, por lo que procede seguir adoptando medidas que se estiman necesarias.

En primer lugar, y en lo que afecta a la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea, se modifica la letra c) del artículo 92 de la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea, con el fin de ajustar la fórmula de cálculo del déficit prevista en dicha letra, para que, como consecuencia del acuerdo alcanzado con diversas asociaciones de compañías aéreas, el incremento máximo de las prestaciones patrimoniales de carácter público a percibir por AENA Aeropuertos, S.A. se modere, de manera que el límite máximo de incremento previsto inicialmente para los tres primeros años de aplicación de la fórmula prevista en el artículo 92 antes citado, se extienda hasta el año 2018, y asimismo el período de recuperación del déficit que ello genere, se amplíe hasta cinco años. Con esta medida se facilita la recuperación del transporte aéreo y con ella la del sector turístico español. De acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional segunda, los incrementos de las tarifas unitarias previstos se aplicaran sobre las cuantías exigibles en 2013 por cada una de las prestaciones patrimoniales de carácter público que percibe Aena Aeropuertos, S.A. y que es la que se incluye en el anexo I de este real decreto-ley.

La medida debe adoptarse con carácter de urgencia para que pueda alcanzar el objetivo pretendido de fomentar el desarrollo del transporte aéreo y del sector del turismo. En este sentido, resulta imprescindible que las compañías aéreas tengan confirmación del marco tarifario antes de proceder a desarrollar su programación para las próximas temporadas.

En el ámbito de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, se modifican los artículos 21, letra l), 73, apartados 1, 5 y 6, 77 y 81.1, letra j), a fin de establecer el procedimiento para la modificación y actualización de las cuantías de los cánones ferroviarios, atribuyendo a los administradores de infraestructuras ferroviarias la competencia para proponer las mismas. Asimismo, se habilita al Ministerio de Fomento para desarrollar y actualizar los principios básicos de aplicación de los sistemas de bonificación e incentivos establecidos en la propia Ley del Sector Ferroviario.

Con esta modificación se pretende adecuar los preceptos citados a la normativa comunitaria en la materia y dar cumplimiento a la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 28 de febrero de 2013, sobre aplicación en España de la Directiva 2001/14/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de febrero de 2001 relativa a la adjudicación de la capacidad de infraestructura ferroviaria, aplicación de cánones por su utilización y certificación de la seguridad.

La urgencia de esta modificación se justifica precisamente por la necesidad dar cumplimiento a la Sentencia antes citada.

Por otra parte, el trágico accidente acaecido en Santiago de Compostela el pasado 24 de julio ha puesto de manifiesto la necesidad de proporcionar tanto a las víctimas de accidentes como a sus familiares y allegados una atención integral, de manera que se pongan a su alcance mecanismos de asistencia y apoyo adecuados a sus necesidades.

Para garantizar la existencia de estos mecanismos, se refuerza la normativa que los regula, estableciéndose que el Gobierno aprobará mediante real decreto un reglamento de asistencia a víctimas y familiares de accidentes de transporte ferroviario de competencia estatal. La urgencia se justifica por la necesidad de desarrollar el reglamento de atención a víctimas en el plazo más breve posible, para lo que resulta necesaria una habilitación legal previa, dado que entre las medidas a incluir en el mismo podrían imponerse obligaciones específicas a las empresas y entidades del ámbito del transporte ferroviario implicadas (empresas y entidades del ámbito del transporte).

Se trata de una medida que pretende ir más allá de los mínimos regulados en el Reglamento Europeo 1371/2007 sobre los derechos y las obligaciones de los viajeros de ferrocarril y que servirá de base para avanzar en todos los sistemas de protección y aseguramiento de los viajeros.

Por otro lado, se prevé, en relación con el accidente ferroviario ocurrido el 24 de julio de 2013 que la entidad pública empresarial RENFE-Operadora podrá abonar, en los términos y casos que legalmente proceda, las cantidades que, por encima de las que sean pagadas por seguro obligatorio de viajeros o anticipadas a cuenta en concepto de responsabilidad civil por la entidad aseguradora, resulten necesarias para atender a las necesidades económicas inmediatas de las personas con derecho a indemnización. El Reglamento (CE) n.º 1371/2007 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, sobre los derechos y las obligaciones de los viajeros de ferrocarril establece, en casos de accidentes de los que resulten viajeros heridos o fallecidos la obligación de las empresas ferroviarias de anticipar cantidades económicas para

cubrir necesidades inmediatas de los mismos.

Así se establece una habilitación a la entidad pública empresarial RENFE-Operadora para que pueda abonar las cantidades correspondientes a anticipos a cuenta que procedan legalmente.

Se estima conveniente su introducción en una norma que resulta de extraordinaria y urgente necesidad, puesto que, aunque la cobertura a través de los seguros es suficiente, debe producir sus efectos de forma inmediata.

Además, se modifica el anexo III de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013, para incrementar el importe autorizado a ADIF para concertar operaciones de crédito, pasando de 1.109.220,00 miles de euros a 1.684.298,00 miles de euros, como consecuencia de los cambios favorables recientemente experimentados en la situación de los mercados financieros, con el fin aprovechar la actual coyuntura, ya que en el año 2012, por la situación de mercado existente, ADIF no pudo captar el límite de endeudamiento previsto para dicho ejercicio.

La urgencia de esta modificación se justifica en la necesidad de aprovechar los cambios favorables producidos en los últimos meses en la situación de los mercados financieros para intentar captar liquidez para la entidad, de forma que se cubran las necesidades de financiación no satisfechas para las inversiones comprometidas en el año 2012 y las correspondientes a los compromisos de inversión adquiridos para el año 2013.

## II

El Capítulo II recoge determinadas modificaciones que se introducen en el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, en materia de protección social del trabajo a tiempo parcial, que se concretan en un conjunto de reglas específicas relativas a la acción protectora de la Seguridad Social aplicables a los trabajadores a tiempo parcial.

La disposición adicional séptima de la Ley General de la Seguridad Social contiene las normas aplicables a los trabajadores a tiempo parcial y, particularmente, la regla segunda de su apartado 1 se refiere a los periodos de cotización necesarios para causar derecho a las distintas prestaciones de la Seguridad Social por parte de estos trabajadores.

No obstante, el Pleno del Tribunal Constitucional, mediante Sentencia 61/2013, de 14 de marzo, ha declarado inconstitucional y nula, en la redacción dada por el Real Decreto-ley 15/1998, de 27 de noviembre, de medidas urgentes para la mejora del mercado de trabajo en relación con el trabajo a tiempo parcial y el fomento de su estabilidad, la citada regla segunda del apartado 1 de la disposición adicional séptima, por entender que vulnera el artículo 14 de la Constitución española, tanto por lesionar el derecho a la igualdad, como también, a la vista de su predominante incidencia sobre el empleo femenino, por provocar una discriminación indirecta por razón de sexo. El Tribunal Constitucional declara inconstitucional y nula la referida regla, sin realizar ninguna aclaración sobre los efectos jurídicos de la misma. A la mencionada Sentencia, se han añadido posteriormente las sentencias 71/2013 y 72/2013, ambas de 8 de abril y 116/2013 y 117/2013, de 20 de mayo.

Las sentencias afectan al cálculo de los periodos de cotización para acceder a las correspondientes prestaciones económicas, respecto de los periodos acreditados con contrato de trabajo a tiempo parcial, incluidos los contratos de trabajo fijo-discontinuo a tiempo parcial o completo, con independencia de que la reducción de jornada se realice en cómputo diario, semanal, mensual o anual.

A juicio del Tribunal, las diferencias de trato en cuanto al cómputo de los periodos de carencia que siguen experimentando los trabajadores a tiempo parcial respecto a los trabajadores a jornada completa se encuentran desprovistas de una justificación razonable que guarde la debida proporcionalidad entre la medida adoptada, el resultado producido y la finalidad perseguida.

Como consecuencia de ello, es preciso dictar una norma de rango legal con la finalidad de integrar la laguna que la anulación de la regla mencionada ha producido en orden al cómputo de los periodos de carencia, para causar derecho a las prestaciones de Seguridad Social en el caso de los trabajadores contratados a tiempo parcial.

Con esta medida, el Gobierno estima que existen razones de justicia social que aconsejan flexibilizar el número de años requeridos para acceder a una prestación, de modo que se garantice en todo momento el principio de igualdad de los trabajadores, tanto para los de tiempo parcial como para los de tiempo completo, dando cumplimiento así a la sentencia del Tribunal Constitucional.

La norma recoge, además, una fórmula para exigir el mismo esfuerzo a un trabajador a jornada completa y a un trabajador a jornada parcial. El objetivo es, por tanto, evitar que se produzcan efectos desproporcionados entre las cotizaciones realmente efectuadas por el trabajador y la cuantía de la prestación que recibe. Con este propósito, la modificación legal atiende a los periodos de tiempo con contrato vigente a tiempo parcial, de igual modo que cuando se trata de trabajadores a tiempo completo.

En consecuencia, es necesario dictar una norma que mantenga la proporcionalidad tanto en el acceso al derecho a las prestaciones, pensiones y subsidios, como a su cuantía. Por todo ello, este Capítulo II tiene como finalidad cumplir los siguientes objetivos:

1. Dar cobertura adecuada a todas las personas que realizan una actividad laboral o profesional.
2. Mantener los principios de contributividad, proporcionalidad y equidad que caracterizan el Sistema Español de Seguridad Social.
3. Mantener la equidad respecto a la situación de los trabajadores a tiempo completo.
4. Evitar situaciones fraudulentas o irregulares, así como evitar la desincentivación de la cotización al Sistema.



Las modificaciones de la Ley General de la Seguridad Social que afectan a los trabajadores a tiempo parcial revisten un carácter necesario y urgente, ante el vacío legal producido por la declaración de inconstitucionalidad y nulidad de una parte de la disposición adicional séptima de aquella, lo que a día de hoy viene impidiendo resolver determinados procedimientos en materia de prestaciones solicitadas por estos trabajadores.

Estas modificaciones vienen a desarrollar el «Acuerdo para la mejora de las condiciones de acceso a la protección social de los trabajadores a tiempo parcial» firmado el pasado treinta y uno de julio de 2013 por el Ministerio de Empleo y Seguridad Social y las organizaciones Comisiones Obreras, Unión General de Trabajadores, Confederación Española de Organizaciones Empresariales y Confederación Española de la Pequeña y Mediana Empresa.

El Capítulo III introduce una serie de modificaciones para otorgar una mayor seguridad jurídica a los perceptores de las prestaciones y subsidios por desempleo estableciendo que, para percibir y conservar la prestación y el subsidio por desempleo, los beneficiarios deben estar inscritos y mantener dicha inscripción a través de la renovación de la demanda de empleo.

Con la finalidad de garantizar una mayor seguridad jurídica, se aclara expresamente en la ley que en los supuestos de salida ocasional al extranjero por un período máximo de 15 días naturales dentro de un año natural, se mantiene la condición de beneficiario y se sigue percibiendo la prestación o el subsidio por desempleo. Además, se incorporan de forma expresa como supuestos de suspensión de la prestación por desempleo la estancia en el extranjero hasta un período de 90 días, o el traslado de residencia al extranjero por un período inferior a 12 meses para la búsqueda o realización de trabajo, perfeccionamiento profesional o cooperación internacional, debiéndose comunicar previamente la salida a la entidad gestora, que deberá autorizarla, extinguiéndose en caso contrario.

El artículo 7 de este real decreto-ley modifica el artículo 27 de la Ley 56/2003, de 16 de diciembre, de Empleo, para adaptar su contenido a las variaciones introducidas en la Ley General de la Seguridad Social, y el artículo 8 modifica los artículos 24, 25, 47 y 48 del texto refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social aprobado por Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto, con el fin de adaptar el régimen de infracciones y sanciones a la novedad de que la inscripción como demandante de empleo y el mantenimiento de la misma pasan a ser requisitos necesarios para percibir y conservar el derecho a la prestación. Además, se refuerza la validez de las citaciones y comunicaciones efectuadas por medios electrónicos siempre que los beneficiarios de las prestaciones por desempleo hayan expresado previamente su consentimiento.

Finalmente, también se modifica el texto refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social para mantener la proporcionalidad del sistema vigente de infracciones y sanciones en relación con la obligación del empresario de efectuar una comunicación inicial al Servicio Público de Empleo Estatal de las medidas de despido colectivo adoptadas conforme al artículo 51 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, así como las medidas de suspensión de contratos o de reducción de jornada adoptadas de acuerdo con el artículo 47.

En cuanto a la extraordinaria y urgente necesidad de las modificaciones normativas realizadas en el capítulo III, debe ponerse de manifiesto que se trata de medidas en materia de empleo y Seguridad Social que, por un lado, vienen a reforzar la vinculación entre la protección por desempleo y la inserción laboral de las personas desempleadas, y por otro, responden al objetivo de otorgar una mayor seguridad jurídica a los empresarios y a los perceptores de las prestaciones y subsidios por desempleo. Se exige que, con carácter urgente, se adopten las medidas necesarias para configurar la inscripción como demandante de empleo y el mantenimiento de la misma como un requisito necesario para percibir y conservar el derecho a la prestación. En coherencia con la medida anterior, es necesario también que de forma inmediata se realicen las adaptaciones necesarias en la Ley 56/2003, de 16 de diciembre, de Medidas de Impulso de la Sociedad de la Información, y en el régimen de infracciones y sanciones que regulan dicha materia.

La urgencia de la medida consistente en tipificar como infracción específica el incumplimiento del empresario de la obligación de comunicar previamente las medidas de suspensión de contratos o de reducción de jornada y de despido colectivo adoptadas, conforme al artículo 47 y 51 del Estatuto de los Trabajadores, se justifica por la reciente puesta en marcha del sistema de comunicación electrónica de datos previsto en la Orden ESS/982/2013, de 20 de mayo, por la que se regula el contenido y el procedimiento de remisión de la comunicación que deben efectuar los empleadores a la Entidad Gestora de las prestaciones por desempleo en los procedimientos de despido colectivo y de suspensión de contratos y reducción de jornada. Se pretende evitar la situación de que sea más favorable para el infractor no realizar ninguna comunicación, incumpliendo sus obligaciones de forma absoluta, que incumplir parcialmente al no comunicar las variaciones, lo que determina la urgencia de la modificación legal para evitar estas situaciones que atentan contra el principio de proporcionalidad y que pueden afectar a los derechos de los trabajadores, al sistema de protección social y a la libre competencia entre las empresas.

En el Capítulo IV de este real decreto-ley se modifican distintos preceptos del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, que regulan la comisión negociadora y los sujetos legitimados para actuar, en representación de los trabajadores, como interlocutores ante la dirección de la empresa durante el periodo de consultas que deberá tener lugar con carácter previo a la adopción de medidas colectivas de movilidad geográfica (artículo 40), modificación sustancial de condiciones de trabajo (artículo 41), así como en los procedimientos de suspensión de contratos o reducción de jornada por causas económicas, técnicas, organizativas o de producción (artículo 47), de despido colectivo (artículo 51.2) y de inaplicación de condiciones de trabajo previstas en convenios colectivos (artículo 82.3).

En todos estos procedimientos se establece que la consulta se llevará a cabo en una única comisión negociadora, si

bien en el caso de ser varios los centros de trabajo afectados, quedará circunscrita a los centros afectados por el procedimiento. Con esta modificación, desaparece la posibilidad de que la consulta se realice separadamente por centros de trabajo, opción actualmente prevista en el Real Decreto 1483/2012, de 29 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de los procedimientos de despido colectivo y de suspensión de contratos y reducción de jornada. Además, se prevé que la comisión negociadora estará integrada por un máximo de trece miembros en representación de cada una de las partes intervinientes en el periodo de consultas, en coherencia con el número de miembros de la comisión negociadora del convenio colectivo de empresa.

En la nueva regulación, la comisión representativa de los trabajadores debe quedar constituida antes del inicio del periodo de consultas, previéndose expresamente que la falta de constitución de tal comisión no impide la apertura ni el transcurso del periodo de consultas. Además, se mejora la determinación de quiénes van a integrar dicha comisión de un máximo de trece miembros, siempre en proporción al número de trabajadores de los centros afectados que representen. Además, en el supuesto de despido colectivo, se modifica la redacción del artículo 51 en lo referido a la información que debe facilitar la empresa, con la finalidad de mejorar la seguridad jurídica en la delimitación de los supuestos de declaración de nulidad del despido colectivo por falta de entrega de la documentación preceptiva.

Las modificaciones introducidas por el artículo 9 y la disposición final cuarta en materia de procedimientos de suspensión de contratos, reducción de jornada y despidos colectivos se justifican, desde el punto de vista de la extraordinaria y urgente necesidad, por la necesidad de revisar con carácter urgente la regulación de la comisión negociadora en los procedimientos de suspensión de contratos y reducción de jornada y despidos colectivos en un contexto económico en que la seguridad jurídica es crucial tanto para las empresas como para los trabajadores, como se ha señalado en diversos pronunciamientos judiciales. Lo que por extensión podría afectar también a los restantes supuestos de intervención de comisiones representativas de trabajadores en procedimientos de consulta previstos en el Estatuto de los Trabajadores. Esas mismas razones concurren en la necesidad de eliminar con carácter inminente las contradicciones derivadas de la existencia de una diferente regulación reglamentaria y legal, permitiendo la aplicación inmediata de los cambios efectuados en los mencionados procedimientos.

Por otro lado, el artículo 10 de este real decreto-ley adapta el contenido del artículo 64 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, relativo a la tramitación de los procedimientos de modificación sustancial de las condiciones de trabajo de carácter colectivo, incluidos los traslados colectivos, y de suspensión o extinción colectivas de las relaciones laborales, una vez declarado el concurso, a los cambios que afectan a la comisión negociadora en procedimientos de consulta.

El artículo 11 modifica la Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la jurisdicción social, en relación con la modalidad procesal del despido colectivo para que la impugnación colectiva asuma un mayor espacio. Se aclaran las causas de nulidad del despido colectivo para dotarlo de mayor seguridad jurídica y se permite que las sentencias que declaren nulo un despido colectivo sean directamente ejecutables, sin necesidad de acudir a procedimientos individuales.

La extraordinaria y urgente necesidad en las modificaciones introducidas en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Social se justifica en la necesidad de introducir mejoras técnicas en la nueva modalidad procesal de despidos colectivos –introducida por Ley 3/2012, de 6 de julio, de medidas urgentes para la reforma del mercado laboral–, para evitar la litigiosidad y la saturación de los órganos jurisdiccionales del orden social, cumplir con el principio de celeridad consagrado legalmente y propiciar una mayor seguridad jurídica.

### III

Las disposiciones adicionales del presente real decreto-ley regulan y aclaran diversas materias.

Se incluye una nueva previsión en relación con la consideración de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) como entidad colaboradora en la gestión de las ayudas de los planes de vivienda estatales, para que los préstamos convenidos con dicha entidad puedan mantener las ayudas estatales vinculadas.

Las razones que justifican la urgencia de esta disposición son las siguientes. La transferencia de activos desde distintas entidades financieras a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) ha incluido la transferencia de distintos préstamos convenidos que eran beneficiarios de algún tipo de ayuda estatal, de las contempladas en los sucesivos Planes Estatales de Vivienda, como consecuencia de los convenios firmados entre las entidades financieras y el Ministerio de Fomento (o, en su día, el Ministerio de Vivienda). Ante las limitaciones a la subrogación contenidas en dichos convenios, y dada, además, la especial naturaleza de la SAREB que no tiene, en sí misma, la condición de entidad financiera colaboradora, se ha producido unas consecuencias indeseadas de pérdidas de las ayudas para los préstamos afectados por dichos convenios, situación que es necesario subsanar a la mayor brevedad posible, para no producir perjuicios de difícil solución a las promociones inmobiliarias afectadas.

Por otra parte, la aprobación de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que incluye, en su disposición adicional segunda, distintas medidas de aplicación a las ayudas de los Planes Estatales de Vivienda, introduciendo unos plazos preclusivos, obliga, igualmente, a proponer una solución específica para los préstamos transferidos a la SAREB que se verían afectados por las medidas y calendario introducidos en dicha disposición segunda de la Ley 4/2013.

Asimismo, en el real decreto-ley se incluye una disposición adicional tercera por la que se declara que la Orden FOM/898/2005 seguirá siendo aplicable mientras que no se lleve a cabo la primera actualización de las cuantías de los cánones ferroviarios mediante el procedimiento establecido por el nuevo artículo 77 y se introducen determinadas

modificaciones en la misma.

La modificación de la orden citada, contenida en la misma disposición, se hace necesaria para poder adaptar los parámetros de determinación de los cánones ferroviarios a las exigencias de la normativa europea y a la nueva redacción del artículo 73 de la Ley del Sector Ferroviario. De esta manera se permitirá contar con un nuevo diseño de los cánones ferroviarios con carácter previo a la actualización de su cuantía en la Ley de Presupuestos Generales del Estado del ejercicio 2014.

La modificación de los parámetros de cuantificación de los cánones ferroviarios permitirá que la futura actualización de su cuantía consiga mejorar la cobertura de los costes reales de mantenimiento y conservación de las infraestructuras que dicha entidad administra, contribuyendo a la política de estabilidad presupuestaria y avanzando en el objetivo de sostenibilidad económica del sector ferroviario, así como adecuando los niveles de dicha recaudación a los percibidos por otros administradores de infraestructuras ferroviarias europeas.

Con ello se pretende dar cumplimiento con la mayor celeridad posible a la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 28 de febrero de 2013, que condena al Reino de España por incumplimiento de la Directiva 2001/14/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2001, relativa a la adjudicación de la capacidad de infraestructura ferroviaria, aplicación de cánones por su utilización y certificación de seguridad, lo que justifica la urgencia de la medida.

En la disposición adicional cuarta se establece que el Gobierno, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la norma, elaborará un informe relativo al impacto que hayan podido tener las medidas que se introducen sobre el conjunto de los trabajadores a tiempo parcial, con la posibilidad de formular propuestas en orden a un posible perfeccionamiento tanto de la cotización como de la acción protectora de dicho colectivo.

La disposición transitoria primera establece que la nueva regulación en materia de protección social de los trabajadores a tiempo parcial será aplicable, en los términos que la misma establece, a las prestaciones de la Seguridad Social que con anterioridad a la entrada en vigor del real decreto-ley hubiesen sido denegadas por no acreditar el período mínimo de cotización exigido y a las prestaciones cuya solicitud se encuentre en trámite.

La disposición transitoria segunda establece que a los procedimientos regulados en los artículos 40, 41, 47, 51 y 82 del Estatuto de los Trabajadores y en el artículo 64 de la Ley Concursal, iniciados con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de este real decreto-ley les resultará de aplicación la normativa vigente a la fecha de su inicio.

La disposición transitoria tercera regula el régimen procesal aplicable a los despidos colectivos por causas económicas, organizativas, técnicas o de producción o derivadas de fuerza mayor.

La disposición final primera contiene los títulos competenciales, y en relación a la disposición final segunda señalar que, con el fin de facilitar la colaboración público-privada en el ámbito de la intermediación laboral a través de las agencias de colocación debidamente autorizadas, y así mejorar la posibilidad de inserción de los trabajadores desempleados, modifica el artículo 5 del Real Decreto 1796/2010, de 30 de diciembre, por el que se regulan las agencias de colocación, para permitir la subcontratación en el ámbito de la intermediación laboral, aunque respetando el límite de que la subcontratación sólo pueda realizarse con terceros autorizados para actuar como agencias de colocación.

La disposición final tercera modifica el Real Decreto 625/1985, de 2 de abril, por el que se desarrolla la Ley 31/1984, de 2 de agosto, de protección por desempleo, con el fin de evitar la compatibilización indebida de la solicitud o el percibo de la prestación y el subsidio de desempleo con el trabajo por cuenta propia o ajena, en los supuestos en los que el empresario o el propio trabajador solicitan el alta en Seguridad Social fuera de plazo como consecuencia de la actuación inspectora.

Con la exigencia de que la realización de trabajos, como causa de suspensión de la prestación, sea comunicada con carácter previo, se equipara el procedimiento con la obligación que existe en materia de afiliación/alta.

La disposición final cuarta contiene una serie de modificaciones del Real Decreto 1483/2012, de 29 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de los procedimientos de despido colectivo y de suspensión de contratos y reducción de jornada, con el fin de adaptar la regulación reglamentaria de estos procedimientos a los cambios introducidos por este real decreto-ley en los artículos 47 y 51 del Estatuto de los Trabajadores, fundamentalmente con respecto a la comisión negociadora de los procedimientos y al contenido de la comunicación del inicio del procedimiento a la autoridad laboral. En lo relativo al contenido de la disposición final segunda, su carácter urgente se justifica por la aplicación inmediata de la disposición adicional trigésima segunda del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, que fue introducida por el Real Decreto-ley 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, actual Ley 11/2013, de 26 de julio, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, para permitir la formalización conjunta de acuerdos marco para la contratación de servicios que faciliten la intermediación laboral. Como la eficacia y buen resultado de dichos contratos de servicios pasa por permitir la subcontratación en el ámbito de la intermediación laboral, resulta imprescindible realizar la modificación normativa antes de la formalización del referido Acuerdo Marco conjunto.

La exigencia de la obligación de comunicar, con carácter previo, la realización de trabajos incompatibles con la prestación o subsidio por desempleo, como causa de suspensión, regulada en la disposición final tercera se justifica con la finalidad de evitar interpretaciones no queridas de la norma que se están produciendo actualmente en los supuestos de altas comunicadas fuera de plazo, considerándose que no se está compatibilizando la percepción y el trabajo puesto que no cobrará la parte de la prestación correspondiente a ese día, situación que favorece el fraude en las prestaciones, con las consecuencias negativas para la equidad en el trato a los solicitantes o beneficiarios de prestaciones y hacer ineficaz la lucha

contra el fraude en las prestaciones por desempleo.

Con la disposición final quinta se pretende dar cumplimiento, en materia de adaptación normativa, a la Decisión de la Comisión Europea, de 17 de julio de 2013, relativa al régimen fiscal aplicable a determinados acuerdos de arrendamiento financiero, respecto de las autorizaciones administrativas concedidas al amparo de lo previsto en el apartado 11 del artículo 115 del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (en la redacción vigente en las fechas antes indicadas) y del régimen fiscal especial de entidades navieras en función del tonelaje, a favor de agrupaciones de interés económico, que sigan en vigor.

Por último, el objetivo del cambio operado por la disposición final sexta es aportar mayor seguridad jurídica sobre los casos que una Entidad Local no se encuentra al corriente del pago sus deudas con el Fondo para la Financiación del Pago a Proveedores de forma que se aclaran las opciones legales que tiene esa entidad local para que con cargo a este mecanismo puedan pagarse las facturas que tiene pendientes de pago con sus proveedores. Estas opciones son: con fecha límite 15 de septiembre de 2013 proceder al pago de sus obligaciones pendientes de pago con el Fondo para la Financiación de los Pagos a Proveedores, o bien, haber solicitado su entrada en las medidas adicionales de liquidez para municipios con problemas financieros previstas en el Real Decreto-ley 8/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes contra la morosidad de las administraciones públicas y de apoyo a entidades locales con problemas financieros.

Esta aclaración permitirá que más Entidades Locales puedan acogerse a esta tercera y última fase del mecanismo si optan por una de estas dos alternativas y así facilitarán el pago a sus proveedores. Asimismo, se permite que se puedan atender las obligaciones de pago pendientes a los proveedores de los consejos comarcales que habían quedado excluidos de este mecanismo. Aunque estos consejos no cuentan con la garantía de su participación en los tributos del Estado, será la Comunidad Autónoma, al igual que se ha hecho con las universidades, la que asuma el pago del préstamo al Fondo de financiación para el pago a proveedores.

Es necesaria esta modificación en atención a facilitar el desarrollo de la tercera fase del mecanismo de financiación para el pago a proveedores para las Entidades Locales que todavía no estén al corriente del pago sus deudas con el Fondo para la Financiación del Pago a Proveedores, así como para que las obligaciones pendientes de pago de los proveedores de los consejos comarcales puedan ser atendidas con cargo a este mecanismo. Esta modificación deviene urgente puesto que esta tercera fase de este mecanismo ya se ha iniciado.

En el conjunto y en cada una de las medidas que se adoptan, concurren, por su naturaleza y finalidad las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 86 de la Constitución Española como presupuestos habilitantes para la aprobación de un real decreto-ley.

En su virtud, haciendo uso de la autorización contenida en el artículo 86 de la Constitución Española, a propuesta de los Ministros de Hacienda y Administraciones Públicas, de Fomento y de Empleo y Seguridad Social, y previa deliberación del Consejo de Ministros, en su reunión del día 2 de agosto de 2013,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

### **Modificaciones normativas en materia de infraestructuras y del transporte**

Artículo 1. *Modificación de la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea.*

Se modifica la letra c) del apartado 2 del artículo 92 de la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea, que queda redactado de la siguiente manera:

«c) Ajuste por déficit. Si en los ejercicios 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 el resultado de la aplicación de esta fórmula conduce a un incremento superior al 2,5 % en 2014, al 4,5 % en 2015, y al 5,5 % los tres años sucesivos, el incremento máximo a aplicar será el que resulte de aplicar tales porcentajes, recuperándose a lo largo de los cinco próximos ejercicios, el posible déficit producido, tanto durante estos ejercicios como en el de 2013, como consecuencia del incremento real que llegara a aplicarse. El déficit acumulado será capitalizado, desde el momento de su generación hasta el de su cobro efectivo, a una tasa equivalente al coste medio ponderado de capital antes de impuestos de Aena Aeropuertos, S.A.

Si durante el periodo contemplado en el párrafo anterior, 2014 a 2018, la aplicación de la fórmula arrojara en alguna anualidad un resultado inferior a los máximos establecidos, podrán aplicarse tales máximos al objeto de que Aena Aeropuertos, S.A. pueda recuperar desde ese momento el déficit en que hubiera venido incurriendo.»

Artículo 2. *Modificación de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.*

La Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, queda modificada de la siguiente manera:

Uno. La letra l) del artículo 21 queda redactada del siguiente tenor:

«l) La propuesta de modificación y actualización de los cánones por utilización de las infraestructuras ferroviarias, su determinación, así como el cobro de éstos y, en su caso de las tarifas por prestación de servicios adicionales, complementarios y auxiliares.»

Dos. Se añade un segundo párrafo al apartado 1 del artículo 73, que tendrá la siguiente redacción:

«La presente Sección establece el marco general de los cánones, que permitirá al administrador de infraestructuras ferroviarias la determinación de los que resulten de aplicación en cada una de líneas, tramos, estaciones y otras instalaciones de la Red Ferroviaria de Interés General que administre.»

Tres. Los apartados 5 y 6 del artículo 73 quedan redactados de la siguiente manera:

«5. Asimismo, se tendrán en cuenta para el establecimiento de la cuantía de los cánones ferroviarios, de acuerdo con la explotación eficaz de la Red Ferroviaria de Interés General, consideraciones que reflejen el grado de congestión de la infraestructura y un correcto funcionamiento de la misma, el fomento de nuevos servicios de transporte ferroviario, así como la necesidad de incentivar el uso de líneas infrautilizadas, garantizando, en todo caso, una competencia óptima entre las empresas ferroviarias.

El sistema de cánones deberá incentivar a las empresas ferroviarias y al propio administrador de infraestructuras ferroviarias a reducir al mínimo las perturbaciones y a mejorar el funcionamiento de la Red Ferroviaria de Interés General. Los principios básicos de este sistema de incentivos se aplicarán a toda la red. Dicho sistema podrá incluir la imposición de penalizaciones por acciones que perturben el funcionamiento de la red, la concesión de indemnizaciones a las empresas que las sufran y la concesión de primas a los resultados mejores de lo previsto.

6. Mediante orden del Ministerio de Fomento se desarrollarán y actualizarán los principios básicos de aplicación de los sistemas de bonificaciones e incentivos establecidos en los apartados anteriores. En particular, en relación al sistema de incentivos para reducir las perturbaciones y mejorar el funcionamiento dicha orden establecerá, al menos:

- a) Procedimientos de cálculo de tiempos de viaje y márgenes de puntualidad.
- b) Clasificación de los retrasos y perturbaciones.
- c) Procedimientos de cómputo de retrasos y de imputación de responsabilidades de la perturbación.
- d) Periodos de cálculo.
- e) Procedimientos de valoración de los retrasos y de liquidación.
- f) Procedimientos de resolución de conflictos.
- g) Obligaciones de información periódica del sistema.

Asimismo, también mediante orden del Ministerio de Fomento, se podrán desarrollar y completar los elementos que componen el citado marco general de los cánones, respetando las competencias propias del Ministerio de Fomento, según el marco legal vigente.

Las mencionadas órdenes habrán de ser previamente informadas por la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.»

Cuatro. El artículo 77 queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 77. Actualización.

1. La propuesta de modificación o actualización de las cuantías resultantes de lo establecido en los artículos 74 y 75 deberá ser elaborada por el administrador de infraestructuras ferroviarias, junto con la correspondiente memoria económico-financiera sobre el coste o valor del recurso o actividad de que se trate y la justificación de la cuantía propuesta, la cual deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 20.1 de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos.

Dicha propuesta será sometida a consulta de las empresas ferroviarias y a informe de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, y establecerá los valores concretos de los parámetros de los cánones, particularizando en su caso, en cada línea, elemento de la red o periodos de aplicación.

2. Los valores así obtenidos se remitirán al Ministerio de Fomento para la comprobación de su adecuación al marco general de los cánones y al resto del marco legal y competencial vigente, y su inclusión en los anteproyectos de las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.»

Cinco. La letra j) del apartado 1 del artículo 81 tendrá la siguiente redacción:

«j) El desarrollo del marco general de cánones y del sistema de incentivos, así como la comprobación de que

la propuesta de cánones elaborada por el administrador de infraestructuras ferroviarias se adecua al marco general de los cánones y a los objetivos y fines que se le establezcan.»

Seis. Se añade una nueva disposición adicional duodécima, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional duodécima. Asistencia integral a afectados por accidentes ferroviarios.

Las víctimas de los accidentes que se produzcan en el ámbito del transporte ferroviario de competencia estatal y sus familiares, tendrán derecho a una asistencia integral que garantice una adecuada atención y apoyo. El Gobierno desarrollará reglamentariamente las medidas relativas a la asistencia por accidentes de transporte ferroviario.»

Artículo 3. *Modificación de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 2013.*

La Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 2013, queda modificada de la siguiente manera:

El importe autorizado en el anexo III de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 2013, para las operaciones de crédito a concertar por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) en dicho año, queda fijado en 1.684.298,00 miles de euros.

Esta autorización se entiende realizada en los mismos términos recogidos en el anexo III de la citada Ley.

Artículo 4. *Cobertura financiera subsidiaria para la atención inmediata de las personas afectadas por el accidente ferroviario ocurrido el día 24 de julio de 2013.*

La entidad pública empresarial Operadora podrá abonar, en los términos y casos que legalmente proceda, las cantidades que, por encima de las que sean pagadas por seguro obligatorio de viajeros o anticipadas a cuenta en concepto de responsabilidad civil por la entidad aseguradora, resulten necesarias para atender a las necesidades económicas inmediatas de las personas con derecho a indemnización. En su caso la aplicación de dichas cantidades por Operadora tendrá igualmente el carácter de anticipo a cuenta de las indemnizaciones que sean reconocidas y no predetermina el derecho ni la cuantía de la indemnización, ni supone el reconocimiento de responsabilidad patrimonial.

## CAPITULO II

### **Modificaciones en materia de protección social del trabajo a tiempo parcial**

Artículo 5. *Modificación del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio.*

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, queda modificada como sigue:

Uno. La regla segunda del apartado 1 queda redactada en los siguientes términos:

«Segunda. Periodos de cotización.

Para acreditar los períodos de cotización necesarios para causar derecho a las prestaciones de jubilación, incapacidad permanente, muerte y supervivencia, incapacidad temporal, maternidad y paternidad, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Se tendrán en cuenta los distintos períodos durante los cuales el trabajador haya permanecido en alta con un contrato a tiempo parcial, cualquiera que sea la duración de la jornada realizada en cada uno de ellos.

A tal efecto, el coeficiente de parcialidad, que viene determinado por el porcentaje de la jornada realizada a tiempo parcial respecto de la jornada realizada por un trabajador a tiempo completo comparable, se aplicará sobre el período de alta con contrato a tiempo parcial, siendo el resultado el número de días que se considerarán efectivamente cotizados en cada período.

Al número de días que resulten se le sumarán, en su caso, los días cotizados a tiempo completo, siendo el resultado el total de días de cotización acreditados computables para el acceso a las prestaciones.

b) Una vez determinado el número de días de cotización acreditados, se procederá a calcular el coeficiente global de parcialidad, siendo este el porcentaje que representa el número de días trabajados y acreditados como cotizados, de acuerdo con lo establecido en la letra a) anterior, sobre el total de días en alta a lo largo de toda la



vida laboral del trabajador. En caso de tratarse de subsidio por incapacidad temporal, el cálculo del coeficiente global de parcialidad se realizará exclusivamente sobre los últimos cinco años. Si se trata del subsidio por maternidad y paternidad, el coeficiente global de parcialidad se calculará sobre los últimos siete años o, en su caso, sobre toda la vida laboral.

c) El período mínimo de cotización exigido a los trabajadores a tiempo parcial para cada una de las prestaciones económicas que lo tengan establecido, será el resultado de aplicar al período regulado con carácter general el coeficiente global de parcialidad a que se refiere la letra b).

En los supuestos en que, a efectos del acceso a la correspondiente prestación económica, se exija que parte o la totalidad del período mínimo de cotización exigido esté comprendido en un plazo de tiempo determinado, el coeficiente global de parcialidad se aplicará para fijar el período de cotización exigible. El espacio temporal en el que habrá de estar comprendido el período exigible será, en todo caso, el establecido con carácter general para la respectiva prestación.»

Dos. El párrafo c) de la regla tercera del apartado 1 queda redactado en los siguientes términos:

«c) A efectos de la determinación de la cuantía de las pensiones de jubilación y de incapacidad permanente derivada de enfermedad común, el número de días cotizados que resulten de lo establecido en el segundo párrafo de la letra a) de la regla segunda, se incrementará con la aplicación del coeficiente del 1,5, sin que el número de días resultante pueda ser superior al período de alta a tiempo parcial.

El porcentaje a aplicar sobre la respectiva base reguladora se determinará conforme a la escala general a que se refiere el apartado 1 del artículo 163 y la disposición transitoria vigésima primera, con la siguiente excepción:

Cuando el interesado acredite un período de cotización inferior a quince años, considerando la suma de los días a tiempo completo con los días a tiempo parcial incrementados ya estos últimos con el coeficiente del 1,5, el porcentaje a aplicar sobre la respectiva base reguladora será el equivalente al que resulte de aplicar a 50 el porcentaje que represente el período de cotización acreditado por el trabajador sobre quince años.»

### CAPITULO III

#### **Modificaciones en materia de empleo y protección por desempleo**

Artículo 6. *Modificación del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio.*

El texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, queda modificado como sigue:

Uno. Se añade una nueva letra e) en el artículo 207, con la siguiente redacción:

«e) Estar inscrito como demandante de empleo en el servicio público de empleo competente.»

Dos. El título y el apartado 1 del artículo 209 quedan redactados en los siguientes términos:

«Artículo 209. Solicitud, nacimiento y conservación del derecho a las prestaciones.

1. Las personas que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 207 de la presente Ley deberán solicitar a la Entidad Gestora competente el reconocimiento del derecho a las prestaciones que nacerá a partir de que se produzca la situación legal de desempleo, siempre que se solicite dentro del plazo de los quince días siguientes. La solicitud requerirá la inscripción como demandante de empleo. Asimismo, en la fecha de solicitud se deberá suscribir el compromiso de actividad al que se refiere el artículo 231 de esta Ley.

La inscripción como demandante de empleo deberá mantenerse durante todo el período de duración de la prestación como requisito necesario para la conservación de su percepción, suspendiéndose el abono, en caso de incumplirse dicho requisito, de acuerdo con lo establecido en el artículo 212 de esta Ley.»

Tres. Se añaden dos nuevas letras f) y g) en el apartado 1 del artículo 212, con la siguiente redacción:

«f) En los supuestos de traslado de residencia al extranjero en los que el beneficiario declare que es para la búsqueda o realización de trabajo, perfeccionamiento profesional o cooperación internacional, por un período continuado inferior a doce meses, siempre que la salida al extranjero esté previamente comunicada y autorizada por la entidad gestora, sin perjuicio de la aplicación de lo previsto sobre la exportación de las prestaciones en las normas de la Unión Europea.

g) En los supuestos de estancia en el extranjero por un período, continuado o no, de hasta 90 días como máximo durante cada año natural, siempre que la salida al extranjero esté previamente comunicada y autorizada por la entidad gestora.

No tendrá consideración de estancia ni de traslado de residencia la salida al extranjero por tiempo no superior a 15 días naturales por una sola vez cada año, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 231.1.»

Cuatro. Se modifica el apartado 3 del artículo 212, que queda redactado del siguiente modo:

«3. El incumplimiento, por parte de los beneficiarios de las prestaciones por desempleo de la obligación de presentar, en los plazos establecidos, los documentos que les sean requeridos, siempre que los mismos puedan afectar a la conservación del derecho a las prestaciones, podrá dar lugar a que por la entidad gestora se adopten las medidas preventivas necesarias, mediante la suspensión del abono de las citadas prestaciones, hasta que dichos beneficiarios comparezcan ante aquella acreditando que cumplen los requisitos legales establecidos para el mantenimiento del derecho, que se reanudará a partir de la fecha de la comparecencia.

Asimismo, la entidad gestora suspenderá el abono de las prestaciones durante los períodos en los que los beneficiarios no figuren inscritos como demandantes de empleo en el servicio público de empleo, y se reanudará a partir de la fecha de la nueva inscripción previa comparecencia ante la entidad gestora acreditando dicha inscripción, salvo que proceda el mantenimiento de la suspensión de la prestación o su extinción por alguna de las causas previstas en ésta u otra norma.»

Cinco. Se modifica el primer párrafo de la letra b) del apartado 4 del artículo 212, con la siguiente redacción:

«b) Previa solicitud del interesado, en los supuestos recogidos en los párrafos b), c), d), e), f) y g) del apartado 1, siempre que se acredite que ha finalizado la causa de suspensión, que, en su caso, esa causa constituye situación legal de desempleo, o que, en su caso, se mantiene el requisito de carencia de rentas o existencia de responsabilidades familiares. En el supuesto de la letra d) del apartado 1, en lo referente a los trabajadores por cuenta propia menores de 30 años de edad que causen alta inicial en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos o en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores del Mar, la prestación por desempleo podrá reanudarse cuando el trabajo por cuenta propia sea de duración inferior a sesenta meses.»

Seis. Se modifica la letra g) del apartado 1 del artículo 213, que queda redactada en los siguientes términos:

«g) Traslado de residencia o estancia en el extranjero, salvo en los supuestos que sean causa de suspensión recogidos en las letras f) y g) del artículo 212.1.»

Siete. Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 215, con la siguiente redacción:

«4. En todas las modalidades de subsidio establecidas en el apartado 1 se exigirá el requisito de estar inscrito y mantener la inscripción como demandante de empleo en los mismos términos previstos el artículo 207 e) y en el artículo 209.1 de esta Ley.»

Ocho. Se modifica la letra h) del apartado 1 del artículo 231, que queda redactada en los siguientes términos:

«h) Inscribirse como demandante de empleo, mantener la inscripción y cumplir las exigencias del compromiso de actividad en los términos establecidos en el artículo 27 de la Ley 56/2003, de 16 de diciembre, de Empleo.»

Nueve. Se modifica la letra c) del artículo 233, que queda redactada en los siguientes términos:

«c) Las relativas a la imposición de sanciones a los trabajadores conforme a lo establecido en el artículo 48.5 del texto refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social.»

#### *Artículo 7. Modificación de la Ley 56/2003, de 16 de diciembre, de Empleo.*

El apartado 4 del artículo 27 de la Ley 56/2003, de 16 de diciembre, de Empleo, queda modificado en los siguientes términos:

«4. Los beneficiarios de prestaciones y subsidios por desempleo inscritos en los servicios públicos de empleo, una vez hayan suscrito el compromiso de actividad, deberán participar en las políticas activas de empleo que se

determinen en el itinerario de inserción, sin perjuicio de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 231.1 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social. Los servicios públicos de empleo competentes verificarán el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la suscripción del compromiso de actividad de los beneficiarios de prestaciones y subsidios por desempleo, comunicando la sanción impuesta, en su caso, en el momento en que se imponga, al Servicio Público de Empleo Estatal para su ejecución por éste.

Los servicios públicos de empleo competentes verificarán, asimismo, el cumplimiento de la obligación de dichos beneficiarios de mantenerse inscritos como demandantes de empleo, debiendo comunicar los incumplimientos de esta obligación al Servicio Público de Empleo Estatal en el momento en que se produzcan o conozcan. Dicha comunicación podrá realizarse por medios electrónicos y será documento suficiente para que el Servicio Público de Empleo Estatal inicie el procedimiento sancionador que corresponda.»

*Artículo 8. Modificación del texto refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto.*

El texto refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social, aprobado por Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto, queda modificado como sigue:

Uno. Se modifica el apartado 13 del artículo 22, con la siguiente redacción:

«13. El incumplimiento de la obligación de comunicar a la entidad gestora de la prestación por desempleo, con carácter previo a su efectividad, las medidas de despido colectivo o de suspensión o reducción de jornada, en la forma y con el contenido establecido reglamentariamente, así como la no comunicación, con antelación a que se produzcan, de las variaciones que se originen sobre el calendario inicialmente dispuesto, en relación con la concreción e individualización por trabajador de los días de suspensión o reducción de jornada, así como en este último caso, el horario de trabajo afectado por la reducción.»

Dos. Se modifican las letras a) y d) del apartado 3 y se añade un nuevo apartado 4 en el artículo 24, con la siguiente redacción:

«a) No comparecer, previo requerimiento, ante los servicios públicos de empleo o las agencias de colocación cuando desarrollen actividades en el ámbito de la colaboración con aquellos, salvo causa justificada.»

«d) No facilitar a los servicios públicos de empleo, la información necesaria para garantizar la recepción de sus notificaciones y comunicaciones.

Las citaciones o comunicaciones efectuadas por medios electrónicos se entenderán válidas a efectos de notificaciones siempre que los trabajadores hayan expresado previamente su consentimiento.»

«4. En el caso de solicitantes o beneficiarios de prestaciones por desempleo de nivel contributivo o asistencial, los siguientes incumplimientos ante la entidad gestora de dichas prestaciones:

a) No facilitar la información necesaria para garantizar la recepción de sus notificaciones y comunicaciones.

Las citaciones o comunicaciones efectuadas por medios electrónicos se entenderán válidas a efectos de notificaciones siempre que los trabajadores hayan expresado previamente su consentimiento.

b) No cumplir el requisito, exigido para la conservación de la percepción de la prestación, de estar inscrito como demandante de empleo en los términos establecidos en los artículos 209.1 y 215.4 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, salvo causa justificada.»

Tres. Se modifica el apartado 3 del artículo 25, con la siguiente redacción:

«3. No comunicar, salvo causa justificada, las bajas en las prestaciones en el momento en que se produzcan situaciones determinantes de la suspensión o extinción del derecho, o cuando se dejen de reunir los requisitos para el derecho a su percepción cuando por cualquiera de dichas causas se haya percibido indebidamente la prestación, siempre que la conducta no esté tipificada como infracción leve en el artículo 24.4.b) de esta ley.»

Cuatro. El primer párrafo de la letra a) y la letra c) del apartado 1 y el apartado 4 del artículo 47 quedan redactados en los siguientes términos:

«a) Las leves, con pérdida de la pensión o prestación durante un mes. En el caso de las prestaciones por desempleo de nivel contributivo o asistencial, las infracciones leves tipificadas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 24 se sancionarán conforme a la siguiente escala:

1.ª infracción. Pérdida de 1 mes de prestaciones.

- 2.ª infracción. Pérdida de 3 meses de prestaciones.
- 3.ª infracción. Pérdida de 6 meses de prestaciones.
- 4.ª infracción. Extinción de prestaciones.»

«c) Las muy graves, con pérdida de la pensión o prestaciones durante un período de seis meses, y en el caso de las prestaciones o subsidios por desempleo o de la prestación por cese de actividad del trabajador autónomo, con la extinción.

Igualmente, se les podrá excluir del derecho a percibir cualquier prestación económica y, en su caso, ayuda de fomento de empleo durante un año, así como del derecho a participar durante ese período en formación profesional para el empleo.»

«4. La imposición de las sanciones por las infracciones previstas en esta subsección se llevará a efecto de acuerdo con lo previsto en el artículo 48.4 y 5 de esta Ley, respetando la competencia respectiva del órgano sancionador y estableciendo la cooperación necesaria para la ejecución de la sanción impuesta, cuando la misma corresponda a la competencia de otro órgano.»

Cinco. El apartado 5 del artículo 48 queda redactado en los siguientes términos:

«5. La imposición de sanciones por infracciones en materia de Seguridad Social a los trabajadores corresponde, a propuesta de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, a la entidad gestora o servicio común de la Seguridad Social competente. En el caso de infracciones cometidas por solicitantes o beneficiarios de las prestaciones por desempleo de nivel contributivo o asistencial, la competencia corresponde a la entidad gestora de éstas, salvo en el supuesto de las infracciones contenidas en los artículos 24.3 y 25.4 de esta Ley, en el que la imposición de la sanción corresponderá al servicio público de empleo competente que comunicará la sanción, en el momento en que se imponga, a la entidad gestora de las prestaciones por desempleo para su ejecución por ésta.»

## CAPÍTULO IV

### **Modificaciones en materia laboral**

Artículo 9. *Modificación del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo.*

El texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, queda modificado como sigue:

Uno. Se modifica el apartado 2 del artículo 40, que queda redactado del siguiente modo:

«2. El traslado a que se refiere el apartado anterior deberá ir precedido de un período de consultas con los representantes legales de los trabajadores de una duración no superior a quince días, cuando afecte a la totalidad del centro de trabajo, siempre que éste ocupe a más de cinco trabajadores, o cuando, sin afectar a la totalidad del centro de trabajo, en un período de noventa días comprenda a un número de trabajadores de, al menos:

- a) Diez trabajadores, en las empresas que ocupen menos de cien trabajadores.
- b) El 10 por ciento del número de trabajadores de la empresa en aquellas que ocupen entre cien y trescientos trabajadores.
- c) Treinta trabajadores en las empresas que ocupen más de trescientos trabajadores.

Dicho período de consultas deberá versar sobre las causas motivadoras de la decisión empresarial y la posibilidad de evitar o reducir sus efectos, así como sobre las medidas necesarias para atenuar sus consecuencias para los trabajadores afectados. La consulta se llevará a cabo en una única comisión negociadora, si bien, de existir varios centros de trabajo, quedará circunscrita a los centros afectados por el procedimiento. La comisión negociadora estará integrada por un máximo de trece miembros en representación de cada una de las partes.

La intervención como interlocutores ante la dirección de la empresa en el procedimiento de consultas corresponderá a los sujetos indicados en el artículo 41.4, en el orden y condiciones señalados en el mismo.

La comisión representativa de los trabajadores deberá quedar constituida con carácter previo a la comunicación empresarial de inicio del procedimiento de consultas. A estos efectos, la dirección de la empresa deberá comunicar de manera fehaciente a los trabajadores o a sus representantes su intención de iniciar el procedimiento. El plazo máximo para la constitución de la comisión representativa será de siete días desde la fecha de la referida comunicación, salvo que alguno de los centros de trabajo que vaya a estar afectado por el procedimiento no cuente con representantes legales de los trabajadores, en cuyo caso el plazo será de quince días.

Transcurrido el plazo máximo para la constitución de la comisión representativa, la dirección de la empresa podrá comunicar el inicio del periodo de consultas a los representantes de los trabajadores. La falta de constitución de la comisión representativa no impedirá el inicio y transcurso del periodo de consultas, y su constitución con posterioridad al inicio del mismo no comportará, en ningún caso, la ampliación de su duración.

La apertura del período de consultas y las posiciones de las partes tras su conclusión deberán ser notificadas a la autoridad laboral para su conocimiento.

Durante el período de consultas, las partes deberán negociar de buena fe, con vistas a la consecución de un acuerdo. Dicho acuerdo requerirá la conformidad de la mayoría de los representantes legales de los trabajadores o, en su caso, de la mayoría de los miembros de la comisión representativa de los trabajadores siempre que, en ambos casos, representen a la mayoría de los trabajadores del centro o centros de trabajo afectados.

Tras la finalización del período de consultas el empresario notificará a los trabajadores su decisión sobre el traslado, que se registrará a todos los efectos por lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo.

Contra las decisiones a que se refiere el presente apartado se podrá reclamar en conflicto colectivo, sin perjuicio de la acción individual prevista en el apartado 1 de este artículo. La interposición del conflicto paralizará la tramitación de las acciones individuales iniciadas, hasta su resolución.

El acuerdo con los representantes legales de los trabajadores en el período de consultas se entenderá sin perjuicio del derecho de los trabajadores afectados al ejercicio de la opción prevista en el párrafo tercero del apartado 1 de este artículo.

El empresario y la representación legal de los trabajadores podrán acordar en cualquier momento la sustitución del período de consultas a que se refiere este apartado por la aplicación del procedimiento de mediación o arbitraje que sea de aplicación en el ámbito de la empresa, que deberá desarrollarse dentro del plazo máximo señalado para dicho período.»

Dos. Se modifica el apartado 4 del artículo 41, que queda redactado del siguiente modo:

«4. Sin perjuicio de los procedimientos específicos que puedan establecerse en la negociación colectiva, la decisión de modificación sustancial de condiciones de trabajo de carácter colectivo deberá ir precedida de un período de consultas con los representantes legales de los trabajadores, de duración no superior a quince días, que versará sobre las causas motivadoras de la decisión empresarial y la posibilidad de evitar o reducir sus efectos, así como sobre las medidas necesarias para atenuar sus consecuencias para los trabajadores afectados. La consulta se llevará a cabo en una única comisión negociadora, si bien, de existir varios centros de trabajo, quedará circunscrita a los centros afectados por el procedimiento. La comisión negociadora estará integrada por un máximo de trece miembros en representación de cada una de las partes.

La intervención como interlocutores ante la dirección de la empresa en el procedimiento de consultas corresponderá a las secciones sindicales cuando éstas así lo acuerden, siempre que tengan la representación mayoritaria en los comités de empresa o entre los delegados de personal de los centros de trabajo afectados, en cuyo caso representarán a todos los trabajadores de los centros afectados.

En defecto de lo previsto en el párrafo anterior, la intervención como interlocutores se registrará por las siguientes reglas:

a) Si el procedimiento afecta a un único centro de trabajo, corresponderá al comité de empresa o a los delegados de personal. En el supuesto de que en el centro de trabajo no exista representación legal de los trabajadores, estos podrán optar por atribuir su representación para la negociación del acuerdo, a su elección, a una comisión de un máximo de tres miembros integrada por trabajadores de la propia empresa y elegida por éstos democráticamente o a una comisión de igual número de componentes designados, según su representatividad, por los sindicatos más representativos y representativos del sector al que pertenezca la empresa y que estuvieran legitimados para formar parte de la comisión negociadora del convenio colectivo de aplicación a la misma.

En el supuesto de que la negociación se realice con la comisión cuyos miembros sean designados por los sindicatos, el empresario podrá atribuir su representación a las organizaciones empresariales en las que estuviera integrado, pudiendo ser las mismas más representativas a nivel autonómico, y con independencia de la organización en la que esté integrado tenga carácter intersectorial o sectorial.

b) Si el procedimiento afecta a más de un centro de trabajo, la intervención como interlocutores corresponderá:

En primer lugar, al comité intercentros, siempre que tenga atribuida esa función en el convenio colectivo en que se hubiera acordado su creación.

En otro caso, a una comisión representativa que se constituirá de acuerdo con las siguientes reglas:

1.ª Si todos los centros de trabajo afectados por el procedimiento cuentan con representantes legales de los trabajadores, la comisión estará integrada por estos.

2.ª Si alguno de los centros de trabajo afectados cuenta con representantes legales de los trabajadores y otros

no, la comisión estará integrada únicamente por representantes legales de los trabajadores de los centros que cuenten con dichos representantes. Y ello salvo que los trabajadores de los centros que no cuenten con representantes legales opten por designar la comisión a que se refiere el párrafo a), en cuyo caso la comisión representativa estará integrada conjuntamente por representantes legales de los trabajadores y por miembros de las comisiones previstas en dicho párrafo, en proporción al número de trabajadores que representen.

En el supuesto de que uno o varios centros de trabajo afectados por el procedimiento que no cuenten con representantes legales de los trabajadores opten por no designar la comisión del párrafo a), se asignará su representación a los representantes legales de los trabajadores de los centros de trabajo afectados que cuenten con ellos, en proporción al número de trabajadores que representen.

3.ª Si ninguno de los centros de trabajo afectados por el procedimiento cuenta con representantes legales de los trabajadores, la comisión representativa estará integrada por quienes sean elegidos por y entre los miembros de las comisiones designadas en los centros de trabajo afectados conforme a lo dispuesto en el párrafo a), en proporción al número de trabajadores que representen.

En todos los supuestos contemplados en este apartado, si como resultado de la aplicación de las reglas indicadas anteriormente el número inicial de representantes fuese superior a trece, estos elegirán por y entre ellos a un máximo de trece, en proporción al número de trabajadores que representen.

La comisión representativa de los trabajadores deberá quedar constituida con carácter previo a la comunicación empresarial de inicio del procedimiento de consultas. A estos efectos, la dirección de la empresa deberá comunicar de manera fehaciente a los trabajadores o a sus representantes su intención de iniciar el procedimiento de modificación sustancial de condiciones de trabajo. El plazo máximo para la constitución de la comisión representativa será de siete días desde la fecha de la referida comunicación, salvo que alguno de los centros de trabajo que vaya a estar afectado por el procedimiento no cuente con representantes legales de los trabajadores, en cuyo caso el plazo será de quince días.

Transcurrido el plazo máximo para la constitución de la comisión representativa, la dirección de la empresa podrá comunicar el inicio del periodo de consultas a los representantes de los trabajadores. La falta de constitución de la comisión representativa no impedirá el inicio y transcurso del periodo de consultas, y su constitución con posterioridad al inicio del mismo no comportará, en ningún caso, la ampliación de su duración.

Durante el período de consultas, las partes deberán negociar de buena fe, con vistas a la consecución de un acuerdo. Dicho acuerdo requerirá la conformidad de la mayoría de los representantes legales de los trabajadores o, en su caso, de la mayoría de los miembros de la comisión representativa de los trabajadores siempre que, en ambos casos, representen a la mayoría de los trabajadores del centro o centros de trabajo afectados.

El empresario y la representación de los trabajadores podrán acordar en cualquier momento la sustitución del período de consultas por el procedimiento de mediación o arbitraje que sea de aplicación en el ámbito de la empresa, que deberá desarrollarse dentro del plazo máximo señalado para dicho período.

Cuando el período de consultas finalice con acuerdo se presumirá que concurren las causas justificativas a que alude el apartado 1 y solo podrá ser impugnado ante la jurisdicción competente por la existencia de fraude, dolo, coacción o abuso de derecho en su conclusión. Ello sin perjuicio del derecho de los trabajadores afectados a ejercitar la opción prevista en el párrafo segundo del apartado 3 de este artículo.»

Tres. Se modifica el apartado 1 del artículo 47, que queda redactado del siguiente modo:

«1. El empresario podrá suspender el contrato de trabajo por causas económicas, técnicas, organizativas o de producción, con arreglo a lo previsto en este artículo y al procedimiento que se determine reglamentariamente.

Se entiende que concurren causas económicas cuando de los resultados de la empresa se desprenda una situación económica negativa, en casos tales como la existencia de pérdidas actuales o previstas, o la disminución persistente de su nivel de ingresos ordinarios o ventas. En todo caso, se entenderá que la disminución es persistente si durante dos trimestres consecutivos el nivel de ingresos ordinarios o ventas de cada trimestre es inferior al registrado en el mismo trimestre del año anterior.

Se entiende que concurren causas técnicas cuando se produzcan cambios, entre otros, en el ámbito de los medios o instrumentos de producción; causas organizativas cuando se produzcan cambios, entre otros, en el ámbito de los sistemas y métodos de trabajo del personal o en el modo de organizar la producción y causas productivas cuando se produzcan cambios, entre otros, en la demanda de los productos o servicios que la empresa pretende colocar en el mercado.

El procedimiento, que será aplicable cualquiera que sea el número de trabajadores de la empresa y del número de afectados por la suspensión, se iniciará mediante comunicación a la autoridad laboral competente y la apertura simultánea de un período de consultas con los representantes legales de los trabajadores de duración no superior a quince días.

La consulta se llevará a cabo en una única comisión negociadora, si bien, de existir varios centros de trabajo, quedará circunscrita a los centros afectados por el procedimiento. La comisión negociadora estará integrada por un máximo de trece miembros en representación de cada una de las partes.



La intervención como interlocutores ante la dirección de la empresa en el procedimiento de consultas corresponderá a los sujetos indicados en el artículo 41.4, en el orden y condiciones señalados en el mismo.

La comisión representativa de los trabajadores deberá quedar constituida con carácter previo a la comunicación empresarial de apertura del periodo de consultas. A estos efectos, la dirección de la empresa deberá comunicar de manera fehaciente a los trabajadores o a sus representantes su intención de iniciar el procedimiento. El plazo máximo para la constitución de la comisión representativa será de siete días desde la fecha de la referida comunicación, salvo que alguno de los centros de trabajo que vaya a estar afectado por el procedimiento no cuente con representantes legales de los trabajadores, en cuyo caso el plazo será de quince días.

Transcurrido el plazo máximo para la constitución de la comisión representativa, la dirección de la empresa podrá comunicar formalmente a los representantes de los trabajadores y a la autoridad laboral el inicio del periodo de consultas. La falta de constitución de la comisión representativa no impedirá el inicio y transcurso del periodo de consultas, y su constitución con posterioridad al inicio del mismo no comportará, en ningún caso, la ampliación de su duración.

La autoridad laboral dará traslado de la comunicación empresarial a la entidad gestora de las prestaciones por desempleo y recabará informe preceptivo de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social sobre los extremos de dicha comunicación y sobre el desarrollo del período de consultas. El informe deberá ser evacuado en el improrrogable plazo de quince días desde la notificación a la autoridad laboral de la finalización del período de consultas y quedará incorporado al procedimiento.

Cuando el período de consultas finalice con acuerdo se presumirá que concurren las causas justificativas a que alude el párrafo primero y solo podrá ser impugnado ante la jurisdicción competente por la existencia de fraude, dolo, coacción o abuso de derecho en su conclusión.

Durante el período de consultas, las partes deberán negociar de buena fe, con vistas a la consecución de un acuerdo. Dicho acuerdo requerirá la conformidad de la mayoría de los representantes legales de los trabajadores o, en su caso, de la mayoría de los miembros de la comisión representativa de los trabajadores siempre que, en ambos casos, representen a la mayoría de los trabajadores del centro o centros de trabajo afectados.

El empresario y la representación de los trabajadores podrán acordar en cualquier momento la sustitución del período de consultas por el procedimiento de mediación o arbitraje que sea de aplicación en el ámbito de la empresa, que deberá desarrollarse dentro del plazo máximo señalado para dicho período.

Tras la finalización del período de consultas el empresario notificará a los trabajadores y a la autoridad laboral su decisión sobre la suspensión de contratos, que surtirá efectos a partir de la fecha de su comunicación a la autoridad laboral, salvo que en ella se contemple una posterior. La autoridad laboral comunicará la decisión empresarial a la entidad gestora de la prestación de desempleo.

Si en el plazo de quince días desde la fecha de la última reunión celebrada en el periodo de consultas, el empresario no hubiera comunicado a los representantes de los trabajadores y a la autoridad laboral su decisión sobre la suspensión de contratos, se producirá la caducidad del procedimiento en los términos que reglamentariamente se establezcan.

La decisión empresarial podrá ser impugnada por la autoridad laboral a petición de la entidad gestora de la prestación por desempleo cuando aquella pudiera tener por objeto la obtención indebida de las prestaciones por parte de los trabajadores afectados por inexistencia de la causa motivadora de la situación legal de desempleo.

Contra las decisiones a que se refiere el presente apartado podrá reclamar el trabajador ante la jurisdicción social que declarará la medida justificada o injustificada. En este último caso, la sentencia declarará la inmediata reanudación del contrato de trabajo y condenará al empresario al pago de los salarios dejados de percibir por el trabajador hasta la fecha de la reanudación del contrato o, en su caso, al abono de las diferencias que procedan respecto del importe recibido en concepto de prestaciones por desempleo durante el período de suspensión, sin perjuicio del reintegro que proceda realizar por el empresario del importe de dichas prestaciones a la entidad gestora del pago de las mismas. Cuando la decisión empresarial afecte a un número de trabajadores igual o superior a los umbrales previstos en el artículo 51.1 de esta Ley se podrá reclamar en conflicto colectivo, sin perjuicio de la acción individual. La interposición del conflicto colectivo paralizará la tramitación de las acciones individuales iniciadas, hasta su resolución.»

Cuatro. Se modifican los apartados 2 y 4 del artículo 51, que quedan redactados del siguiente modo:

«2. El despido colectivo deberá ir precedido de un período de consultas con los representantes legales de los trabajadores de una duración no superior a treinta días naturales, o de quince en el caso de empresas de menos de cincuenta trabajadores. La consulta con los representantes legales de los trabajadores deberá versar, como mínimo, sobre las posibilidades de evitar o reducir los despidos colectivos y de atenuar sus consecuencias mediante el recurso a medidas sociales de acompañamiento, tales como medidas de recolocación o acciones de formación o reciclaje profesional para la mejora de la empleabilidad. La consulta se llevará a cabo en una única comisión negociadora, si bien, de existir varios centros de trabajo, quedará circunscrita a los centros afectados por el procedimiento. La comisión negociadora estará integrada por un máximo de trece miembros en representación de cada una de las partes.

La intervención como interlocutores ante la dirección de la empresa en el procedimiento de consultas corresponderá a los sujetos indicados en el artículo 41.4, en el orden y condiciones señalados en el mismo.

La comisión representativa de los trabajadores deberá quedar constituida con carácter previo a la comunicación empresarial de apertura del periodo de consultas. A estos efectos, la dirección de la empresa deberá comunicar de manera fehaciente a los trabajadores o a sus representantes su intención de iniciar el procedimiento de despido colectivo. El plazo máximo para la constitución de la comisión representativa será de siete días desde la fecha de la referida comunicación, salvo que alguno de los centros de trabajo que vaya a estar afectado por el procedimiento no cuente con representantes legales de los trabajadores, en cuyo caso el plazo será de quince días.

Transcurrido el plazo máximo para la constitución de la comisión representativa, la dirección de la empresa podrá comunicar formalmente a los representantes de los trabajadores y a la autoridad laboral el inicio del periodo de consultas. La falta de constitución de la comisión representativa no impedirá el inicio y transcurso del periodo de consultas, y su constitución con posterioridad al inicio del mismo no comportará, en ningún caso, la ampliación de su duración.

La comunicación de la apertura del período de consultas se realizará mediante escrito dirigido por el empresario a los representantes legales de los trabajadores, una copia del cual se hará llegar a la autoridad laboral. En dicho escrito se consignarán los siguientes extremos:

- a) La especificación de las causas del despido colectivo conforme a lo establecido en el apartado 1.
- b) Número y clasificación profesional de los trabajadores afectados por el despido.
- c) Número y clasificación profesional de los trabajadores empleados habitualmente en el último año.
- d) Período previsto para la realización de los despidos.
- e) Criterios tenidos en cuenta para la designación de los trabajadores afectados por los despidos.
- f) Copia de la comunicación dirigida a los trabajadores o a sus representantes por la dirección de la empresa de su intención de iniciar el procedimiento de despido colectivo.
- g) Representantes de los trabajadores que integrarán la comisión negociadora o, en su caso, indicación de la falta de constitución de ésta en los plazos legales.

La comunicación a los representantes legales de los trabajadores y a la autoridad laboral deberá ir acompañada de una memoria explicativa de las causas del despido colectivo y de los restantes aspectos señalados en el párrafo anterior, así como de la documentación contable y fiscal y los informes técnicos, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

Recibida la comunicación, la autoridad laboral dará traslado de la misma a la entidad gestora de las prestaciones por desempleo y recabará, con carácter preceptivo, informe de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social sobre los extremos de la comunicación a que se refiere los párrafos anteriores y sobre el desarrollo del período de consultas. El informe deberá ser evacuado en el improrrogable plazo de quince días desde la notificación a la autoridad laboral de la finalización del período de consultas y quedará incorporado al procedimiento.

Durante el período de consultas, las partes deberán negociar de buena fe, con vistas a la consecución de un acuerdo.

Dicho acuerdo requerirá la conformidad de la mayoría de los representantes legales de los trabajadores o, en su caso, de la mayoría de los miembros de la comisión representativa de los trabajadores siempre que, en ambos casos, representen a la mayoría de los trabajadores del centro o centros de trabajo afectados.

El empresario y la representación de los trabajadores podrán acordar en cualquier momento la sustitución del período de consultas por el procedimiento de mediación o arbitraje que sea de aplicación en el ámbito de la empresa, que deberá desarrollarse dentro del plazo máximo señalado para dicho período.

La autoridad laboral velará por la efectividad del período de consultas pudiendo remitir, en su caso, advertencias y recomendaciones a las partes que no supondrán, en ningún caso, la paralización ni la suspensión del procedimiento. Igualmente y sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, la autoridad laboral podrá realizar durante el período de consultas, a petición conjunta de las partes, las actuaciones de mediación que resulten convenientes con el fin de buscar soluciones a los problemas planteados por el despido colectivo. Con la misma finalidad también podrá realizar funciones de asistencia a petición de cualquiera de las partes o por propia iniciativa.

Transcurrido el período de consultas el empresario comunicará a la autoridad laboral el resultado del mismo. Si se hubiera alcanzado acuerdo, trasladará copia íntegra del mismo. En caso contrario, remitirá a los representantes de los trabajadores y a la autoridad laboral la decisión final de despido colectivo que haya adoptado y las condiciones del mismo.

Si en el plazo de quince días desde la fecha de la última reunión celebrada en el periodo de consultas, el empresario no hubiera comunicado a los representantes de los trabajadores y a la autoridad laboral su decisión sobre el despido colectivo, se producirá la caducidad del procedimiento de despido colectivo en los términos que reglamentariamente se establezcan.»

«4. Alcanzado el acuerdo o comunicada la decisión a los representantes de los trabajadores, el empresario podrá notificar los despidos individualmente a los trabajadores afectados, lo que deberá realizar conforme a lo establecido en el artículo 53.1 de esta Ley. En todo caso, deberán haber transcurrido como mínimo treinta días entre la fecha de la comunicación de la apertura del periodo de consultas a la autoridad laboral y la fecha de efectos del despido.»

Cinco. Se modifica el apartado 3 del artículo 82, que queda redactado del siguiente modo:

«3. Los convenios colectivos regulados por esta Ley obligan a todos los empresarios y trabajadores incluidos dentro de su ámbito de aplicación y durante todo el tiempo de su vigencia.

Sin perjuicio de lo anterior, cuando concurren causas económicas, técnicas, organizativas o de producción, por acuerdo entre la empresa y los representantes de los trabajadores legitimados para negociar un convenio colectivo conforme a lo previsto en el artículo 87.1, se podrá proceder, previo desarrollo de un período de consultas en los términos del artículo 41.4, a inaplicar en la empresa las condiciones de trabajo previstas en el convenio colectivo aplicable, sea este de sector o de empresa, que afecten a las siguientes materias:

- a) Jornada de trabajo.
- b) Horario y la distribución del tiempo de trabajo.
- c) Régimen de trabajo a turnos.
- d) Sistema de remuneración y cuantía salarial.
- e) Sistema de trabajo y rendimiento.
- f) Funciones, cuando excedan de los límites que para la movilidad funcional prevé el artículo 39 de esta Ley.
- g) Mejoras voluntarias de la acción protectora de la Seguridad Social.

Se entiende que concurren causas económicas cuando de los resultados de la empresa se desprenda una situación económica negativa, en casos tales como la existencia de pérdidas actuales o previstas, o la disminución persistente de su nivel de ingresos ordinarios o ventas. En todo caso, se entenderá que la disminución es persistente si durante dos trimestres consecutivos el nivel de ingresos ordinarios o ventas de cada trimestre es inferior al registrado en el mismo trimestre del año anterior.

Se entiende que concurren causas técnicas cuando se produzcan cambios, entre otros, en el ámbito de los medios o instrumentos de producción; causas organizativas cuando se produzcan cambios, entre otros, en el ámbito de los sistemas y métodos de trabajo del personal o en el modo de organizar la producción, y causas productivas cuando se produzcan cambios, entre otros, en la demanda de los productos o servicios que la empresa pretende colocar en el mercado.

La intervención como interlocutores ante la dirección de la empresa en el procedimiento de consultas corresponderá a los sujetos indicados en el artículo 41.4, en el orden y condiciones señalados en el mismo.

Cuando el período de consultas finalice con acuerdo se presumirá que concurren las causas justificativas a que alude el párrafo segundo, y sólo podrá ser impugnado ante la jurisdicción social por la existencia de fraude, dolo, coacción o abuso de derecho en su conclusión. El acuerdo deberá determinar con exactitud las nuevas condiciones de trabajo aplicables en la empresa y su duración, que no podrá prolongarse más allá del momento en que resulte aplicable un nuevo convenio en dicha empresa. El acuerdo de inaplicación no podrá dar lugar al incumplimiento de las obligaciones establecidas en convenio relativas a la eliminación de las discriminaciones por razones de género o de las que estuvieran previstas, en su caso, en el Plan de Igualdad aplicable en la empresa. Asimismo, el acuerdo deberá ser notificado a la comisión paritaria del convenio colectivo.

En caso de desacuerdo durante el período de consultas cualquiera de las partes podrá someter la discrepancia a la comisión del convenio, que dispondrá de un plazo máximo de siete días para pronunciarse, a contar desde que la discrepancia le fuera planteada. Cuando no se hubiera solicitado la intervención de la comisión o ésta no hubiera alcanzado un acuerdo, las partes deberán recurrir a los procedimientos que se hayan establecido en los acuerdos interprofesionales de ámbito estatal o autonómico, previstos en el artículo 83 de la presente ley, para solventar de manera efectiva las discrepancias surgidas en la negociación de los acuerdos a que se refiere este apartado, incluido el compromiso previo de someter las discrepancias a un arbitraje vinculante, en cuyo caso el laudo arbitral tendrá la misma eficacia que los acuerdos en período de consultas y sólo será recurrible conforme al procedimiento y en base a los motivos establecidos en el artículo 91.

Cuando el período de consultas finalice sin acuerdo y no fueran aplicables los procedimientos a los que se refiere el párrafo anterior o estos no hubieran solucionado la discrepancia, cualquiera de las partes podrá someter la solución de la misma a la Comisión Consultiva Nacional de Convenios Colectivos cuando la inaplicación de las condiciones de trabajo afectase a centros de trabajo de la empresa situados en el territorio de más de una comunidad autónoma, o a los órganos correspondientes de las comunidades autónomas en los demás casos. La decisión de estos órganos, que podrá ser adoptada en su propio seno o por un árbitro designado al efecto por ellos mismos con las debidas garantías para asegurar su imparcialidad, habrá de dictarse en plazo no superior a veinticinco días a contar desde la fecha del sometimiento del conflicto ante dichos órganos. Tal decisión tendrá

la eficacia de los acuerdos alcanzados en período de consultas y sólo será recurrible conforme al procedimiento y en base a los motivos establecidos en el artículo 91.

El resultado de los procedimientos a que se refieren los párrafos anteriores que haya finalizado con la inaplicación de condiciones de trabajo deberá ser comunicado a la autoridad laboral a los solos efectos de depósito.»

*Artículo 10. Modificación de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.*

Se modifican los apartados 2 y 6 del artículo 64 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, con el siguiente texto:

«2. La administración concursal, el deudor o los trabajadores de la empresa concursada a través de sus representantes legales, podrán solicitar del juez del concurso la modificación sustancial de las condiciones de trabajo y la extinción o suspensión colectivas de los contratos de trabajo en que sea empleador el concursado.

La representación de los trabajadores en la tramitación del procedimiento corresponderá a los sujetos indicados en el artículo 41.4 del Estatuto de los Trabajadores, en el orden y condiciones señalados en el mismo. Transcurridos los plazos indicados en el referido artículo sin que los trabajadores hayan designado representantes, el juez podrá acordar la intervención de una comisión de un máximo de tres miembros, integrada por los sindicatos más representativos y los representativos del sector al que la empresa pertenezca.»

«6. Durante el período de consultas, los representantes de los trabajadores y la administración concursal deberán negociar de buena fe para la consecución de un acuerdo.

El acuerdo requerirá la conformidad de la mayoría de los representantes legales de los trabajadores o, en su caso, de la mayoría de los miembros de la comisión representativa de los trabajadores siempre que, en ambos casos, representen a la mayoría de los trabajadores del centro o centros de trabajo afectados.

El acuerdo suscrito por la administración concursal y los representantes de los trabajadores podrá ser acompañado con la solicitud, en cuyo caso, no será necesaria la apertura del período de consultas.

En el acuerdo se recogerá la identidad de los trabajadores afectados y se fijarán las indemnizaciones, que se ajustarán a lo establecido en la legislación laboral, salvo que, ponderando los intereses afectados por el concurso, se pacten de forma expresa otras superiores.

Al finalizar el plazo señalado o en el momento en que se consiga un acuerdo, la administración concursal y los representantes de los trabajadores comunicarán al juez del concurso el resultado del período de consultas.

Recibida dicha comunicación, el secretario judicial recabará un informe de la autoridad laboral sobre las medidas propuestas o el acuerdo alcanzado, que deberá ser emitido en el plazo de quince días, pudiendo ésta oír a la administración concursal y a los representantes de los trabajadores antes de su emisión.

Recibido el informe por el juez del concurso o transcurrido el plazo de emisión, seguirá el curso de las actuaciones. Si el informe es emitido fuera de plazo, podrá no obstante ser tenido en cuenta por el juez del concurso al adoptar la correspondiente resolución.»

*Artículo 11. Modificación de la Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la jurisdicción social.*

La Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la jurisdicción social, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifican los apartados 3, 6, 11 y 13 del artículo 124, con el siguiente texto:

«3. Cuando la decisión extintiva no se haya impugnado por los sujetos a los que se refiere el apartado 1 o por la Autoridad Laboral de acuerdo con el artículo 148.b) de esta Ley, una vez transcurrido el plazo de caducidad de veinte días para el ejercicio de la acción por los representantes de los trabajadores, el empresario, en el plazo de veinte días desde la finalización del plazo anterior, podrá interponer demanda con la finalidad de que se declare ajustada a derecho su decisión extintiva. Estarán legitimados pasivamente los representantes legales de los trabajadores, y la sentencia que se dicte tendrá naturaleza declarativa y producirá efectos de cosa juzgada sobre los procesos individuales en los términos del apartado 5 del artículo 160 de esta ley.

La presentación de la demanda por el empresario suspenderá el plazo de caducidad de la acción individual del despido.»

«6. La demanda deberá presentarse en el plazo de caducidad de veinte días desde la fecha del acuerdo alcanzado en el período de consultas o de la notificación a los representantes de los trabajadores de la decisión empresarial de despido colectivo.»

«11. La sentencia se dictará dentro de los cinco días siguientes a la celebración del juicio y será recurrible en casación ordinaria.

Se declarará ajustada a derecho la decisión extintiva cuando el empresario, habiendo cumplido lo previsto en los artículos 51.2 o 51.7 del Estatuto de los Trabajadores, acredite la concurrencia de la causa legal esgrimida.

La sentencia declarará no ajustada a Derecho la decisión extintiva cuando el empresario no haya acreditado la concurrencia de la causa legal indicada en la comunicación extintiva.

La sentencia declarará nula la decisión extintiva únicamente cuando el empresario no haya realizado el período de consultas o entregado la documentación prevista en el artículo 51.2 del Estatuto de los Trabajadores o no haya respetado el procedimiento establecido en el artículo 51.7 del mismo texto legal u obtenido la autorización judicial del juez del concurso en los supuestos en que esté legalmente prevista, así como cuando la medida empresarial se haya efectuado en vulneración de derechos fundamentales y libertades públicas. En este supuesto la sentencia declarará el derecho de los trabajadores afectados a la reincorporación a su puesto de trabajo, de conformidad con lo previsto en los apartados 2 y 3 del artículo 123 de esta Ley.»

«13. El trabajador individualmente afectado por el despido podrá impugnar el mismo a través del procedimiento previsto en los artículos 120 a 123 de esta Ley, con las especialidades que a continuación se señalan.

a) Cuando el despido colectivo no haya sido impugnado a través del procedimiento regulado en los apartados anteriores, serán de aplicación al proceso individual de despido las siguientes reglas específicas:

1.ª) El plazo para la impugnación individual dará comienzo una vez transcurrido el plazo de caducidad de veinte días para el ejercicio de la acción por los representantes de los trabajadores.

2.ª) Cuando el objeto del debate verse sobre preferencias atribuidas a determinados trabajadores, éstos también deberán ser demandados.

3.ª) El despido será nulo, además de por los motivos recogidos en el artículo 122.2 de esta Ley, únicamente cuando el empresario no haya realizado el periodo de consultas o entregado la documentación prevista en el artículo 51.2 del Estatuto de los Trabajadores o no haya respetado el procedimiento establecido en el artículo 51.7 del mismo texto legal, o cuando no se hubiese obtenido la autorización judicial del juez del concurso, en los supuestos en que esté legalmente prevista.

4.ª) También será nula la extinción del contrato acordada por el empresario sin respetar las prioridades de permanencia que pudieran estar establecidas en las leyes, los convenios colectivos o en el acuerdo alcanzado durante el periodo de consultas. Esta nulidad no afectará a las extinciones que dentro del mismo despido colectivo hayan respetado las prioridades de permanencia.

b) Cuando el despido colectivo haya sido impugnado a través del procedimiento regulado en los apartados anteriores de este artículo, serán de aplicación las siguientes reglas:

1.ª) El plazo de caducidad para la impugnación individual comenzará a computar desde la firmeza de la sentencia dictada en el proceso colectivo, o, en su caso, desde la conciliación judicial.

2.ª) La sentencia firme o el acuerdo de conciliación judicial tendrán eficacia de cosa juzgada sobre los procesos individuales, por lo que el objeto de dichos procesos quedará limitado a aquellas cuestiones de carácter individual que no hayan sido objeto de la demanda formulada a través del proceso regulado en los apartados anteriores.

3.ª) Será nula la extinción del contrato acordada por el empresario sin respetar las prioridades de permanencia que pudieran estar establecidas en las leyes, los convenios colectivos o en el acuerdo alcanzado durante el periodo de consultas. Esta nulidad no afectará a las extinciones que dentro del mismo despido colectivo hayan respetado las prioridades de permanencia.»

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 247, con el siguiente texto:

«2. La modalidad de ejecución de sentencias firmes regulada en este artículo será aplicable a los restantes títulos ejecutivos, judiciales o extrajudiciales, de naturaleza social, estimatorios de pretensión de condena y susceptibles de ejecución individual en los términos del apartado 3 del artículo 160, así como a las sentencias firmes u otros títulos ejecutivos sobre movilidad geográfica, modificaciones sustanciales de condiciones de trabajo, suspensión del contrato o reducción de jornada por causas económicas, técnicas, organizativas o de producción, de carácter colectivo, y en los supuestos de despido colectivo en los que la decisión empresarial colectiva haya sido declarada nula.»

Disposición adicional primera. *Atribución a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) de la condición de entidad colaboradora de los planes estatales de vivienda.*

1. La Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), como titular de préstamos vinculados a los Planes Estatales de Vivienda, se considera, desde su constitución, entidad colaboradora con el Ministerio de Fomento para la financiación de actuaciones protegidas en el marco de los planes estatales de vivienda. Estos préstamos no perderán la condición de convenidos como consecuencia de la operación de segregación y traspaso de activos

a SAREB, y mantendrán este carácter aún en el caso de que ésta los ceda o transmita a cualquier entidad financiera colaboradora, independientemente del Plan Estatal de Vivienda que les sea de aplicación.

2. Las entidades financieras colaboradoras de las que proceden dichos préstamos continuarán gestionando las ayudas financieras de los Planes Estatales de Vivienda conforme a lo pactado en los convenios de colaboración que tienen suscritos en tanto el préstamo no se ceda o transmita a otra entidad colaboradora, en cuyo caso será esta última la que asumirá su gestión.

3. La aplicación de los supuestos regulados en el párrafo segundo de la letra a) de la disposición adicional segunda de la Ley 4/2013 y en la letra b) de la misma disposición, a los préstamos convenidos transferidos a la SAREB, requiere, con carácter excepcional, el cumplimiento de las siguientes condiciones y plazos:

a) La entidad financiera colaboradora deberá remitir al Ministerio de Fomento, en el plazo improrrogable de 30 días hábiles desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, la solicitud de conformidad a la subrogación en el préstamo del promotor, junto con la documentación requerida a tal efecto, lo que habrá de constar en el registro de entrada de dicho Ministerio.

b) El beneficiario deberá formalizar el préstamo en el plazo máximo de dos meses desde dicha conformidad.

4. No podrán obtenerse ayudas de subsidiación ni Ayudas Estatales Directas a la Entrada salvo en los supuestos contemplados en la Ley 4/2013 y en este real decreto-ley.

5. Esta disposición se aplicará, con carácter retroactivo, a todos los préstamos vinculados a los Planes Estatales de Vivienda transmitidos a SAREB, desde el momento de su transmisión.

Disposición adicional segunda. *Aplicación de incrementos de tarifas de las prestaciones patrimoniales de carácter público.*

Los incrementos de las tarifas unitarias previstos en el párrafo c) del artículo 92 de la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea, incluidos en el artículo 1 de este real decreto-ley, se aplicaran sobre las cuantías exigibles en 2013 por cada una de las prestaciones patrimoniales de carácter público que percibe Aena Aeropuertos, S.A. y que es la que se incluye en el anexo I de este real decreto-ley.

Disposición adicional tercera. *Vigencia de la Orden FOM/898/2005, de 8 de abril, por la que se fijan las cuantías de los cánones ferroviarios establecidos en los artículos 74 y 75 la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.*

1. La Orden FOM/898/2005 seguirá siendo aplicable mientras que no se lleve a cabo la primera actualización de las cuantías de los cánones ferroviarios mediante el procedimiento establecido por el nuevo artículo 77 de la citada Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

2. Para la elaboración de esa primera actualización mediante el procedimiento del nuevo artículo 77 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, el administrador de infraestructuras ferroviarias tendrá en cuenta los parámetros y criterios establecidos en la Orden FOM/898/2005, con las siguientes modificaciones:

Uno. La letra a) «Canon de acceso (Modalidad A)» del número 1 del artículo 1, tendrá la siguiente redacción:

«a) Canon de acceso (Modalidad A). La cuantía por acceder a la Red Ferroviaria de Interés General se determina en función del tipo de tramos de red en los que se pretenden prestar los servicios y la declaración de actividad realizada por el sujeto pasivo de acuerdo con el nivel de tráfico previsto en cada uno de ellos.

Para cada uno de los niveles de tráfico del anexo I, se establecerán dos cuantías: una para los servicios que se lleven a cabo en líneas de categoría A (según el anexo II), y otra para aquellos que se produzcan en el resto de líneas.»

Dos. La letra d) «Canon por Tráfico (Modalidad D)» del número 1 del artículo 1, queda redactada de la siguiente manera:

«d) Canon por Tráfico (Modalidad D): Esta modalidad sólo se aplica a los servicios de viajeros definidos en el anexo III, en función del valor económico del servicio de transporte ferroviario prestado, medido en términos de la capacidad ofertada (plazas-km distinguiendo por tipo de línea y hora del día).

Se establecerá un importe unitario para cada combinación de tipo de línea (según el anexo II), tipo de servicio (según el anexo III) y periodo horario (según el anexo IV).

La cuantía del canon por tráfico será la que resulte de multiplicar los importes unitarios antes citados por cada 100 plazas-kilómetro ofertadas, o fracción.

A los efectos de esta norma la capacidad ofertada en plazas-kilómetro será el resultado de multiplicar el número total de plazas que tiene la composición de un tren por los kilómetros totales recorridos.»

Tres. El anexo I de la Orden FOM/898/2005 queda redactado como sigue:



## «ANEXO I

(...)

Cuatro. El anexo II de la Orden FOM/898/2005 queda redactado como sigue:

## «ANEXO II

(...)

Se entenderá por servicios de pruebas la circulación de trenes que se realicen para la adecuación y calibración técnica de vehículos ferroviarios de nueva fabricación, o de vehículos nuevos o existentes, que necesiten autorización de puesta en servicio o de circulación, así como para la calibración de algunos de sus componentes.»

3. A partir de la primera actualización de las cuantías mediante el procedimiento del artículo 77 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, y en tanto que no se aprueben las órdenes ministeriales a las que se hace referencia en el nuevo artículo 73.6 de dicha ley, seguirá siendo aplicable la Orden FOM/898/2005, excepto en sus cuantías, con las modificaciones recogidas en el apartado anterior.

Disposición adicional cuarta. *Informe sobre las medidas relacionadas con los trabajadores a tiempo parcial.*

El Gobierno elaborará en el plazo de un año desde la entrada en vigor de este real decreto-ley un informe en relación con el impacto que las medidas introducidas en el mismo hayan tenido sobre el conjunto de los trabajadores a tiempo parcial, en el que también podrá formular propuestas de adaptación en orden a un posible perfeccionamiento tanto de la cotización como de la acción protectora de dicho colectivo.

Disposición transitoria primera. *Prestaciones de la Seguridad Social denegadas y en trámite respecto de trabajadores a tiempo parcial.*

1. Lo dispuesto en el apartado Uno del artículo 5 de este real decreto-ley será igualmente de aplicación para causar derecho a todas aquellas prestaciones que con anterioridad a su entrada en vigor hubiesen sido denegadas por no acreditar el período mínimo de cotización exigido en su caso. En el supuesto de cumplirse el período mínimo exigido con arreglo a la nueva regulación, el hecho causante se entenderá producido en la fecha originaria, sin perjuicio de que los efectos económicos del reconocimiento tengan una retroactividad máxima de tres meses desde la nueva solicitud, con el límite en todo caso de la fecha de entrada en vigor.

2. Excepcionalmente, todas aquellas prestaciones cuya solicitud se encuentre en trámite en la fecha de entrada en vigor de este real decreto-ley, se regirán por lo dispuesto en el mismo y su reconocimiento tendrá efectos desde el hecho causante de la respectiva prestación.

Disposición transitoria segunda. *Régimen aplicable a procedimientos y expedientes en tramitación.*

1. Los procedimientos de movilidad geográfica, modificación sustancial de condiciones de trabajo, inaplicación de las condiciones de trabajo previstas en el convenio colectivo aplicable así como los procedimientos de despido colectivo y de suspensión de contratos y reducción de jornada que estuvieran en tramitación a la fecha de entrada en vigor de este real decreto-ley se regirán por la normativa vigente en el momento de su inicio.

Lo dispuesto en los artículos 64.2 y 64.6 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, según la redacción dada por el presente real decreto-ley, será aplicable a los procedimientos concursales que se encuentren en curso a la fecha de su entrada en vigor, para la tramitación del expediente y adopción de las medidas que se soliciten desde entonces y supongan la extinción, suspensión o modificación colectiva de los contratos de trabajo.

2. Los expedientes de regulación de empleo para la extinción o la suspensión de los contratos de trabajo o para la reducción de jornada, resueltos por la Autoridad Laboral y con vigencia en su aplicación a la fecha de entrada en vigor de este real decreto-ley se regirán por la normativa en vigor cuando se dictó la resolución del expediente.

Disposición transitoria tercera. *Régimen procesal aplicable a los despidos colectivos por causas económicas, organizativas, técnicas o de producción o derivadas de fuerza mayor.*

Lo dispuesto en el artículo 11 será de aplicación respecto de los procesos por despidos colectivos que se inicien a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

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

Disposición final primera. *Título competencial.*

Este real decreto-ley se dicta, en lo que respecta a su capítulo I, al amparo del artículo 149.1.13.<sup>a</sup>, 20.<sup>a</sup>, 21.<sup>a</sup> y 24.<sup>a</sup> de la Constitución española, que atribuyen al Estado la competencia sobre las Bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, sobre el control del espacio aéreo, tránsito y transporte aéreo, sobre los ferrocarriles y transportes terrestres que transcurran por el territorio de más de una Comunidad Autónoma y sobre las obras públicas de interés general.

Los capítulos II, III y IV se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.6.<sup>a</sup>, 7.<sup>a</sup> y 17.<sup>a</sup> de la Constitución Española, que atribuyen al Estado la competencia exclusiva sobre la legislación procesal, así como en materia de legislación laboral, sin perjuicio de su ejecución por los órganos de las Comunidades Autónomas, y de legislación básica y régimen económico de la Seguridad Social, sin perjuicio de la ejecución de sus servicios por las Comunidades Autónomas, respectivamente.

Disposición final segunda. *Modificación del Real Decreto 1796/2010, de 30 de diciembre, por el que se regulan las agencias de colocación.*

La letra f) del artículo 5 del Real Decreto 1796/2010, de 30 de diciembre, por el que se regulan las agencias de colocación, queda modificada como sigue:

«f) No subcontratar con terceros la realización de la actividad objeto de la autorización concedida, salvo que se trate de otras agencias de colocación autorizadas.»

Disposición final tercera. *Modificación del Real Decreto 625/1985, de 2 de abril, por el que se desarrolla la Ley 31/1984, de 2 de agosto, de protección por desempleo.*

El apartado 2 del artículo 28 del Real Decreto 625/1985, de 2 de abril, por el que se desarrolla la Ley 31/1984, de 2 de agosto, de protección por desempleo, queda modificado en los siguientes términos:

«Cuando se produzca una causa de suspensión o extinción del derecho a la prestación o subsidio por desempleo, el trabajador estará obligado a entregar en la correspondiente Oficina de Empleo la documentación acreditativa de dicha causa. Cuando la causa de suspensión correspondiese a la realización de trabajos incompatibles con este derecho, tal circunstancia deberá comunicarse con carácter previo al inicio de la prestación de servicios.»

Disposición final cuarta. *Modificación del Real Decreto 1483/2012, de 29 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de los procedimientos de despido colectivo y de suspensión de contratos y reducción de jornada.*

El Real Decreto 1483/2012, de 29 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de los procedimientos de despido colectivo y de suspensión de contratos y reducción de jornada, queda modificado como sigue:

Uno. El apartado 1 del artículo 3 queda redactado como sigue:

«1. Cualquiera que sea la causa alegada para los despidos colectivos, la comunicación de inicio del periodo de consultas contendrá los siguientes extremos:

- a) La especificación de las causas del despido colectivo, conforme a lo establecido en el artículo 1.
- b) Número y clasificación profesional de los trabajadores afectados por el despido. Cuando el procedimiento de despido colectivo afecte a más de un centro de trabajo, esta información deberá estar desglosada por centro de trabajo y, en su caso, provincia y Comunidad Autónoma.
- c) Número y clasificación profesional de los trabajadores empleados habitualmente en el último año. Cuando el procedimiento de despido colectivo afecte a más de un centro de trabajo, esta información deberá estar desglosada por centro de trabajo y, en su caso, provincia y Comunidad Autónoma.
- d) Periodo previsto para la realización de los despidos.
- e) Criterios tenidos en cuenta para la designación de los trabajadores afectados por los despidos.
- f) Copia de la comunicación dirigida a los trabajadores o a sus representantes por la dirección de la empresa de su intención de iniciar el procedimiento de despido colectivo.
- g) Representantes de los trabajadores que integrarán la comisión negociadora o, en su caso, indicación de la falta de constitución de ésta en los plazos legales.»

Dos. El apartado 5 del artículo 4 queda redactado como sigue:

«5. Cuando la empresa que inicia el procedimiento forme parte de un grupo de empresas, con obligación de formular cuentas consolidadas cuya sociedad dominante tenga su domicilio en España, deberán acompañarse las cuentas anuales e informe de gestión consolidados de la sociedad dominante del grupo debidamente auditadas, en el caso de empresas obligadas a realizar auditorías, durante el periodo señalado en el apartado 2, siempre que existan saldos deudores o acreedores con la empresa que inicia el procedimiento. Si no existiera obligación de formular cuentas consolidadas, además de la documentación económica de la empresa que inicia el procedimiento a que se ha hecho referencia, deberán acompañarse las de las demás empresas del grupo debidamente auditadas, en el caso de empresas obligadas a realizar auditorías, siempre que dichas empresas tengan su domicilio social en España, tengan la misma actividad o pertenezcan al mismo sector de actividad y tengan saldos deudores o acreedores con la empresa que inicia el procedimiento.»

Tres. Los apartados 1 y 2 del artículo 6 quedan redactados como sigue:

«1. El empresario hará llegar a la autoridad laboral, preferiblemente en soporte informático, simultáneamente a la comunicación remitida a los representantes legales de los trabajadores, copia del escrito a que se refiere el artículo 2, así como la documentación señalada en el artículo 3 y en los artículos 4 y 5, según las causas del despido. Además, deberá acompañar copia del escrito de solicitud de informe a los representantes legales de los trabajadores a que se refiere el artículo 3.3.

2. Asimismo deberá remitir la información sobre la composición de las diferentes representaciones de los trabajadores, sobre los centros de trabajo sin representación unitaria y, en su caso, las actas relativas a la atribución de la representación a la comisión mencionada en el artículo 27.»

Cuatro. El apartado 2 del artículo 17 queda redactado como sigue:

«2. La comunicación de la apertura del periodo de consultas contendrá los siguientes extremos:

- a) La especificación de las causas que motivan la suspensión de contratos o la reducción de jornada.
- b) Número y clasificación profesional de los trabajadores afectados por las medidas de suspensión de contratos o reducción de jornada. Cuando el procedimiento afecte a más de un centro de trabajo, esta información deberá estar desglosada por centro de trabajo y, en su caso, provincia y Comunidad Autónoma.
- c) Número y clasificación profesional de los trabajadores empleados habitualmente en el último año. Cuando el procedimiento de suspensión de contratos o reducción de jornada afecte a más de un centro de trabajo, esta información deberá estar desglosada por centro de trabajo y, en su caso, provincia y Comunidad Autónoma.
- d) Concreción y detalle de las medidas de suspensión de contratos o reducción de jornada.
- e) Criterios tenidos en cuenta para la designación de los trabajadores afectados por las medidas de suspensión de contratos o reducción de jornada.
- f) Copia de la comunicación dirigida a los trabajadores o a sus representantes por la dirección de la empresa de su intención de iniciar el procedimiento de suspensión de contratos o reducción de jornada.
- g) Representantes de los trabajadores que integrarán la comisión negociadora o, en su caso, indicación de la falta de constitución de ésta en los plazos legales.»

La referida comunicación deberá ir acompañada de una memoria explicativa de las causas de la suspensión de contratos o reducción de jornada y restantes aspectos relacionados en este apartado.»

Cinco. Los apartados 1 y 2 del artículo 19 quedan redactados como sigue:

«1. El empresario hará llegar a la autoridad laboral simultáneamente a su entrega a los representantes legales de los trabajadores, copia de la comunicación a que se refiere el artículo 17, así como la documentación señalada en el artículo 18.

2. Asimismo deberá remitir la información sobre la composición de las diferentes representaciones de los trabajadores, sobre los centros de trabajo sin representación unitaria y, en su caso, las actas relativas a la atribución de la representación a la comisión mencionada en el artículo 27.»

Seis. El artículo 26 queda redactado del siguiente modo:

«Estarán legitimados para intervenir como interlocutores ante la dirección de la empresa en el procedimiento de consultas a que se refiere este Reglamento los sujetos indicados en el artículo 41.4 del Estatuto de los Trabajadores, en el orden y condiciones señalados en el mismo.»

Siete. El artículo 27 queda redactado como sigue:

«1. La consulta se llevará a cabo en una única comisión negociadora, si bien, de existir varios centros de trabajo, quedará circunscrita a los centros afectados por el procedimiento. La comisión negociadora estará integrada por un máximo de trece miembros en representación de cada una de las partes.

2. La comisión negociadora de los procedimientos en representación de los trabajadores deberán establecer en su acta de constitución que se constituyen como órgano colegiado en cuanto a la formación de su voluntad y el carácter vinculante de sus decisiones.»

Ocho. El artículo 28 queda redactado como sigue:

«1. Los acuerdos en el periodo de consultas requerirán la conformidad de la mayoría de los miembros de la comisión negociadora que, en su conjunto, representen a la mayoría de los trabajadores del centro o centros de trabajo afectados, para lo cual, se considerará el porcentaje de representación que tenga, en cada caso, cada uno de sus integrantes.

Sólo se considerará acuerdo colectivo en el periodo de consultas aquel que haya sido adoptado por los sujetos a que se refiere el artículo 26.

2. El empresario y la representación de los trabajadores podrán acordar, en cualquier momento del periodo de consultas, la sustitución del mismo por los procedimientos de mediación o de arbitraje que sean de aplicación en el ámbito de la empresa, en particular los regulados en los acuerdos sobre solución extrajudicial de conflictos laborales de nivel estatal o de nivel autonómico.

En todo caso, el procedimiento de mediación o arbitraje deberá desarrollarse dentro del plazo máximo de duración establecido para la consulta con los representantes de los trabajadores.»

Disposición final quinta. *Modificación del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.*

Se añade la disposición transitoria cuadragésimo segunda en el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, que queda redactado de la siguiente forma:

«Disposición transitoria cuadragésimo segunda. Aplicación de la Decisión de la Comisión Europea de 17 de julio de 2013, relativa al régimen fiscal aplicable a determinados acuerdos de arrendamiento financiero.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 1 y 3 de la Decisión de la Comisión Europea de 17 de julio de 2013, relativa al régimen fiscal aplicable a determinados acuerdos de arrendamiento financiero, las autorizaciones administrativas concedidas entre el 30 de abril de 2007 y el 29 de junio de 2011, en relación con el apartado 11 del artículo 115 de esta Ley según redacción vigente a 31 de diciembre de 2012, y con el régimen fiscal especial de entidades navieras en función del tonelaje, a favor de agrupaciones de interés económico, reguladas por la Ley 12/1991, de 29 de abril, de agrupaciones de interés económico, tendrán las siguientes especialidades:

a) Lo dispuesto en el apartado 11 del artículo 115 de esta Ley, según redacción vigente a 31 de diciembre de 2012, no resultará de aplicación en la medida en que constituya ayuda de Estado incompatible en los términos previstos por la referida Decisión.

b) No resultará de aplicación el régimen fiscal especial de entidades navieras en función del tonelaje a las agrupaciones de interés económico, en la medida en que constituya ayuda de Estado incompatible en los términos previstos por la referida Decisión.»

Disposición final sexta. *Modificación del Real Decreto-ley 8/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes contra la morosidad de las administraciones públicas y de apoyo a entidades locales con problemas financieros.*

El Real Decreto-ley 8/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes contra la morosidad de las administraciones públicas y de apoyo a entidades locales con problemas financieros queda modificado como sigue:

Uno. Se modifica el apartado 3 del artículo 14 que queda redactado como sigue:

«3. Las Entidades Locales a las que se hubieran aplicado las fases anteriores de este mecanismo deberán, con fecha límite 15 de septiembre de 2013, estar al corriente de sus obligaciones de pago con el Fondo para la Financiación de los Pagos a Proveedores para poder formalizar una nueva operación de endeudamiento con el mencionado Fondo de conformidad con lo previsto en este real decreto-ley.

Las Entidades Locales que no cumplieran con el requisito previsto en el párrafo anterior en la fecha mencionada, podrán acogerse a esta fase del mecanismo de pago a proveedores únicamente si con fecha límite el 30 de septiembre de 2013 han presentado la solicitud a la que se refiere el artículo 32.»

Dos. Se modifica el artículo 9 que queda redactado como sigue:

«Artículo 9. Transferencias de las Comunidades Autónomas.

1. Se podrán incluir en esta nueva fase las obligaciones pendientes de pago con los proveedores siempre que sean vencidas, líquidas y exigibles, con anterioridad al 31 de mayo de 2013 y, estén contabilizadas de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.

2. Además de las relaciones jurídicas previstas en el artículo 3, se incluirán las transferencias de las Comunidades Autónomas a Entidades Locales hasta el límite de las obligaciones pendientes de pago por parte de la Comunidad Autónoma a 31 diciembre de 2012, a las citadas Entidades, y siempre que la Entidad Local tenga obligaciones pendientes de pago que haya debido incluir en esta nueva fase del mecanismo.

3. No obstante, una vez determinada la cuantía final de la deuda de esta fase del mecanismo de financiación para el pago a los proveedores de las Comunidades Autónomas y Entidades Locales, se podrán incluir en esta nueva fase las obligaciones pendientes de pago de los consejos comarcales con sus proveedores siempre que sean vencidas, líquidas y exigibles, con anterioridad al 31 de mayo de 2013, estén contabilizadas de acuerdo con lo previsto en el artículo 11, y deriven de alguna de las relaciones jurídicas previstas en el artículo 3 hasta el límite de las obligaciones pendientes de pago por parte de la Comunidad Autónoma al consejo comarcal a 31 diciembre de 2012.

Para superar el límite previsto en el párrafo anterior, será necesario que la Comunidad Autónoma recabe el consentimiento del consejo comarcal y acuerde con él un plan de ajuste con medidas específicas y cuantificadas con un calendario de aplicación que garanticen el reembolso de las cantidades derivadas de las operaciones de endeudamiento concertadas por la Comunidad Autónoma. Este plan de ajuste formará parte a su vez del plan de ajuste que la Comunidad Autónoma remita al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

Mediante Acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos se establecerán los plazos y el procedimiento para que las obligaciones pendientes de pago de los consejos comarcales puedan ser atendidas con cargo a este mecanismo de acuerdo con lo previsto en este real decreto-ley.»

Disposición final séptima. *Modificación de disposiciones reglamentarias.*

Las determinaciones incluidas en normas reglamentarias que son objeto de modificación por este real decreto-ley podrán ser modificadas en el futuro por normas de rango reglamentario correspondiente a la norma en que figuran.

Disposición final octava. *Incorporación de Derecho comunitario.*

Mediante este real decreto-ley se incorpora al Derecho español parcialmente la Directiva 2012/34/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de noviembre de 2012 por la que se establece un espacio ferroviario europeo único.

Disposición final novena. *Habilitación normativa.*

Se habilita al Gobierno para dictar las disposiciones y adoptar las medidas necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en el presente real decreto-ley.

Disposición final décima. *Entrada en vigor.*

El presente real decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid, el 2 de agosto de 2013.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,  
MARIANO RAJOY BREY

## MINISTERIO DE JUSTICIA

**8511** *Resolución de 15 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila a don Luis Miguel Solano Aguayo, registrador de la propiedad de Tui. (BOE núm. 184, de 2-8-2013).*

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, con efectos de 14 de julio de 2013, por tener cumplida la edad de setenta años, a don Luis Miguel Solano Aguayo, Registrador de la Propiedad de Tui, que tiene categoría personal de 1.ª clase y el número 7 en el Escalafón del Cuerpo.

Madrid, 15 de julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

**8512** *Resolución de 15 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila a don Salvador Guerrero Toledo, registrador de la propiedad de Sanlúcar la Mayor n.º 1. (BOE núm. 184, de 2-8-2013).*

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 Salvador Guerrero Toledo, Registrador de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor n.º 1, que tiene categoría personal de 1.ª clase y el número 75 en el Escalafón del Cuerpo.

Madrid, 15 de julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

**8664** *Resolución de 30 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se declara a don Alberto Blanco Pulleiro, registrador de la propiedad de Muros, en situación de excedencia en el Cuerpo de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles. (BOE núm. 187, de 6-8-2013).*

Vista la petición de don Alberto Blanco Pulleiro, Notario y Registrador de la Propiedad de Muros, por Orden de la Vicepresidencia y Consejería de Presidencia, Administraciones Públicas y Justicia de la Xunta de Galicia, de fecha 15 de julio de 2013, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas, y los artículos 281 de la Ley Hipotecaria, y 509, 511 y 512 del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General, en uso de las facultades atribuidas por el artículo 9.1.g) del Real Decreto 453/2012, de 5 de marzo, ha acordado declarar al mencionado Notario en situación de excedencia en el Cuerpo de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles por incompatibilidad con el puesto de Notario.

Madrid, 30 de julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

## MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

**9209** *Real Decreto 572/2013, de 26 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 452/2012, de 5 de marzo, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Fomento y se modifica el Real Decreto 1887/2011, de 30 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales. (BOE núm. 209, de 31-8-2013).*

El «Boletín Oficial del Estado» del martes 22 de enero de 2013, publicó el instrumento de ratificación del Convenio sobre el trabajo marítimo 2006, hecho en Ginebra el 23 de febrero de 2006.

Dicho convenio resulta un instrumento único y coherente que recoge en lo posible las normas actualizadas contenidas en los Convenios y recomendaciones internacionales sobre trabajo marítimo vigentes, así como los principios fundamentales que figuran en otros Convenios internacionales del trabajo.

El citado convenio crea el Certificado de Trabajo Marítimo y la Declaración de Conformidad Laboral Marítima que vienen a acreditar que las condiciones de trabajo y de vida de la gente de mar a bordo del buque, así como las disposiciones que toma el armador para hacer efectivas tales condiciones se ajustan a lo preceptuado en el convenio. Ahora bien, el convenio no establece quién es la autoridad competente para dictar el Certificado de Trabajo marítimo y la Declaración de Conformidad Laboral Marítima, y si bien los citados documentos contienen una refundición del cumplimiento por parte de los buques, de sus armadores y de su tripulación, de normas cuya competencia recae en varios departamentos, se considera que al estar los citados documentos personalizados en un buque, para simplificar los trámites y evitar demoras innecesarias en beneficio de los ciudadanos, su emisión y publicación debe recaer en el Ministerio de Fomento por ser el departamento que regula la mayoría de la documentación que deben llevar los buques, así como su registro.

En su virtud, a iniciativa de la Ministra de Fomento, a propuesta del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 26 de julio de 2013,

DISPONGO:

Artículo único. *Modificación del Real Decreto 452/2012, de 5 de marzo, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Fomento y se modifica el Real Decreto 1887/2011, de 30 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales.*

Se añade un segundo párrafo al artículo 8.1.b) del Real Decreto 452/2012, de 5 de marzo, con la siguiente redacción:

«Asimismo, a la Dirección General de la Marina Mercante le corresponde expedir y renovar, previo informe de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social y del Instituto Social de la Marina, dependientes del Ministerio de Empleo y Seguridad Social, el Certificado de Trabajo Marítimo y la Declaración de Conformidad Laboral Marítima a que se refiere el Convenio de la Organización Internacional del Trabajo sobre el trabajo marítimo 2006, hecho en Ginebra el 23 de febrero de 2006.»

Disposición final única. *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 26 de julio de 2013.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas,  
CRISTÓBAL MONTORO ROMERO

## MINISTERIO DE EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL

**9195** *Resolución de 19 de agosto de 2013, de la Tesorería General de la Seguridad Social, por la que se autorizan plazos extraordinarios para la presentación de las altas y, en su caso, las bajas y para la cotización a la Seguridad Social de los estudiantes universitarios que realicen prácticas académicas externas reuniendo los requisitos y condiciones previstos en el Real Decreto 1493/2011, de 24 de octubre, a consecuencia de la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de mayo de 2013, por la que se anula el Real Decreto 1707/2011, de 18 de noviembre. (BOE núm. 208, de 30-8-2013).*

La Ley 27/2011, de 1 de agosto, sobre actualización, adecuación y modernización del sistema de Seguridad Social, en su disposición adicional tercera, relativa a la Seguridad Social de las personas que participan en programas de formación, dispuso que el Gobierno, en el plazo de tres meses a partir de la publicación de dicha ley, en base a las previsiones contenidas en el artículo 97.2.m) del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto legislativo 1/1994, de 20 de junio, y en los términos y condiciones que se determinaran reglamentariamente, establecería los mecanismos de inclusión en la Seguridad Social de los participantes en programas de formación financiados por entidades u organismos públicos o privados, que, vinculados a estudios universitarios o de formación profesional, conlleven contraprestación económica para los afectados, siempre que, en razón de la realización de dichos programas, y conforme a las disposiciones en vigor, no viniesen obligados a estar de alta en el respectivo régimen de la Seguridad Social.

En cumplimiento de la citada previsión legal se dictó el Real Decreto 1493/2011, de 24 de octubre, por el que se procede a la integración en el Régimen General de la Seguridad Social, como asimilados a trabajadores por cuenta ajena, de las personas que participen en los referidos programas de formación que incluyan la realización de prácticas formativas

en empresas, instituciones o entidades y no tengan carácter puramente lectivo, siempre que tales prácticas no den lugar al establecimiento de una relación laboral, determinándose los términos y las condiciones de esa integración así como el alcance de la acción protectora que se les otorga de acuerdo con lo previsto en los artículos 97.2.m) y 114.2 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social.

En este ámbito regulador, con fecha 10 de diciembre de 2011 se publicó en el «Boletín Oficial del Estado» el Real Decreto 1707/2011, de 18 de noviembre, por el que se regulan las prácticas académicas externas de los estudiantes universitarios, en cuya disposición adicional primera, relativa a la exclusión del ámbito de aplicación de la Seguridad Social, se determinó que los mecanismos de inclusión en la Seguridad Social contemplados en el Real Decreto 1493/2011, de 24 de octubre, por el que se regulan los términos y las condiciones de inclusión en el Régimen General de la Seguridad Social de las personas que participen en programas de formación, en desarrollo de lo previsto en la disposición adicional tercera de la Ley 27/2011, de 1 de agosto, sobre actualización, adecuación y modernización del sistema de Seguridad Social, no serían de aplicación a los estudiantes universitarios que realizasen las prácticas académicas externas a que se refería ese otro real decreto.

Con fecha 28 de junio de 2013 se ha publicado en el «Boletín Oficial del Estado» la sentencia de 21 de mayo de 2013, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, por la que se anula el Real Decreto 1707/2011, de 18 de noviembre, por el que se regulan las prácticas académicas externas de los estudiantes universitarios, disponiendo la retroacción de actuaciones para que el texto definitivo del citado real decreto sea remitido al Consejo de Estado con el objeto de que la Comisión Permanente del Alto Órgano Consultivo del Gobierno se pronuncie sobre su disposición adicional primera.

Para garantizar el principio de seguridad jurídica consagrado en el artículo 9 de la Constitución, así como por el respeto que debe la Administración al principio de confianza legítima regulado en el artículo 3.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y de acuerdo con el principio de las relaciones establecidas, principios que han inspirado, asimismo, una consolidada doctrina del Tribunal Supremo reflejada en las sentencias de 17 de octubre de 1996, 19 de julio 1999, 7 de febrero de 1998 y 22 de diciembre de 2003, los efectos en materia de alta y cotización a la Seguridad Social de los estudiantes universitarios que realicen prácticas académicas externas que reúnan los requisitos y condiciones previstos en el Real Decreto 1493/2011, de 24 de octubre, a consecuencia de la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de mayo de 2013, por la que se anula el Real Decreto 1707/2011, de 18 de noviembre, se producirán a partir del día 28 de junio de 2013, fecha de la publicación de la referida sentencia en el «Boletín Oficial del Estado», de acuerdo con lo establecido en el artículo 72 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Por su parte, el Reglamento general sobre inscripción de empresas y afiliación, altas, bajas y variaciones de datos de trabajadores en la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto 84/1996, de 26 de enero, prevé en su artículo 32.3.3.º que la Tesorería General de la Seguridad Social podrá excepcionalmente autorizar la presentación de las solicitudes de alta, baja y variación de datos de los trabajadores en plazos distintos a los establecidos en los apartados 3.1.º y 3.2.º de dicho artículo, y el Reglamento general de recaudación de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, en su artículo 56.2 prevé, igualmente, que el Director General de la Tesorería General de la Seguridad Social podrá autorizar que se efectúe el pago de las cuotas correspondientes en plazos reglamentarios distintos a los establecidos con carácter general en ese reglamento cuando concurren circunstancias de índole especial que así lo aconsejen.

De acuerdo con lo que antecede, con el objeto de flexibilizar y facilitar tanto el encuadramiento como la cotización a la Seguridad Social de los estudiantes universitarios que realicen prácticas académicas externas y que reúnan los requisitos y condiciones del Real Decreto 1493/2011, de 24 de octubre, esta Dirección General de la Tesorería General de la Seguridad Social resuelve:

1.º Autorizar excepcionalmente que la presentación de las altas y, en su caso, las bajas en el Régimen General de la Seguridad Social de dichos estudiantes, para los que esas altas resulten obligatorias desde el día 28 de junio de 2013, pueda realizarse hasta el día 30 de septiembre de 2013.

2.º Autorizar que el ingreso de las cuotas correspondientes a los meses de junio a agosto de 2013 pueda efectuarse hasta el día 31 de octubre de 2013.

Madrid, 19 de agosto de 2013.–El Director General de la Tesorería General de la Seguridad Social, Francisco Gómez Ferreiro.

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA

**9215** *Real Decreto 633/2013, de 2 de agosto, por el que se modifican el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio y el Real Decreto 764/2010, de 11 de junio, por el que se desarrolla la Ley 26/2006, de 17 de julio, de mediación de seguros y reaseguros privados en materia de información estadístico-contable y del negocio, y de competencia profesional. (BOE núm. 209, de 31-8-2013).*

Mediante este real decreto se modifican dos normas de carácter reglamentario. Por un lado, el Reglamento del



Impuesto sobre Sociedades aprobado por Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, y, por otro, el Real Decreto 764/2010, de 11 de junio, por el que se desarrolla la Ley 26/2006, de 17 de julio, de mediación de seguros y reaseguros privados en materia de información estadístico-contable y del negocio, y de competencia profesional.

La primera de las modificaciones tiene por objetivo potenciar el Mercado Alternativo de Renta Fija. Este Mercado se configura como un sistema multilateral de negociación creado de conformidad con lo previsto en el título XI de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, con la finalidad de facilitar la financiación de las empresas españolas a través de la renta fija. Con el objetivo de impulsar el mejor funcionamiento de este mercado, este real decreto modifica el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, con la finalidad de equiparar el tratamiento fiscal de las rentas obtenidas por los inversores en el Mercado Alternativo de Renta Fija y las del régimen general aplicable a los mercados secundarios oficiales. A estos efectos, se suprime la obligación de practicar retención sobre las rentas obtenidas por los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades procedentes de activos financieros negociados en el citado Mercado Alternativo de Renta Fija.

Por otro lado, mediante este real decreto se modifica el Real Decreto 764/2010, de 11 de junio, por el que se desarrolla la Ley 26/2006, de 17 de julio, de mediación de seguros y reaseguros privados en materia de información estadístico-contable y del negocio, y de competencia profesional, eliminando la obligación de remisión a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones de la información estadística semestral de los corredores de seguros y de los corredores de reaseguro, y de la información del negocio semestral de los agentes de seguros vinculados y de los operadores de banca-seguros vinculados.

Con ello se avanza en los compromisos de reducción de cargas administrativas sin mermar la necesaria información con la que debe contar la autoridad supervisora para el ejercicio de sus funciones, toda vez que la información anual que deben remitir estos profesionales es suficiente para cumplir este objetivo.

En su virtud, a propuesta conjunta de los Ministros de Hacienda y Administraciones Públicas y de Economía y Competitividad, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 2 de agosto de 2013,

DISPONGO:

Artículo primero. *Modificación del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio.*

El apartado 2.º) del artículo 59.q), primer párrafo, del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, queda redactado como sigue:

«2.º) Que se negocien en un mercado secundario oficial de valores español, o en el Mercado Alternativo de Renta Fija, sistema multilateral de negociación creado de conformidad con lo previsto en el título XI de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.»

Artículo segundo. *Modificación del Real Decreto 764/2010, de 11 de junio, por el que se desarrolla la Ley 26/2006, de 17 de julio, de mediación de seguros y reaseguros privados en materia de información estadístico-contable y del negocio, y de competencia profesional.*

El Real Decreto 764/2010, de 11 de junio, por el que se desarrolla la Ley 26/2006, de 17 de julio, de mediación de seguros y reaseguros privados en materia de información estadístico-contable y del negocio, y de competencia profesional, queda modificado como sigue:

- Uno. El apartado 2 del artículo 6 queda suprimido.
- Dos. El apartado 2 del artículo 7 queda suprimido.
- Tres. El apartado 2 del artículo 8 queda suprimido.
- Cuatro. El apartado 2 del artículo 9 queda suprimido.
- Cinco. Los anexos III y IV quedan suprimidos.

Disposición adicional única. Primera información exenta de remisión.

La modificación operada por el artículo segundo se aplicará por primera vez a la información estadístico-contable y del negocio, correspondiente al primer semestre de 2013.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

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

Disposición final única. Entrada en vigor.

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

Dado en Madrid, el 2 de agosto de 2013.

JUAN CARLOS R.

La Vicepresidenta del Gobierno y Ministra de la Presidencia,  
SORAYA SÁENZ DE SANTAMARÍA ANTÓN

## BANCO DE ESPAÑA

**8543** Resolución de 1 de agosto de 2013, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario<sup>1</sup>. (BOE núm. 184, de 2-8-2013).

Julio 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 . . . . .	2,943
2. Referencia interbancaria a un año (Euríbor) . . . . .	0,525
3. Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años . . . . .	1,139
4. Tipo interbancario a un año (Míbor) <sup>2</sup> . . . . .	0,526

Madrid, 1 de agosto 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).

**8636** Resolución de 1 de agosto 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. 186, de 5-8-2013).

Mes de julio 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 . . . . .	0,544
Tres años . . . . .	0,708
Cuatro años . . . . .	0,919
Cinco años . . . . .	1,139
Siete años . . . . .	1,514
Diez años . . . . .	1,947
Quince años . . . . .	2,358
Veinte años . . . . .	2,475
Treinta años . . . . .	2,491

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.

Porcentaje

Permuta de Intereses/Interest Rate Swap (IRS) a plazo de un año<sup>1</sup> ..... 0,302

Madrid, 1 de agosto 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).

## BOLETÍN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

### PRESIDENCIA

*Ley 3/2013, de 24 de julio, por la que se aprueba el Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017. (BOJA núm. 154, de 7-8-2013).*

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA A TODOS LOS QUE LA PRESENTE VIEREN, SABED:

Que el Parlamento de Andalucía ha aprobado y yo, en nombre del Rey y por la autoridad que me confieren la Constitución y el Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente

LEY POR LA QUE SE APRUEBA EL PLAN ESTADÍSTICO Y CARTOGRÁFICO DE ANDALUCÍA 2013-2017

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

#### I

La estadística y la cartografía regional tienen un papel insustituible en la consolidación de la sociedad de la información, proporcionando una información desagregada que resulta imprescindible para la Administración Pública, los agentes económicos y sociales y para la ciudadanía en general. En este sentido, la disponibilidad de datos estadísticos y cartográficos se encuentra entre las necesidades centrales en la nueva sociedad del conocimiento. La integración de los datos estadísticos con los espaciales refuerza además el valor de ambos, enriqueciéndolos mutuamente y abriendo nuevas posibilidades de utilización; de tal forma que la estadística demanda la territorialización de la información, al tiempo que la cartografía ha ampliado su alcance hacia el nuevo concepto de datos espaciales, que implica la incorporación de información georreferenciada de origen estadístico.

La estadística y la cartografía se ocupan de la producción, gestión y difusión de información procedente del sector público y privado, constituyendo un elemento crucial hoy en día en el desarrollo de la sociedad de la información y el conocimiento. Además de prestar servicios públicos cada vez más avanzados, la estadística y la cartografía han de servir también para crear riqueza por parte de la sociedad. A partir de la información pública, la sociedad debe ser capaz de generar procesos que conviertan la información en conocimiento y, consecuentemente, generen nuevos productos de valor añadido.

En la Administración de la Junta de Andalucía las actividades estadísticas y cartográficas, en tanto que actividades transversales, se han llevado a cabo mediante modelos de funcionamiento descentralizados y coordinados, que han venido demostrando su eficacia para aumentar la disponibilidad y fomentar el uso de esta información, tanto para la propia gestión pública como para ponerla a disposición de la ciudadanía.

El desarrollo del Estatuto de Autonomía para Andalucía propició la creación en el año 1990 del Instituto de Estadística de Andalucía como un organismo autónomo para la coordinación y producción de la estadística oficial. En el año 1993 se creó el Instituto de Cartografía de Andalucía, asignándosele las funciones de programación y elaboración de la cartografía básica y derivada, así como la coordinación y normalización de la cartografía temática y de las bases de datos geográficos.

El Instituto de Estadística de Andalucía desarrolló en nuestra Comunidad Autónoma un Sistema Estadístico oficial de carácter descentralizado, definido en la Ley 4/1989, de 12 de diciembre, de Estadística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, compuesto por el Instituto de Estadística de Andalucía, la Comisión Interdepartamental de Estadística, las comisiones estadísticas de las consejerías, la Comisión Técnica Estadística, el Consejo Andaluz de Estadística y las distintas

unidades estadísticas de las consejerías y, en su caso, de las agencias administrativas y demás entidades públicas adscritas a las mismas y los puntos de información estadística de Andalucía. Por su parte, el artículo 6.2 del Decreto 141/2006, de 18 de julio, por el que se ordena la actividad cartográfica en la Comunidad Autónoma de Andalucía, estableció un modelo de organización muy similar para el Sistema Cartográfico de Andalucía compuesto por: el Instituto de Cartografía de Andalucía y las unidades cartográficas y de producción cartográfica que existan en la Administración de la Junta de Andalucía, así como por el Consejo de Cartografía de Andalucía y la Comisión de Cartografía de Andalucía.

En desarrollo de estas normas se han aprobado cuatro planes en materia estadística, el último correspondiente al periodo 2007-2012, aprobado por la Ley 4/2007, de 4 de abril, por la que se modifica la Ley 4/1989, de 12 de diciembre, de Estadística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se aprueba el Plan Estadístico de Andalucía 2007-2010 y ampliada su vigencia hasta el 31 de diciembre de 2012, por la disposición final primera de la Ley 11/2010, de 3 de diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad; y uno en materia cartográfica, el Plan Cartográfico de Andalucía 2009-2012, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 16 de septiembre de 2008. La actividad desarrollada y la experiencia acumulada han permitido la consolidación de los sistemas Estadístico y Cartográfico, cuyos principales dinamizadores, coordinadores e impulsores han sido los respectivos institutos. Además de disponer de una organización similar, ambos sistemas han llevado a cabo en los últimos años distintas líneas de aproximación, en consonancia con la progresiva confluencia antes señalada, alcanzándose hoy día un notable nivel de concordancia que ha hecho posible la integración de ambos institutos en el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

## II

La citada Ley 4/1989, de 12 de diciembre, ha sido modificada a través de la disposición final sexta de la Ley 4/2011, de 6 de junio, de medidas para potenciar inversiones empresariales de interés estratégico para Andalucía y de simplificación, agilización administrativa y mejora de la regulación de actividades económicas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, dando lugar a una nueva forma de organización denominada Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.

Esta modificación de la Ley 4/1989, de 12 de diciembre, ha definido los órganos del Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía: el Consejo Andaluz de Estadística y Cartografía, la Comisión Interdepartamental Estadística y Cartográfica, la Comisión Técnica Estadística y Cartográfica, el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, las comisiones estadísticas y cartográficas, así como las unidades estadísticas y cartográficas de las diferentes consejerías de la Junta de Andalucía, y, en su caso, de los organismos autónomos y demás entidades públicas a ellas adscritos, y los puntos de información estadístico-cartográficos de Andalucía. Asimismo, la nueva disposición adicional tercera de la citada ley unifica los instrumentos de planificación estableciendo que las referencias a los instrumentos de planificación estadística y cartográfica pasarán a ser sustituidas por el Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía y sus programas anuales.

Para la consolidación del Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía es preciso que todos sus integrantes actúen de forma coordinada, coherente y colaborativa, por lo que los instrumentos de planificación deben aportar un marco común de actuación. El Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017, que se aprueba mediante la presente ley, contribuye a reforzar esta estrategia de confluencia entre los datos cartográficos y los estadísticos mediante un tratamiento conjunto de ambos tipos de información, con la finalidad de conseguir que la cartografía se alimente de fuentes estadísticas y que las estadísticas avancen en su georreferenciación. Este plan marca, por tanto, unas líneas de trabajo innovadoras, en las cuales la comunidad andaluza ha decidido adoptar una posición pionera.

En materia de información ambiental, el Decreto 347/2011, de 22 de noviembre, por el que se regula la estructura y funcionamiento de la Red de Información Ambiental de Andalucía y el acceso a la información ambiental, establece entre sus principios el de coordinación con el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.

## III

Corresponde a la Comunidad Autónoma de Andalucía, según el artículo 76.3 de la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía, la competencia exclusiva sobre estadística para fines de la Comunidad, la planificación estadística, la creación, la gestión y organización de un sistema estadístico propio. En desarrollo de esta competencia, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 de la Ley 4/1989, de 12 de diciembre, este plan debe aprobarse mediante ley y constituye el marco obligado para el desarrollo de la actividad estadística y cartográfica de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El presente plan sigue un modelo mixto de planificación por objetivos generales y específicos y enumeración de actividades. Los objetivos se organizan en una estructura que va de lo global a lo concreto, en aras de facilitar al máximo la comprensión y el desarrollo de los fines que se establecen en el Plan Estadístico y Cartográfico, favoreciendo así tanto el debate previo sobre sus fines como la evaluación posterior de sus resultados. Por ello, cada uno de los objetivos específicos se concreta en necesidades de información que es preciso satisfacer. A su vez, estas necesidades se atienden mediante las actividades recogidas en el Anejo II, que serán desarrolladas en los programas anuales.

El Plan marca igualmente cinco ejes transversales que, al ser incorporados como orientación metodológica en el diseño y ejecución de las actividades, contribuyen a orientarlas hacia la satisfacción de las necesidades de información y a monitorizar los resultados. Estos ejes transversales se refieren a la cohesión, la sostenibilidad, la innovación, el género y

la evaluación de la eficacia de las políticas públicas, y se establecen con el fin de contribuir a un mejor conocimiento de los fenómenos que caracterizan la realidad de Andalucía. Este carácter transversal introduce una nueva dimensión en la práctica estadística y cartográfica, integrando la medición de la cohesión económica, social y territorial, la sostenibilidad en sus distintas vertientes, la contribución de la información estadística y cartográfica a la innovación, la consideración de la perspectiva de género y la evaluación de la eficacia de las políticas públicas.

El Plan ordena las actividades estadísticas y cartográficas atendiendo al ciclo de vida completo de la información a partir de cuyas fases se estructura su contenido. El Plan se articula en nueve títulos. Tras las disposiciones generales, el título segundo establece los objetivos generales y específicos, las necesidades de información y los ejes transversales. El título tercero se dedica a la clasificación de las actividades estadísticas y cartográficas. Los títulos cuarto a octavo desarrollan las estrategias definidas en el artículo 8. Así, el título cuarto, corresponde a las fuentes, registros administrativos y los sistemas de información; el quinto, a la normalización y los procedimientos para garantizar la calidad de la información; el sexto, a la difusión, acceso y reutilización de la información; el séptimo, a la investigación, el desarrollo tecnológico, la innovación y la formación en materia de estadística y cartografía, y el octavo, a la coordinación y cooperación institucional. Y el noveno, a los mecanismos de desarrollo y evaluación del Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017.

Por último, para facilitar la gestión de las actividades estadísticas y cartográficas en el ámbito de las consejerías, se posibilita que pueda existir más de una unidad estadística y cartográfica en cada consejería.

## TÍTULO I

### Disposiciones Generales

#### Artículo 1. Objeto y carácter del Plan.

1. El objeto de la presente ley es regular y aprobar el Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017, instrumento de ordenación y planificación de la actividad estadística y cartográfica de la Comunidad Autónoma para sus propios fines.

2. Este plan es obligatorio para la Administración de la Junta de Andalucía y sus entidades instrumentales.

3. Constituye, asimismo, el marco de colaboración institucional de la Administración de la Junta de Andalucía y de sus entidades instrumentales con las distintas entidades y entes públicos para aprovechar al máximo la información disponible, evitando duplicidades y favoreciendo su accesibilidad y reutilización por parte de la sociedad.

#### Artículo 2. Principios del Plan.

El Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía, organizado según el modelo de descentralización y responsabilidad en el ejercicio de las competencias propias con relación a la información, actuará a efectos de la ejecución del Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017 conforme a los siguientes principios:

a) Coordinación. La planificación constituye el principal instrumento para la coordinación, y, en su desarrollo y aplicación, el Plan prevé mecanismos operativos para garantizar una actuación coordinada orientada a la consolidación del Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.

b) Cooperación. El Plan prevé para su desarrollo la cooperación y colaboración mutua entre las distintas administraciones que, en el ejercicio de sus respectivas competencias, son necesarias para lograr sus objetivos comunes.

c) Participación. El proceso previsto para el seguimiento, desarrollo y ejecución del Plan implica la participación de cuantos agentes contribuyen a la producción y utilización de la información estadística y cartográfica.

d) Rigor técnico. El Plan contiene las medidas necesarias para asegurar que la gestión del ciclo de vida de la información estadística y cartográfica ofrezca los niveles de calidad adecuados y para que dicha información, puesta a disposición de la sociedad, esté acompañada de la documentación técnica oportuna que muestre la metodología utilizada.

e) Eficacia y eficiencia. El Plan adopta como criterio rector para la realización de las actividades estadísticas y cartográficas la eficacia y la eficiencia en el uso de los recursos públicos, y dispone medidas para garantizar que los procesos de producción de datos se realicen una sola vez, que sus resultados sean integrables y que sea posible una evaluación coste-beneficio, a fin de generar información con valor añadido.

f) Difusión. El Plan contiene medidas para que la información estadística y cartográfica esté disponible para la ciudadanía mediante los soportes tecnológicos que permitan su mejor difusión y disponibilidad, así como que las condiciones de adquisición y uso sean públicas y favorezcan la reutilización de la información.

g) Servicio público. Las actuaciones previstas en el presente plan tendrán la consideración de servicio público a la ciudadanía andaluza.

h) Seguridad en el almacenamiento y transmisión de la información. En la ejecución del Plan se deberá garantizar la confidencialidad de los datos recogidos para el desarrollo de actividades, así como que la transmisión de información sometida a secreto estadístico se realizará solo entre órganos del Sistema Estadístico y Cartográfico y para fines estadísticos.

i) Oportunidad. El Plan prevé los mecanismos necesarios para adaptar la programación y desarrollo de las actividades estadísticas y cartográficas, con la finalidad de atender a las necesidades de información sobrevenidas por circunstancias coyunturales.

j) Transparencia: El Plan prevé medidas que permitan evaluar la transparencia de la Administración de la Junta de

Andalucía y de sus entes instrumentales, en relación tanto al cumplimiento de los requerimientos de información realizados por el Instituto de Estadística y Cartografía necesarios para la elaboración de las actividades programadas, como de aquellos compromisos adoptados por el Gobierno de la Junta de Andalucía y el Parlamento de Andalucía en esta materia.

#### Artículo 3. Ámbito del Plan.

1. El ámbito del Plan es el de la actividad estadística y cartográfica, entendida como:

a) Actividad estadística: la recopilación, obtención, tratamiento y conservación de datos cualitativos y cuantitativos para elaborar estadísticas, así como la publicación y difusión de estos datos.

b) Actividad cartográfica: cada una de las acciones que promuevan o faciliten el diseño, la elaboración, el mantenimiento, la difusión y el uso de la cartografía, definida esta como el conjunto de técnicas para la modelización de cualquier aspecto espacializable por medio de datos georreferenciados susceptibles de representación gráfica.

2. Asimismo, se incluye en el ámbito del Plan aquellas otras actividades de carácter instrumental, como las de coordinación, programación, innovación o formación, necesarias para el adecuado desarrollo de las actividades estadísticas y cartográficas, considerando el ciclo de vida completo de la información.

## TÍTULO II

### Objetivos y estrategias del Plan

#### Artículo 4. Objetivos generales del Plan.

El Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017 tiene los siguientes objetivos generales:

a) Producir la información estadística y cartográfica de calidad requerida para la ejecución y el seguimiento de las políticas europeas, nacionales y autonómicas en el ámbito de competencia de la Junta de Andalucía.

b) Producir y difundir los datos estadísticos y cartográficos como información útil y reutilizable para la toma de decisiones participativas por la sociedad andaluza.

c) Aprovechar el potencial que genera la integración de la información estadística y cartográfica para contribuir al desarrollo de la sociedad del conocimiento.

d) Dotar a la ciudadanía de la información suficiente y objetiva que permita la evaluación de las políticas ejecutadas por la Junta de Andalucía y sus entes instrumentales.

#### Artículo 5. Objetivos específicos del Plan.

El Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017 tiene como objetivos específicos suministrar información estadística y cartográfica sobre:

1. La población, las familias y los hogares.

2. Las condiciones de vida y bienestar de la población en relación con los servicios básicos (educación, salud, acción social) y otros servicios públicos.

3. El uso del tiempo: pautas de ocio, participación social, actividades culturales y deportivas.

4. El mercado de trabajo.

5. La actividad económica y el tejido empresarial.

6. Las viviendas y las edificaciones.

7. El transporte y la movilidad.

8. La investigación, desarrollo e innovación y la sociedad de la información.

9. Estado y evaluación de las finanzas, el patrimonio, los recursos humanos y los servicios públicos de la Administración de la Junta de Andalucía y de la totalidad de sus entes instrumentales.

10. Los ecosistemas, recursos naturales y medio ambiente.

11. El territorio.

12. El consumo.

#### Artículo 6. Necesidades de información.

1. El conjunto de actividades previstas por el Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017 se orienta hacia la satisfacción de las necesidades de información recogidas en el Anejo I, en el cual cada objetivo específico del artículo 5 se pone en relación con las necesidades concretas de información que es preciso atender para la consecución del mismo.

2. Las necesidades de información del Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017 podrán ser ampliadas a través de los programas estadísticos y cartográficos anuales, en casos justificados que respondan a un interés general, prioritario y sobrevenido.

#### Artículo 7. Ejes transversales del Plan.

1. Al conjunto de necesidades de información que configuran el Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017 se añaden cinco ejes transversales, que serán considerados en cada una de las actividades estadísticas y cartográficas para dar respuesta a las citadas necesidades de información, salvo que su propia naturaleza lo excluya.

2. Los ejes transversales del Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017, junto a los objetivos que persiguen, son los siguientes:

a) Cohesión: Contribuir a que la información estadística y cartográfica permita la medición de los efectos de las políticas públicas sobre la cohesión económica, social y territorial.

b) Sostenibilidad: Avanzar en la integración de la información sectorial de manera que puedan medirse los efectos de las diversas actuaciones públicas y privadas sobre el resto de las áreas de actividad, sobre el conjunto de la sociedad y sobre el medio ambiente, de forma que la estadística y cartografía públicas permitan medir el grado de desarrollo sostenible.

c) Innovación: Suministrar la información estadística y cartográfica necesaria para obtener, para el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma, los indicadores europeos de innovación en las dimensiones relativas a los factores que posibilitan la innovación, las actividades y los productos de la innovación.

d) Género: Incorporar la perspectiva de género de manera sistemática a la totalidad de las actividades mediante la incorporación de la variable sexo de forma transversal, avanzando en la incorporación de nuevas estrategias que permitan mejorar su medición.

e) Evaluación de la eficacia de las políticas públicas.

3. En los programas estadísticos y cartográficos anuales se señalará, para cada una de las actividades estadísticas y cartográficas programadas, la pertinencia, en su caso, de cada uno de estos ejes transversales.

#### Artículo 8. Estrategias.

Las estrategias de desarrollo del Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017 para la consecución de sus objetivos son:

a) El aprovechamiento de las fuentes, registros e infraestructuras de información.

b) La normalización y garantía de la calidad.

c) La difusión, acceso y reutilización de la información.

d) La investigación, el desarrollo tecnológico, la innovación y la formación.

e) La coordinación y la cooperación.

### TÍTULO III

#### Actividades estadísticas y cartográficas

#### Artículo 9. Clasificación de las actividades del Plan.

1. Para la consecución de los objetivos del Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017, las actividades estadísticas y cartográficas que se desarrollen en el marco del mismo tendrán por finalidad atender las necesidades de información referidas en el Anejo I.

2. A los efectos del Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017, las actividades estadísticas y cartográficas se clasifican, en función de su etapa de desarrollo, en:

a) Proyectos.

b) Operaciones.

3. A los efectos del Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017, las actividades estadísticas y cartográficas se clasifican, en función de su objeto, en:

a) Actividades de producción.

b) Actividades de difusión.

c) Actividades de soporte.

4. Las actividades estadísticas y cartográficas se estructuran en áreas y subáreas temáticas, así como en función de las consejerías u organismos responsables de llevarlas a cabo. La relación de actividades estadísticas y cartográficas, su clasificación, así como su adscripción temática y orgánica, figuran en el Anejo II.

#### Artículo 10. Proyectos.

1. Se entenderá por proyecto aquella actividad que tenga por finalidad desarrollar la fase inicial del proceso que conduce a la implantación de una operación estadística y cartográfica.

2. Los proyectos deberán contar con una memoria técnica que describa su finalidad, los resultados esperados, la

metodología que se seguirá para alcanzarlos y su cronograma.

#### Artículo 11. Operaciones.

1. Se entenderá por operación aquella actividad que cumpla con todos los requisitos necesarios para garantizar su viabilidad, continuidad y calidad.

2. Las operaciones deberán contar con una memoria técnica que contenga, al menos, la finalidad, los objetivos en relación con los del Plan, la integración, en su caso, de los ejes transversales del Plan, metodología con referencia a las normas técnicas de aplicación, recursos y cronograma.

3. Las operaciones de producción y de difusión deberán contar con un compromiso de difusión de resultados de acuerdo con el calendario de difusión del Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.

#### Artículo 12. Actividades de producción.

Se entenderá por actividad de producción aquella destinada a la obtención de información que reúna las condiciones de pertinencia, en el sentido de que sus objetivos den respuesta a algunas de las necesidades de información del Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017.

#### Artículo 13. Actividades de difusión.

Se entenderá por actividad de difusión aquella cuya finalidad sea el diseño e implantación de estrategias, servicios y productos destinados a facilitar el acceso y reutilización de los resultados estadísticos y cartográficos que se obtengan en el desarrollo del Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017.

#### Artículo 14. Actividades de soporte.

Se entenderá por actividad de soporte aquella que tenga carácter instrumental y cuya finalidad sea el desarrollo y la implantación de las infraestructuras, herramientas y metodologías precisas para la consecución de los objetivos del Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017.

### TÍTULO IV

#### Fuentes, registros e infraestructuras de información

#### Artículo 15. Aprovechamiento de las fuentes, registros administrativos y sistemas de información.

Las fuentes, registros administrativos y sistemas de información de la Junta de Andalucía serán utilizados en la producción de datos estadísticos y cartográficos, para lo cual se garantizará la explotación e integración de sus datos a dichos efectos y se promocionará su uso por el resto de entidades y órganos del Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía, para favorecer la disminución de la carga de respuesta de los encuestados evitando solicitudes de información estadística y cartográfica innecesarias.

#### Artículo 16. Inventario de fuentes, registros administrativos y sistemas de información.

El Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía, coordinado con la estrategia pública digital, mantendrá actualizado un inventario de fuentes, registros administrativos y sistemas de información de titularidad autonómica susceptibles de explotación estadística o cartográfica.

#### Artículo 17. Ámbitos prioritarios de actuación e infraestructuras de información.

1. Los ámbitos de actuación prioritarios para el fomento del aprovechamiento estadístico y cartográfico de las fuentes, registros administrativos y sistemas de información de la Junta de Andalucía, así como las infraestructuras de información básicas para su explotación serán los siguientes:

a) El territorio, mediante un sistema de información geoestadístico de Andalucía que integre la Red Andaluza de Posicionamiento respecto al marco geodésico, el Callejero Digital de Andalucía Unificado y el Sistema de Gestión de Entidades Territoriales de Andalucía para direcciones postales y los límites político-administrativos.

Para garantizar el mantenimiento del Callejero Digital de Andalucía Unificado y el Sistema de Gestión de Entidades Territoriales de Andalucía, los ayuntamientos comunicarán al Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía las altas, las bajas y las modificaciones de las nomenclaturas de las vías públicas y la numeración de los edificios. Estas notificaciones se realizarán utilizando los instrumentos de administración electrónica que, al efecto, ponga a disposición de los ayuntamientos la Junta de Andalucía y de la totalidad de sus entes instrumentales.

b) La población, mediante la Base de Datos Longitudinal de Población de Andalucía, que integrará las fuentes con información relativa a personas.

c) La actividad económica, mediante el Directorio de empresas y establecimientos con actividad económica en Andalucía, que integrará las fuentes sectoriales, catastrales, fiscales y de la Seguridad Social.

d) Los servicios públicos, mediante un inventario de los equipamientos y servicios públicos tales como los de carácter sanitario, educativo, cultural, deportivo, de empleo, social, medioambiental o local.



e) Los ecosistemas y su estado.

2. Los registros, redes y sistemas enumerados en el apartado anterior tendrán la consideración de infraestructuras básicas del Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía, integran la información estadística y cartográfica y serán objeto de actividades de soporte.

#### Artículo 18. Integración e interoperabilidad.

1. Con la finalidad de asegurar la comparabilidad y facilitar la integración de las fuentes, los registros administrativos y los sistemas de información, el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía elaborará y publicará las reglas para la normalización en la codificación de variables, siguiendo estándares nacionales e internacionales, de acuerdo con el Código de Buenas Prácticas de las Estadísticas Europeas, los reglamentos de desarrollo de la Directiva 2007/2/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de marzo de 2007, por la que se establece una infraestructura de información espacial en la Comunidad Europea (Inspire) y el Esquema Nacional de Interoperabilidad.

2. A estos efectos, el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía informará preceptivamente los proyectos de normas por las que se creen, modifiquen o supriman registros administrativos en lo relativo a su aprovechamiento estadístico y cartográfico. Así mismo, las unidades estadísticas y cartográficas participarán en el análisis, diseño e implantación de los sistemas de información departamentales.

#### Artículo 19. Suministro de información.

1. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 4/1989, de 12 de diciembre, será obligatorio suministrar la información necesaria para las actividades incluidas en el Plan Estadístico y Cartográfico 2013-2017.

2. Sin perjuicio de lo anterior, será de aportación estrictamente voluntaria y, por tanto, solo podrán requerirse, previo consentimiento expreso de las personas interesadas, los datos susceptibles de revelar el origen étnico, las opiniones políticas, las convicciones religiosas o ideológicas y, en general, cuantas circunstancias puedan afectar a la intimidad personal o familiar.

#### Artículo 20. Sujetos informantes.

1. En las actividades estadísticas y cartográficas que figuran en el Anejo II de esta ley se señalan los sujetos que deben suministrar la información necesaria para su realización.

2. Los requerimientos de información deberán ser cumplimentados en el plazo de un mes, desde la fecha de recepción de la solicitud, por las personas físicas y jurídicas y en el plazo de veinte días por las administraciones públicas y sus entes instrumentales. No obstante, en los programas anuales podrán establecerse plazos distintos en función de la naturaleza de la actividad, que en ningún caso podrán ser superiores a dos meses desde la fecha de recepción en el caso de que los sujetos informantes sean de administraciones públicas y sus entes instrumentales.

#### Artículo 21. Datos de origen administrativo.

Los órganos y entidades a los que el Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017 atribuye la realización de actividades estadísticas y cartográficas podrán acceder a las fuentes de datos administrativos que se encuentren en poder de la Administración de la Junta de Andalucía, de los organismos autónomos y demás entidades y empresas dependientes de las mismas, siempre que dichos datos sean necesarios para la elaboración de las actividades estadísticas y cartográficas que tengan encomendadas.

## TÍTULO V

### Normalización y calidad de la información

#### Artículo 22. Requisitos técnicos.

1. Las actividades estadísticas y cartográficas que se realicen en el marco del Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017 tendrán como uno de sus principios orientadores el rigor técnico en la producción de datos, asegurando con carácter previo a la recogida de información que los procesos de trabajo se realizan conforme a metodologías fiables, estables, precisas, eficientes, contrastadas e innovadoras.

2. Las actividades estadísticas y cartográficas dispondrán de un diseño previo de las metodologías a aplicar para la recogida y explotación de la información, que asegure, al menos, el cumplimiento de los siguientes requisitos técnicos:

- a) Georreferenciación de la información producida para asegurar su representación y análisis espacial.
- b) Datación temporal de los datos que permita analizar la dinámica de los procesos.
- c) Calidad de la información generada, evaluada por métodos explícitos.
- d) Posibilidad de reutilización de la información por el conjunto de la sociedad.

3. Las actividades estadísticas y cartográficas se realizarán siguiendo los principios de los códigos de buenas prácticas,

vigentes en el ámbito europeo, en materia estadística y cartográfica.

#### Artículo 23. Normas técnicas.

1. En desarrollo del presente plan, el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía se dotará de un sistema de normas técnicas como instrumento para asegurar el rigor técnico, la implantación de procesos de calidad, la transparencia y la simplificación de procesos y productos en las actividades estadísticas y cartográficas, siguiendo las normas y estándares que sean de aplicación.

2. Las normas técnicas tendrán por objeto la determinación de los modelos, procesos, especificaciones metodológicas, productos, servicios o evaluación de la calidad, a los que deberá ajustarse la realización de actividades estadísticas y cartográficas de carácter oficial.

3. Corresponde al Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía y a las comisiones estadísticas y cartográficas la elaboración de las propuestas de normas técnicas en sus respectivos ámbitos competenciales.

4. Corresponde a la Comisión Interdepartamental Estadística y Cartográfica, previo informe del Consejo Andaluz de Estadística y Cartografía, la aprobación de las normas técnicas.

#### Artículo 24. Dato único oficial.

A fin de asegurar que la producción de información estadística y cartográfica se realice de forma descentralizada, coordinada y no redundante, se adopta como criterio el que los datos se produzcan una sola vez y se mantengan por los organismos con mayor capacidad para asegurar su actualización. A estos efectos, los programas anuales que desarrollen el presente plan atribuirán a los órganos competentes la responsabilidad de la producción y mantenimiento de los datos pertinentes. Una vez garantizada la unicidad del dato, este podrá ser utilizado por cualquiera de los integrantes del Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.

#### Artículo 25. Evaluación y mejora de la calidad.

1. El Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía incorporará procedimientos documentados y normalizados para garantizar la calidad, orientados a ofrecer productos y servicios con altos niveles de precisión, interoperabilidad, usabilidad y actualización y ajuste fiel a la realidad, así como a la mejora de los mismos.

2. A dichos efectos, se implantarán procesos de evaluación de la calidad de la información mediante los correspondientes controles. Se entiende por control de calidad el conjunto de procedimientos establecidos para verificar que se alcanzan los niveles de calidad especificados en todas las fases del ciclo de vida de la información.

3. Las actividades estadísticas y cartográficas deben asegurar que toda la información generada sea evaluada en relación a sus niveles de calidad y que esta evaluación sea documentada y difundida en forma de metadatos, como medio para que los usuarios conozcan sus posibilidades de explotación. Todos los productores de información están obligados a documentar los niveles de calidad alcanzados por sus datos.

## TÍTULO VI

### Difusión, acceso y reutilización de la información

#### Artículo 26. Principios y objetivos de la difusión.

1. El Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía, en aplicación del principio de difusión y de servicio público, garantizará la difusión pública de toda la información que produzca, con el objetivo de facilitar su libre acceso y uso por parte de la Administración Pública, los agentes económicos y sociales y para la ciudadanía en general. A estos efectos, todas las actividades estadísticas y cartográficas definidas en este plan y en los programas anuales incorporarán en sus memorias técnicas una previsión de los productos resultantes y sus medios de difusión.

2. Los productos de difusión realizados en el seno del Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía realizarán un tratamiento conjunto e integrado de todos los tipos de información utilizada, interrelacionando la de carácter estadístico con la de naturaleza cartográfica.

#### Artículo 27. Canales e infraestructuras de difusión.

1. El Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía utilizará la mayor variedad de canales disponibles para difundir su información, incluyendo los portales web, las publicaciones digitales, las ediciones impresas, la atención presencial y los servicios para descarga de datos, dando preferencia a los medios telemáticos mediante servicios interoperables.

2. Para facilitar la estandarización, el intercambio, la integración y la accesibilidad a la información se dará prioridad a los medios que favorezcan la interoperabilidad de los datos, mediante la potenciación de los sistemas con arquitectura abierta y distribuida y siguiendo las normas de los organismos de estandarización, la Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España, el Esquema Nacional de Interoperabilidad y la iniciativa andaluza sobre datos abiertos.

3. Las infraestructuras de difusión que el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía mantendrá de forma preferente, a efectos de facilitar el acceso a los datos, serán las siguientes:

- a) Infraestructura de Datos Espaciales de Andalucía (IDEAndalucía).
- b) Base de Datos Estadísticos de Andalucía (BADEA).
- c) Sistema de Información Geoestadístico de Andalucía (SIGEA).

4. Estas infraestructuras de difusión tendrán la consideración de infraestructuras básicas del Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía y serán objeto de actividades de soporte.

#### Artículo 28. Calendario de difusión.

1. El Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía hará público un calendario de difusión de la información estadística y cartográfica disponible, mediante el procedimiento previsto en la Ley 4/1989, de 12 de diciembre, de Estadística de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Este calendario propiciará la mayor inmediatez posible en la difusión de los datos, pudiendo incorporar la publicación de datos provisionales.

2. Las memorias técnicas de los proyectos y de las operaciones incluirán una estimación de los plazos para la publicación de sus resultados y los mecanismos de evaluación de la adecuación de los plazos de difusión a las características del proceso de recogida de los datos y elaboración de la información estadística y cartográfica.

#### Artículo 29. Condiciones jurídicas de uso.

1. La información estadística y cartográfica de titularidad de la Junta de Andalucía se considera como propiedad intelectual del conjunto de la Administración autonómica, por lo que se facilitará su uso compartido por todos sus departamentos.

2. El Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía dispondrá de modelos de licencias de uso que autoricen la reutilización de la información en condiciones no restrictivas, permitiendo la copia, distribución y comunicación pública, así como la producción de obras derivadas, incluso con finalidad comercial, con la condición de citar la autoría. Estos modelos de licencias determinarán los usos permitidos y excluidos, los derechos reservados, la titularidad de los productos y servicios finales y las condiciones para su cesión.

3. La aplicación de posibles restricciones al acceso público se atenderá exclusivamente a lo dispuesto en la legislación respectiva, con especial atención a la Ley 4/1989, de 12 de diciembre, de Estadística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, y 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. Tales condiciones restrictivas al acceso se aplicarán solo de forma limitada y justificada, exclusivamente, por los siguientes motivos:

- a) Protección de datos personales o comerciales.
- b) Secreto estadístico.
- c) Confidencialidad de procedimientos administrativos o judiciales.
- d) Protección del patrimonio ambiental y cultural.
- e) Seguridad pública.

#### Artículo 30. Reutilización de la información.

1. El Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía favorecerá la reutilización de los datos, fomentando su incorporación por parte de terceros en procesos, productos y servicios de valor añadido, de conformidad con la Ley 37/2007, de 16 de noviembre, sobre reutilización de la información del sector público.

2. Con el fin de potenciar el desarrollo de un sector económico basado en la reutilización de la información pública, el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía apoyará las iniciativas en esta materia.

3. Los datos generados por las actividades estadísticas y cartográficas, según lo previsto en las memorias definitorias de cada actividad, serán de acceso libre y gratuito.

4. Se podrán establecer precios por la prestación de servicios de explotación de datos, en atención a demandas específicas y previo presupuesto.

5. Los precios públicos de las publicaciones impresas se regirán por el principio de repercusión de los costes de edición, reproducción y distribución, no imputándose la inversión realizada para la obtención de la información.

#### Artículo 31. Promoción del conocimiento y uso de la información.

1. El Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía documentará mediante metadatos las características técnicas de sus productos de información y difundirá públicamente mediante un catálogo telemático tal documentación. En el ámbito de la información cartográfica se mantendrá actualizado el Catálogo de Datos Espaciales de Andalucía, aplicando los estándares establecidos en desarrollo de la Directiva 2007/2/CE, de 14 de marzo, de la Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España y del Esquema Nacional de Interoperabilidad.

2. El fomento de la utilización por el conjunto de la ciudadanía de la información estadística y cartográfica se propiciará mediante la promoción de su uso a través de actividades de difusión activa. En el periodo de vigencia del Plan, en colaboración con las organizaciones sociales representativas de los intereses de la ciudadanía, se programarán cuantas acciones contribuyan a la extensión del uso de la información estadística y cartográfica, así como su disponibilidad, valor

y posibilidades de utilización, incluyendo jornadas, exposiciones, talleres, concursos, premios y publicaciones.

3. El Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía realizará una evaluación y un seguimiento de los usos actuales y potenciales de la información difundida con el fin de que los canales, infraestructuras, productos y servicios se orienten hacia las demandas del conjunto de sociedad. Este análisis sobre la utilización de la información estadística y cartográfica se realizará de forma anual y segmentada según los distintos perfiles de usuarios, diferenciando las administraciones públicas, las empresas, los investigadores, los docentes, los agentes económicos y sociales, los medios de comunicación y la ciudadanía.

## TÍTULO VII

### Investigación, Desarrollo e Innovación y Formación

Artículo 32. Fomento de la investigación, desarrollo e innovación.

1. El Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía, en el marco de las políticas de ciencia, tecnología e innovación, fomentará la investigación, el desarrollo tecnológico y la innovación en estadística y cartografía.

2. El Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía propiciará la participación del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía y de las unidades estadísticas y cartográficas en los programas de Investigación, Desarrollo e Innovación (en adelante I+D+i) autonómicos, nacionales e internacionales, en colaboración con los grupos de investigación.

3. A los efectos de lo señalado en los apartados 1 y 2 del presente artículo, las líneas prioritarias de I+D+i en materia de estadística y cartografía en el periodo de vigencia del Plan serán todas aquellas que se alineen con las estrategias establecidas en el artículo 8 y que permitan mejorar la eficiencia para alcanzar los objetivos señalados en el artículo 5 del presente plan.

4. El Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía propiciará la innovación en su seno mediante la adopción de las mejoras tecnológicas, metodológicas y organizativas que incrementen la eficacia y eficiencia de las actividades estadísticas y cartográficas.

Artículo 33. Apoyo a la I+D+i.

1. El Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía fomentará la utilización de las fuentes primarias y los datos obtenidos para la producción de estadísticas y cartografías por parte de los investigadores. Para ello, el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía elaborará un protocolo que facilite el acceso a los datos por parte de los investigadores. En el caso de los datos amparados por el secreto estadístico, el acceso deberá cumplir los requisitos que establece el artículo 25.3 de la Ley 4/1989, de 12 de diciembre, de Estadística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Para la mejora de los servicios que el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía presta a los investigadores, el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía utilizará el Sistema de Información Científica de Andalucía (SICA) para la identificación de nuevos ámbitos de colaboración con los grupos y centros de investigación.

Artículo 34. Contribución a la generación de valor añadido.

1. El Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía fomentará las innovaciones en los procesos de generación de valor añadido basados en la reutilización de la información producida por las actividades estadísticas y cartográficas.

2. El Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía colaborará con los agentes económicos y sociales en la identificación de nuevos servicios al tejido empresarial andaluz derivados de la integración de la información estadística y cartográfica.

Artículo 35. Apoyo a la prestación de los servicios públicos.

1. El Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía fomentará las innovaciones en el aprovechamiento de la información generada por las actividades estadísticas y cartográficas por parte de la Administración Pública y de las posibilidades derivadas de la integración de la información estadística y cartográfica, para la optimización de la prestación de los servicios públicos competencia de la Junta de Andalucía.

2. El Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía y las unidades estadísticas y cartográficas prestarán apoyo técnico a los órganos y unidades administrativas en los procesos de integración de la información estadística y cartográfica.

Artículo 36. Formación.

1. El Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía, de forma coordinada con el Instituto Andaluz de Administración Pública, diseñará y desarrollará el conjunto de acciones formativas que garanticen que los profesionales del sistema puedan actualizar sus conocimientos de la forma requerida por el avance de los métodos y las técnicas estadísticas y cartográficas.

2. El Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía colaborará con las universidades andaluzas en identificar los avances en estadística y cartografía que pueden ser incorporados en las enseñanzas de grado, máster y doctorado.

3. En el marco de la política de difusión se creará un repositorio de recursos formativos orientados a favorecer el aprovechamiento de la información estadística y cartográfica por parte de sus usuarios.

## TÍTULO VIII

### Coordinación y cooperación institucional

Artículo 37. Principio de coordinación.

El Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía regirá sus actuaciones por el principio de coordinación, con el objetivo de que su estructura descentralizada mantenga procedimientos homogéneos, coherentes y compartidos.

Artículo 38. Grupos de trabajo y comisiones.

1. En el marco del desarrollo del Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017, el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía propondrá a la Comisión Interdepartamental Estadística y Cartográfica y al Consejo Andaluz de Estadística y Cartografía, respectivamente, la creación de grupos de trabajo o comisiones de carácter técnico, que, de manera prioritaria, se centrarán sobre las estrategias mencionadas en el artículo 8.

2. Las relaciones con las corporaciones locales serán objeto de una comisión en el Consejo Andaluz de Estadística y Cartografía, donde se integrarán aquellas que participen en actividades estadísticas y cartográficas incluidas en los programas anuales.

Artículo 39. Cooperación institucional.

1. El Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía mantendrá relaciones de cooperación con las restantes administraciones que gestionan información estadística y cartográfica, con el fin de establecer vías estables de colaboración que redunden en una mayor eficacia y economía en la gestión.

2. El Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía desarrollará cuantas iniciativas y actuaciones contribuyan a reforzar los vínculos cooperativos entre las diferentes instituciones públicas. En el presente plan tendrán especial prioridad las siguientes iniciativas:

a) Cooperar con la Administración General del Estado, a través del Sistema Cartográfico Nacional y del Sistema Estadístico Nacional, en particular con el Instituto Geográfico Nacional, el Instituto Nacional de Estadística y la Dirección General del Catastro.

b) Propiciar un marco estable de cooperación entre la Junta de Andalucía y la Administración Local andaluza, en el seno del Consejo Andaluz de Estadística y Cartografía, así como canalizar su participación en el Sistema Cartográfico Nacional.

c) Propiciar la cooperación con organismos internacionales en materia estadística y cartográfica.

d) Definir un marco estable de relación con las universidades andaluzas para el desarrollo de las previsiones del Plan en el ámbito de la investigación y formación en materia estadística y cartográfica.

e) Ejecutar proyectos conjuntos con otras comunidades autónomas en ámbitos temáticos de interés compartido, incluyendo la recogida conjunta de información.

f) Mantener cauces estables de colaboración con organizaciones sociales representativas de los intereses de la ciudadanía y asociaciones y entidades profesionales, públicas y privadas, relacionadas con la información estadística y cartográfica.

Artículo 40. Propuestas de colaboración.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 6.2 de la Ley 4/1989, de 12 de diciembre, las entidades y organizaciones, públicas o privadas, podrán solicitar la colaboración del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía para la realización de actividades estadísticas y cartográficas de interés para las mismas que se ajusten a los objetivos del Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017.

2. Asimismo, el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía podrá dirigirse a entidades y organizaciones, públicas o privadas, para proponerles colaborar en la realización de actividades estadísticas y cartográficas que considere de interés para el cumplimiento de los objetivos del Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017.

3. Los términos de la colaboración resultantes de las propuestas contempladas en los apartados anteriores se precisarán mediante la formalización del correspondiente convenio de colaboración entre el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía y las entidades y organismos interesados, de acuerdo con las normas que en cada caso sean de aplicación.

## TÍTULO IX

### Desarrollo y evaluación del Plan

Artículo 41. Programas estadísticos y cartográficos anuales.

1. El Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017 se desarrollará mediante programas estadísticos y cartográficos anuales. Los programas estadísticos y cartográficos anuales contendrán las actividades necesarias para alcanzar los objetivos y cubrir las necesidades de información contenidos en el presente plan.

2. Para cada actividad, los programas estadísticos y cartográficos anuales contendrán las especificaciones para ese

periodo exigidas en el artículo 4.3 de la Ley 4/1989, de 12 de diciembre, de Estadística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como la descripción de los trabajos o fases de la misma, y, en el caso de las operaciones estadísticas y cartográficas, la denominación del producto de difusión correspondiente. La descripción de las actividades programadas incluirá su identificación, denominación, código, área temática, tipo, responsabilidad, objetivos, metodología y coste estimado.

3. Los programas estadísticos y cartográficos anuales clasificarán las actividades previstas en función de parámetros relativos a su objeto, etapa de desarrollo, temática, responsabilidad y fuentes de información, como medio para su más fácil interpretación y para poder efectuar un seguimiento y evaluación de forma segmentada.

4. Las actividades estadísticas incluidas en los programas estadísticos y cartográficos anuales tendrán la consideración de estadísticas oficiales de la Comunidad Autónoma de Andalucía, siendo obligatorio el suministro de los datos que se soliciten para la elaboración de dichas actividades estadísticas, conforme a lo establecido en el artículo 14 de Ley 4/1989, de 12 de diciembre, de Estadística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

5. Tendrá la consideración de cartografía oficial de la Comunidad Autónoma de Andalucía la generada por las actividades cartográficas incluidas en el presente plan y en los programas que lo desarrollen.

#### Artículo 42. Aprobación y vigencia de los programas estadísticos y cartográficos anuales.

1. La propuesta de cada programa estadístico y cartográfico anual será elaborada por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía y aprobada por la Comisión Interdepartamental Estadística y Cartográfica antes del día 1 de octubre del año anterior a aquel al que se refiera el programa. Dicha propuesta se acompañará por un anexo que detalle el coste estimado de las actividades estadísticas y cartográficas a desarrollar en el programa.

2. Corresponde al Consejo de Gobierno, a propuesta del titular de la Consejería competente en materia de estadística y cartografía, y previa consulta al Consejo Andaluz de Estadística y Cartografía, aprobar mediante decreto los programas estadísticos y cartográficos anuales, dando cuenta al Parlamento de Andalucía.

3. La vigencia de cada programa estadístico y cartográfico anual coincidirá con el año natural, sin perjuicio de su prórroga, mientras no se apruebe el siguiente, con la excepción de aquellas operaciones que deban excluirse o incluirse en virtud de unos plazos o periodos preestablecidos, que deberá adaptarse a las dotaciones presupuestarias de los correspondientes ejercicios.

#### Artículo 43. Criterios de inclusión de las actividades en los programas estadísticos y cartográficos anuales.

1. La inclusión de actividades en los programas estadísticos y cartográficos anuales estará sujeta a los siguientes criterios generales:

- a) Que completen y equilibren el conjunto de actividades estadísticas y cartográficas en función de las necesidades de información del Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017.
- b) Que no generen duplicidad con otras actividades ya existentes.
- c) Que la relación entre su utilidad y su coste sea óptima.
- d) Que existan disponibilidades presupuestarias y organizativas.

2. Sin perjuicio del cumplimiento de los criterios generales referidos en el apartado anterior, los programas estadísticos y cartográficos anuales que desarrollen el Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017 podrán incluir nuevas operaciones estadísticas y cartográficas, previa calificación como tales por la persona titular de la dirección del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, debiendo cumplir los siguientes requisitos:

- a) Que respondan a las necesidades de información contenidas en el Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017 o en los programas estadísticos y cartográficos anuales que lo desarrollen.
- b) Que contemplen la integración de los objetivos que desarrollan los ejes transversales del Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017, salvo que su propia naturaleza lo excluya.
- c) Que cuenten con una metodología que asegure su correcto desarrollo y tenga contrastada su validez actual.
- d) Que cuenten con una memoria técnica en la que se documenten todas las fases de la actividad y que prevean una revisión periódica que incorpore las posibles actualizaciones.
- e) Que contemplen un plan de difusión en el que se concreten las fechas de publicación, contenidos y productos de difusión que darán soporte a sus resultados.
- f) Que permitan su actualización periódica.
- g) Que asegure la representación y análisis espacial mediante la georreferenciación de toda la información producida.
- h) Que permita analizar la dinámica de los procesos mediante la datación temporal de los datos.
- i) Que permita la reutilización de la información por el conjunto de la sociedad.

3. En el supuesto de que una operación deje de reunir alguno de los requisitos técnicos exigidos para tal calificación, se incluirá en el siguiente programa anual un proyecto encaminado a su adaptación a los citados requisitos.

#### Artículo 44. Evaluación del Plan y de los programas.

1. En el plazo máximo de seis meses desde la finalización de la vigencia del programa estadístico y cartográfico anual correspondiente, el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía realizará un informe de evaluación para su aprobación, si procede, por la Comisión Interdepartamental Estadística y Cartográfica.

2. En el plazo máximo de un año, desde la finalización de la vigencia del Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017, el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía realizará un informe de evaluación del Plan, con participación pública, a los efectos de su aprobación, previo informe del Consejo Andaluz de Estadística y Cartografía de Andalucía, por la Comisión Interdepartamental Estadística y Cartográfica, y su posterior remisión al Parlamento de Andalucía.

3. Los informes mencionados en los apartados anteriores deberán contener una evaluación del logro de los objetivos generales y específicos, así como de la incorporación de los ejes transversales establecidos en este Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017.

Disposición adicional única. Unidades estadísticas y cartográficas de las consejerías.

Las consejerías con competencias relacionadas con más de uno de los objetivos específicos indicados en el artículo 5 de la presente ley podrán crear más de una Unidad Estadística y Cartográfica.

Disposición final primera. Entrada en vigor y vigencia.

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía. La vigencia del Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017 se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2017, excepto los artículos 15, 18, 27.1, 27.2, 29 y 30, que tendrán vigencia indefinida. No obstante, en el supuesto de que a día 1 de enero de 2018 no hubiera entrado en vigor un nuevo plan, se prorrogará automáticamente la vigencia del Plan 2013-2017, debiendo en tal caso adaptarse su ejecución a la dotación presupuestaria de los ejercicios correspondientes.

Disposición final segunda. Habilitación para el desarrollo reglamentario.

Se autoriza al Consejo de Gobierno para que dicte las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en la presente ley.

Sevilla, 24 de julio de 2013

JOSÉ ANTONIO GRIÑÁN MARTÍNEZ  
Presidente de la Junta de Andalucía

## CONSEJERÍA DE ADMINISTRACIÓN LOCAL Y RELACIONES INSTITUCIONALES

*Orden de 26 de julio de 2013, por la que se modifican los Anexos I, III y IV del Decreto 72/2008, de 4 de marzo, por el que se regulan las hojas de quejas y reclamaciones de las personas consumidoras y usuarias en Andalucía y las actuaciones administrativas relacionadas con ellas. (BOJA núm. 155, de 8-8-2013).*

En el artículo 3.1 del Decreto 72/2008, de 4 de marzo, por el que se regulan las hojas de quejas y reclamaciones de las personas consumidoras y usuarias en Andalucía y las actuaciones administrativas relacionadas con ellas, se establece la obligación de las personas titulares de actividades que comercialicen bienes o presten servicios en la Comunidad Autónoma de Andalucía de tener las hojas de quejas y reclamaciones a disposición de las personas consumidoras y usuarias en sus centros y establecimientos, de acuerdo con el modelo establecido en el Anexo I.

En el mismo sentido, su artículo 4.1 y 4.2 dispone que en todos los centros y establecimientos incluidos en el ámbito de aplicación del presente Decreto existirá, de modo permanente y perfectamente visible y legible, un cartel en el que se anuncie que existen hojas de quejas y reclamaciones a disposición de quienes las soliciten. El cartel se colocará en las zonas de entrada y, en su caso, de salida de los establecimientos o centros, así como en las zonas de atención a la clientela. En caso de existir varios locales, físicamente independientes, se colocará un cartel en cada uno de ellos.

El cartel, de acuerdo con el modelo establecido en el Anexo III, contendrá un formato mínimo DIN-A4 y el tamaño de las letras será como mínimo de 0,7 cm.

Asimismo, en el artículo 4.4 del reseñado Decreto se determina que las empresas titulares de actividades que posibiliten la presentación a través del sistema de hojas electrónicas de quejas y reclamaciones, exhibirán el distintivo acreditativo de tal circunstancia que aparece en el Anexo IV.

La presente Orden tiene como finalidad modificar los Anexos I, III y IV del citado Decreto para adecuar las referencias a los órganos y centros directivos que se reflejan en los Anexos actuales a la distribución competencial plasmada en el Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, en el sentido de que atribuye a la Consejería de Administración Local y Relaciones Institucionales las competencias en materia de consumo, que venían siendo ejercidas por la Consejería de Salud, tal y como desarrolla posteriormente el Decreto

147/2012, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Administración Local y Relaciones Institucionales.

Así, las referencias hechas en los Anexos actuales a la Consejería de Salud, se entenderán realizadas a la Consejería de Administración Local y Relaciones Institucionales, y las efectuadas a la Dirección General de Consumo, a la Secretaría General de Consumo, todo ello conforme a lo previsto en la disposición transitoria octava 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.

Además, se procede a la modificación de la traducción en lengua inglesa del texto que aparece en lengua española informando sobre la existencia de hojas de quejas y reclamaciones, tanto en soporte papel como electrónico, contemplada en los Anexos III y IV, a los efectos de garantizar una información veraz, suficiente, comprensible, inequívoca y racional a las personas consumidoras y usuarias.

La actualización del Anexo I se realizó, por primera vez, por la Orden de 27 de junio de 2008 y, posteriormente, por la Orden de 3 de agosto de 2009, se modificaron sus Anexos I y IV.

La disposición final segunda del Decreto 72/2008, de 4 de marzo, autoriza a la Consejera de Gobernación para que, en caso de que sea necesario, actualice los modelos que figuran en los Anexos al presente Decreto. En atención a lo previsto en el artículo 4.1 del Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, en la citada disposición transitoria octava del Decreto 342/2012, de 31 de julio, y en la disposición adicional tercera del Decreto 171/2009, de 19 de mayo, por el que se establecía la estructura orgánica de la Consejería de Salud y del Servicio Andaluz de Salud, la competencia corresponde a la persona titular de la Consejería de Administración Local y Relaciones Institucionales.

En la elaboración de esta Orden se ha cumplimentado el preceptivo trámite de audiencia al Consejo de Consumidores y Usuarios de Andalucía, establecido en los artículos 39.3 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía y 10.1.a) del Decreto 58/2006, de 14 de marzo, por el que se regula el Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.

En su virtud, y en uso de las atribuciones conferidas en los artículos 44.2 y 46.4 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía,

#### DISPONGO

Artículo único. Modificación del modelo de hojas de quejas y reclamaciones, del modelo de cartel informativo de la existencia de hojas de quejas y reclamaciones y del modelo de cartel informativo de la existencia de hojas electrónicas de quejas y reclamaciones.

Se modifica el modelo de hojas de quejas y reclamaciones, el modelo de cartel informativo de la existencia de hojas de quejas y reclamaciones, así como el modelo de cartel informativo de la existencia de hojas electrónicas de quejas y reclamaciones, contenidos en los Anexos I, III y IV del Decreto 72/2008, de 4 de marzo, respectivamente, que quedan sustituidos por los modelos que figuran en los Anexos de la presente Orden.

Disposición final única. Entrada en vigor.

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 26 de julio de 2013

DIEGO VALDERAS SOSA

Vicepresidente de la Junta de Andalucía y Consejero de Administración Local y Relaciones Institucionales

*(Se omite anexo).*

### CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

*Decreto 90/2013, de 23 de julio, por el que se aprueba la Oferta de Empleo Público correspondiente a 2013. (BOJA núm. 155, de 8-8-2013).*

La Oferta de Empleo Público es el instrumento legal establecido para hacer posible la provisión de las necesidades de personal en las Administraciones Públicas, regulando la incorporación de personal de nuevo ingreso según establece, con carácter de legislación básica, el artículo 70 de la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto Básico del Empleado Público, y en el ámbito de la Junta de Andalucía, el artículo 35 de la Ley 6/1985, de 28 de noviembre, de Ordenación de la Función Pública de la Junta de Andalucía.

El artículo 11 de la Ley 5/2012, de 26 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2013 establece, con carácter general, que durante este año no se procederá a la incorporación de nuevo personal en el sector público andaluz, con excepción de aquellos sectores determinados en la legislación básica del Estado, para los que,



de acuerdo con la misma, la tasa de reposición de efectivos se fijará hasta un máximo del 10 por ciento. El artículo 23 de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013 define estos sectores y administraciones para los que se aplica dicho porcentaje sobre la tasa de reposición.

La Oferta de Empleo Público de la Administración General de la Junta de Andalucía para el año 2013 se configura, por tanto, mediante la aplicación del límite porcentual del 10 por ciento de la tasa de reposición de efectivos, teniendo también en cuenta la tasa de reposición que hubiera correspondido, en su caso, en la Oferta de Empleo Público para el año 2012. Las plazas a ofertar se concentran en los sectores, funciones o categorías profesionales que se consideran prioritarios o que afectan al funcionamiento de los servicios públicos de carácter esencial, según determina el apartado 1 del mencionado artículo 11 de la Ley 5/2012, de 26 de diciembre, en relación con el artículo 23 de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre.

En base a ello, las plazas incluidas en la Oferta de Empleo Público para 2013 pertenecen de forma destacada al área económico-financiera, tanto en el Cuerpo Superior, a través de la especialidad de Administradores de Gestión Financiera, como en el Cuerpo de Gestión Administrativa, a través de la especialidad de Gestión Financiera, a las que se añaden las necesarias plazas de apoyo pertenecientes al Grupo C. Asimismo, cabe destacar que las plazas que se incluyen en la Oferta tienen como objetivo el apoyo a las funciones prioritarias recogidas en el citado artículo 23.Uno.2.E) y F) de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, entre las que se encuentran el control y lucha contra el fraude fiscal, laboral y de subvenciones públicas, así como la gestión y control de la asignación eficiente de los recursos públicos. Dichas funciones se encuentran igualmente priorizadas en el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 24 de julio de 2012, por el que se aprueban un conjunto de medidas relacionadas con el cumplimiento del Plan Económico-Financiero de reequilibrio de la Junta de Andalucía 2012-2014.

En este Decreto se ofertan tanto las plazas que deben proveerse por personal de nuevo ingreso mediante el sistema de acceso libre, como aquellas que se proveerán mediante procesos selectivos de promoción interna, facilitando con ello el derecho a la carrera profesional del personal al servicio de la Administración Pública reconocido en el artículo 14.c) de la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto Básico del Empleado Público. Asimismo, se incluyen plazas de personal funcionario a proveer por personal laboral fijo mediante el sistema de promoción interna, en aquellos supuestos y condiciones que se determinan en la disposición transitoria segunda del citado Estatuto.

En esta Oferta, y en cumplimiento del artículo 59 de la mencionada Ley 7/2007, de 12 de abril, y de conformidad con el Decreto 93/2006, de 9 de mayo, por el que se regula el ingreso, la promoción interna y la provisión de puestos de trabajo de personas con discapacidad en la Función Pública de la Administración General de la Junta de Andalucía, se reserva un 7 por ciento de las plazas para las personas que acrediten una discapacidad igual o superior al 33 por ciento, desglosándose por cuerpos, especialidades u opciones de acceso, destinado tanto a las personas con discapacidad física, sensorial o psíquica como a las personas con discapacidad intelectual.

Finalmente, cabe destacar que el presente Decreto tiene en cuenta el principio de transversalidad en la igualdad de género, conforme al artículo 5 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía, según el cual los poderes públicos integrarán la perspectiva de género en la elaboración, ejecución y seguimiento de las disposiciones normativas, con el objeto de eliminar los efectos discriminatorios que pudieran causar y fomentar la igualdad entre mujeres y hombres.

En su virtud, efectuada negociación previa con las Organizaciones Sindicales más representativas, en el seno de la Mesa Sectorial de Negociación de la Administración General de la Junta de Andalucía, y de acuerdo con lo establecido en los artículos 4.2.f) y 35 de la Ley 6/1985, de 28 de noviembre, de Ordenación de la Función Pública de la Junta de Andalucía, a propuesta de la Consejera de Hacienda y Administración Pública, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 23 de julio de 2013,

## DISPONGO

### Artículo 1. Aprobación de la Oferta de Empleo Público.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto Básico del Empleado Público, y en el artículo 35 de la Ley 6/1985, de 28 de noviembre, de Ordenación de la Función Pública de la Junta de Andalucía, se aprueba la Oferta de Empleo Público de la Administración General de la Junta de Andalucía correspondiente a 2013, en los términos que se establecen en el presente Decreto.

### Artículo 2. Cuantificación y distribución de la Oferta de Empleo Público.

En la Oferta de Empleo Público se incluyen las necesidades de recursos humanos con asignación presupuestaria que no pueden ser cubiertas con los efectivos de personal existentes y deben proveerse mediante personal de nuevo ingreso, de acuerdo con la distribución por grupos, subgrupos, cuerpos y especialidades u opciones de acceso de personal funcionario que figura en los Anexos I y II, para el acceso libre y la promoción interna, respectivamente.

### Artículo 3. Promoción interna.

1. Los procesos selectivos de promoción interna se llevarán a cabo en convocatorias independientes de las de ingreso libre, en los términos establecidos en las correspondientes bases.

2. Las plazas que se ofertan, distribuidas por grupos, subgrupos, cuerpos y especialidades u opciones de acceso para el personal funcionario, son las que se relacionan en el Anexo II de este Decreto.

3. Las plazas ofertadas para personal funcionario que no se cubran por el sistema de promoción interna podrán

acumularse a las incluidas en las respectivas convocatorias de acceso libre. Dicha acumulación se acordará, en su caso, por la Consejería de Hacienda y Administración Pública, siempre antes de la publicación de los listados provisionales de las personas adjudicatarias de las plazas correspondientes al proceso de acceso libre.

4. Conforme a la disposición transitoria segunda de la Ley 7/2007, de 12 de abril, se incluyen, asimismo, en el Anexo II de este Decreto, plazas para personal laboral fijo que desempeñe funciones o puestos clasificados como propios de personal funcionario.

En las bases específicas de dichas convocatorias se determinarán los colectivos que podrán participar en cada uno de los procesos, y las características y condiciones del mismo. En todo caso, a este personal se le valorarán, como mérito en la fase de concurso, los servicios efectivos prestados como personal laboral fijo así como las pruebas selectivas superadas para acceder a esta condición.

#### Artículo 4. Reserva de plazas para personas con discapacidad.

1. Del total de plazas que se ofertan, se reserva un 7 por ciento para ser cubiertas por personas con discapacidad, con la distribución siguiente: el 5 por ciento para personas con discapacidad física, psíquica o sensorial, y el 2 por ciento para personas que acrediten discapacidad intelectual. Todo ello, en las condiciones que se establecen en el Decreto 93/2006, de 9 de mayo, por el que se regula el ingreso, la promoción interna y la provisión de puestos de trabajo de personas con discapacidad en la Función Pública de la Administración General de la Junta de Andalucía, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 7/2007, de 12 de abril, modificado por la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad.

2. La reserva establecida en el apartado anterior se aplicará en los cuerpos, especialidades u opciones de acceso de personal funcionario, según la distribución que se recoge en los Anexos I y II del presente Decreto. Las plazas reservadas para personas con discapacidad intelectual se convocarán en un turno independiente.

3. En el supuesto de que alguna de las personas aspirantes con discapacidad que se hubiera presentado por el cupo de reserva superase los ejercicios y no obtuviese plaza en el citado cupo, siendo su puntuación superior a la obtenida por otras personas aspirantes del sistema de acceso general, será incluida por su orden de puntuación en el sistema de acceso general.

#### Disposición adicional primera. Introducción de medios electrónicos en la gestión de los procedimientos.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 27.6 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos, las convocatorias de los procesos selectivos derivados de la presente oferta podrán establecer la obligatoriedad de que las personas participantes formalicen las correspondientes solicitudes y peticiones de destino, utilizando exclusivamente medios electrónicos, garantizándose en caso necesario el acceso y disponibilidad de los medios tecnológicos precisos.

#### Disposición adicional segunda. Promoción de personal laboral fijo a cuerpos, especialidades u opciones de personal funcionario.

1. Al personal laboral fijo que por aplicación de lo establecido en la disposición transitoria segunda de la Ley 7/2007, de 12 de abril, promoció por resolución de esta Oferta de Empleo Público a cuerpos, especialidades u opciones de personal funcionario, le será adjudicada plaza en el mismo centro de trabajo donde se encuentre destinado. Por Orden de la Consejería de Hacienda y Administración Pública se crearán los puestos de trabajo de personal funcionario que resulten necesarios, suprimiéndose simultáneamente los puestos de personal laboral que venían desempeñando.

2. Al personal laboral fijo que ocupe con carácter definitivo puestos asignados en la Relación de Puestos de Trabajo a personal funcionario, y acceda por el sistema regulado en el artículo 3.4 del presente Decreto a cuerpos de personal funcionario, le será adjudicado el puesto que ocupe, con igual carácter de ocupación, en los términos establecidos en el artículo 25 del 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.

#### Disposición final primera. *Habilitación para desarrollo y aplicación.*

Se autoriza a la Consejera de Hacienda y Administración Pública para dictar las disposiciones que sean necesarias para el desarrollo y aplicación del presente Decreto.

#### Disposición final segunda. *Vigencia.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 23 de julio de 2013

Carmen Martínez Aguayo  
Consejera de Hacienda y Administración Pública

JOSÉ ANTONIO GRIÑÁN MARTÍNEZ  
Presidente de la Junta de Andalucía

(Se omite anexo)

---

# **RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL**

---



# REGISTRO DE LA PROPIEDAD

## 1. RESOLUCIÓN DE 26 DE JUNIO DE 2013 (BOE NÚM. 183, DE 1-8-2013)

### EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO: EXTENSIÓN DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

Entiende el Centro Directivo que el Registrador puede y debe calificar aquellos extremos de la resolución judicial en un expediente de dominio que afectan a la protección del titular registral. Por ello, en un expediente para la reanudación del tracto con inscripción de menos de treinta años de antigüedad, debe comprobar que en efecto el titular registral o el causahabiente sea oído o, si no comparece, sea citado tres veces, una al menos personalmente, sin que baste la genérica afirmación del Juez de que se han cumplido los requisitos establecidos en el artículo 202 de la L.H.

## 2. RESOLUCIÓN DE 27 DE JUNIO DE 2013 (BOE NÚM. 183, DE 1-8-2013)

### INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS *AD HOC*

El control de la inmatriculación por título público exige a los Registradores que al efectuar su calificación, extremen las precauciones para evitar el acceso al Registro de títulos elaborados «ad hoc» con el único fin de obtener la inmatriculación, lo que se explica y justifica por las exigencias derivadas del principio de seguridad jurídica, pues se trata de eludir el fraude de ley en el sentido de evitar que, mediante la creación instrumental de títulos, se burlen todas las prevenciones que para la inmatriculación mediante título público ha instituido el legislador. Se considera titulación creada «ad hoc» una escritura de venta de un inmueble, acompañada de otra escritura previa de aportación a la sociedad conyugal de los vendedores y por tanto no procede la inmatriculación. El carácter «ad hoc» de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento (la coetaneidad de ambos negocios, la inexistencia de título original de adquisición y el nulo coste fiscal como reconoce el recurrente al estar exenta la aportación).

## 3. RESOLUCIÓN DE 28 DE JUNIO DE 2013 (BOE NÚM. 183, DE 1-8-2013)

### AUTOCONTRATO: CALIFICACIÓN REGISTRAL

Según la jurisprudencia, la doctrina científica mayoritaria y el criterio de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 3 de diciembre de 2004 y de 13 de febrero de 2012, entre otras), el administrador único, como representante orgánico de la sociedad solo puede autocontratar válida y eficazmente cuando esté autorizado para ello por la junta general o cuando por la estructura objetiva o la concreta configuración del negocio, quede «manifiestamente excluida la colisión de intereses que ponga en riesgo la imparcialidad o rectitud del autocontrato». Esta situación se produce si quien actúa en el negocio es el administrador de una sociedad que cede unos inmuebles en pago de deuda, y el apoderado con poder especial concedido por el mismo sujeto que actuó como administrador de la sociedad cesionaria. En estos casos la reseña identificativa que realiza el Notario, y el consecuente juicio de suficiencia, deben hacer expresa alusión a la autorización de la Junta General.

## 4. RESOLUCIÓN DE 1 DE JULIO DE 2013 (BOE NÚM. 183, DE 1-8-2013)

### ACUERDOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS: REQUISITOS PARA SU INSCRIPCIÓN

No estando legitimadas las firmas del Presidente y Secretario de la Comunidad, la imposibilidad de obtener tal legitimación no impide la ejecución del acuerdo, dado que se puede testimoniar notarialmente del libro de actas de la comunidad de propietarios, el acta de la reunión de aquella donde se tomó el citado acuerdo y además se certifica su existencia por los actuales presidente y secretario de la comunidad de propietarios en el acta protocolizadora. Lo que sí es necesario es que el acuerdo que autoriza la división de uno de los departamentos del edificio se haya adoptado por unanimidad o que, en su defecto, conste la pertinente notificación a los propietarios no asistentes ni representados y el transcurso del plazo para su oposición. Aunque entendamos que este caso es un supuesto de los denominados actos colectivos que no requieren el consentimiento individualizado de cada titular, en los supuestos de modificación del título

constitutivo de la propiedad horizontal, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, no puede afectar a los titulares registrales de departamentos que adquirieron con posterioridad al acuerdo de modificación y accedieron al Registro con anterioridad a la pretensión de inscripción de la modificación del título constitutivo y ello con independencia de la formulación de los consentimientos en acto colectivo o individualizado.

**5. RESOLUCIÓN DE 2 DE JULIO DE 2013  
(BOE NÚM. 183, DE 1-8-2013)**

**INMATRICULACIÓN DE FINCAS SEGREGADAS DE OTRA NO INSCRITA. INMATRICULACIÓN:  
DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA**

En caso de existir dudas fundadas sobre la identidad de la finca que se pretende inmatricular, lo procedente es acudir a lo establecido en los artículos 300 y 306 del R.H. Esta Dirección General, ha venido admitiendo la inmatriculación de fincas formadas por segregación de fincas no inscritas, sin necesidad de previa inscripción de la finca mayor que sufre la segregación (finca matriz). En tal sentido, la Resolución de esta Dirección General de 8 de septiembre de 2009, que en un caso como el que nos ocupa, entendió exigible la acreditación de la correspondiente licencia de segregación, pero admitiendo que la finca procedente de segregación es directamente inmatriculable, sin necesidad de previa inscripción de la finca matriz de la que procede.

**6. RESOLUCIÓN DE 4 DE JULIO DE 2013  
(BOE NÚM. 184, DE 2-8-2013)**

**PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL: ASIENTO DE PRESENTACIÓN PENDIENTE**

Existiendo un asiento de presentación de un título contradictorio pendiente, no es necesario ni siquiera calificar el posteriormente presentado.

**7. RESOLUCIÓN DE 3 DE JULIO DE 2013  
(BOE NÚM. 186, DE 5-8-2013)**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: LA COMUNIDAD NO TIENE PERSONALIDAD JURÍDICA**

Dado que la Comunidad de Propietarios no tiene personalidad jurídica, no es posible inscribir a su nombre un trastero que se le adjudica en un procedimiento de ejecución. Sí que sería inscribible si la adjudicación se hubiera hecho a todos los propietarios del edificio en proporción a sus cuotas.

**8. RESOLUCIÓN DE 3 DE JULIO DE 2013  
(BOE NÚM. 186, DE 5-8-2013)**

**TITULAR REGISTRAL: DUDAS DE IDENTIFICACIÓN**

No cualquier duda sobre la coincidencia entre los datos del título inscribible y los que aparecen consignados en el Registro respecto del titular de la finca puede fundamentar la negativa a inscribir. Por ello, en este caso, y habida cuenta del resultado que evidencia el examen conjunto de la abundante prueba pública presentada, que comprende todos los títulos públicos notariales afectados, de obligada toma en consideración –junto con el contenido registral– al efectuar la calificación, la simple discordancia de dos dígitos en la consignación del D.N.I. de la persona que figura como titular registral con carácter presuntivamente ganancial (con la otorgante doña M.N.C.), error que se pone de manifiesto y se rectifica en la última escritura autorizada, no constituye una circunstancia o indicio, que ofrezca la más mínima relevancia obstativa, de la falta de correspondencia identitaria entre el titular registral y el causante de la sucesión cuya partición se pretende inscribir. En definitiva, pues, el indicado error de dos dígitos del documento nacional de identidad en modo alguno impide desconocer la eficacia identificativa del resto de los datos suministrados respecto de dicha persona, los cuales no dejan ninguna duda racional de que el causante y el titular registral son el mismo sujeto.

**9. RESOLUCIÓN DE 3 DE JULIO DE 2013  
(BOE NÚM. 186, DE 5-8-2013)**

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: FORMA Y MEDIOS**

Es requisito esencial de la calificación denegatoria de un documento presentado a inscripción el que se expliciten en la nota todos los razonamientos jurídicos que conducen a tal resolución. Es por ello que no cabe fundar la negativa a inscribir en una escueta referencia a una sentencia del T.S. que se dice que anula un determinado Plan Urbanístico, cuando dicha sentencia no contiene en su fallo ninguna referencia a semejante anulación. Sin embargo no cabe acoger la alegación del recurrente respecto a que el Registrador no puede tener en cuenta en su calificación una sentencia judicial porque debe limitarse a lo que resulte del Registro y de los documentos presentados. Especialmente, este Centro Directivo ha venido señalando que el Registrador no se puede limitar a los medios de calificación que consistan en los documentos presentados y en los asientos de la propia finca de que se trata, sino que, atendiendo a una interpretación conforme a la realidad social y a la finalidad y principios del propio Registro, debe acudir a otras fuentes oficiales de información, como son el Registro Mercantil, el Libro de Incapacitados según el Índice General Informatizado y otros Registros que no sean de carácter reservado y sean accesibles, por lo que con mayor razón ha de tener en cuenta las sentencias de los Tribunales de las que tenga conocimiento y guarden relación con el supuesto de hecho de que se trate.

**10. RESOLUCIÓN DE 3 DE JULIO DE 2013  
(BOE NÚM. 186, DE 5-8-2013)**

**HIPOTECA: EJECUCIÓN Y ARRENDAMIENTOS INSCRITOS**

Existiendo un arrendamiento de local de negocio inscrito en el Registro a continuación de una hipoteca que ha sido objeto de ejecución, de conformidad con lo establecido en la L.A.U., dicho arrendamiento ha de ser cancelado como consecuencia de la purga que provoca la ejecución de la hipoteca anterior. Extinguido el arrendamiento se extinguen su consecuencias accesorias como son los derechos de tanteo y retracto.

**11. RESOLUCIÓN DE 4 DE JULIO DE 2013  
(BOE NÚM. 186, DE 5-8-2013)**

**HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD**

La instancia por la que se solicita la cancelación por caducidad de una hipoteca debe tener la firma legitimada notarialmente o ratificada ante el Registrador. No existe un plazo convencional de caducidad de la hipoteca pactado por los otorgantes de la escritura que dio lugar a la inscripción que hoy se pretende cancelar, por lo que no cabe aplicar el supuesto establecido en el artículo 82.2.º de la Ley Hipotecaria. Todos los argumentos y alegaciones hechas por el recurrente en su escrito de recurso, así como las sentencias de las Audiencias que menciona, están fundamentados en esta suposición. No es aplicable en el presente supuesto el apartado segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria alegado en el documento presentado a inscripción, porque dicho apartado se refiere a los supuestos en los que las partes han pactado un plazo de caducidad convencional del derecho objeto de inscripción, circunstancia que no concurre en el supuesto del expediente. Sentado esto, la única fecha a partir de la cual se debe contar la caducidad es la de 15 de julio de 2008 y la normativa aplicable a los efectos de esa cancelación es la del artículo 82.5 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 1.964 del Código Civil.

**12. RESOLUCIÓN DE 4 DE JULIO DE 2013  
(BOE NÚM. 186, DE 5-8-2013)**

**RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: ANULACIÓN DEL NEGOCIO POR EL QUE ADQUIRIÓ EL  
TITULAR REGISTRAL**

Como tiene declarado este Centro Directivo, el título inscribible ha de acreditar de modo directo e inmediato el derecho de quien haya de ostentar la titularidad registral, sin que sean suficientes referencias indirectas o mediatas al derecho cuya inscripción se postula. Con otras palabras: el título debe contener todos los requisitos sustantivos que acrediten la realidad y eficacia del negocio jurídico en cuya virtud se produce la mutación jurídico real cuya inscripción se pretende ya resulten exclusivamente del propio documento ya de este y otros complementarios. Desde el punto de vista del principio de tracto sucesivo, para inscribir la escritura por la que las partes reconocen la nulidad por falta de causa del negocio que dio lugar a la adquisición por el actual titular registral, solo se necesita el consentimiento del titular registral del dominio,

y no el de los titulares de otros derecho o cargas inscritos sobre la finca. Ahora bien, la pretensión de que el negocio declarativo de nulidad se inscriba en perjuicio de los titulares posteriores sin que medie su consentimiento o resolución judicial firme es inadmisibles. La expresión de la naturaleza causal del negocio del que resulta el acto inscribible es un requisito sin cuyo cumplimiento no se puede acceder a la pretensión de modificar el Registro (por todas, Resolución de 7 de mayo de 2013). Tratándose de un supuesto de negocio por el que se declara la nulidad de uno anterior su causa es precisamente la ausencia en dicho negocio anterior de una justa causa (vid. Resolución de 6 de julio de 2006) lo que conlleva a su vez la declaración de que no produjo efectos (artículo 1.303 del Código Civil). De las circunstancias que concurren en este expediente resulta la debida constancia de la causa que justifica que la declaración de que el desplazamiento patrimonial que publica el Registro no ha existido en realidad por lo que no puede mantenerse la objeción del Registrador procediendo la revocación del defecto. Cuestión distinta, como se analizó anteriormente, es si esa justa causa viene convenientemente incorporada al título presentado a inscripción. Como tiene declarado este Centro Directivo (Resolución de 22 de noviembre de 2004), sin necesidad de entrar en la discusión doctrinal sobre si la posesión es un hecho o un derecho, es lo cierto que la reforma hipotecaria de 1944 declaró la expulsión del Registro de tal figura, de manera que, aunque se tratara hipotéticamente de un derecho real, la clara dicción del artículo 5 de la Ley Hipotecaria supondría una excepción a los artículos 1 y 2.1.º de la misma Ley. El Registrador debe rechazar la inscripción de los actos o negocios que incidan en la figura del pacto comisorio prohibido por nuestro Ordenamiento. Ahora bien para que así sea es preciso que el rechazo del Registrador esté debidamente justificado debiendo motivarse adecuadamente el por qué en el caso concreto se afirma la existencia de un pacto comisorio prohibido por el artículo 1.859 del Código Civil y por la jurisprudencia del Tribunal Supremo que lo interpreta, determinando qué circunstancias de los documentos presentados así lo justifican.

### **13. RESOLUCIÓN DE 26 DE JULIO DE 2013 (BOE NÚM. 187, DE 6-8-2013)**

#### **HIPOTECA: EJECUCIÓN CON SUBROGACIÓN PROCESAL DE UN NUEVO TITULAR DE LA HIPOTECA**

No está previsto en la legislación hipotecaria ningún asiento específico para recoger esta sustitución procesal como sustitutivo de la previa inscripción del derecho de hipoteca a favor del que ejercita el mismo. Inscripción que resulta necesaria no por aplicación, en el supuesto de hecho planteado, de los artículos 1.526 del Código Civil y 149 de la Ley Hipotecaria, ya que no nos encontramos ante un negocio singular de cesión de obligación garantizada con hipoteca, sino por aplicación de los artículos 16, 20, 38 y 130 de la Ley Hipotecaria, en que se proyectan los principios hipotecarios de tracto sucesivo, siquiera sea en su modalidad de abreviado, y de legitimación. En cualquier caso, esa necesaria inscripción, en la forma determinada en el artículo 16 de la Ley Hipotecaria de la titularidad sobre el crédito hipotecario a favor del ejecutante o de su sucesor, es la que permitirá que puedan tener acceso al Registro las vicisitudes ulteriores del procedimiento, y singularmente el decreto de adjudicación, pudiendo hacerse esa inscripción de la nueva titularidad bien con anterioridad a la inscripción de la vicisitud procesal o simultáneamente a ésta, pero sin que la legitimación registral derivada de la inscripción pueda ser suplida, en el ámbito del propio Registro, por la legitimación procesal en el procedimiento, legitimación que está sujeta a requisitos diferentes, y que es generadora de efectos también distintos (vid. artículo 17 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «versus» artículo 130 de la Ley Hipotecaria), distinción que justifica la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, recaída al interpretar el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, conforme a la cual en cuanto al ámbito de la calificación registral de las actuaciones judiciales, se ha de distinguir con nitidez las cuestiones relativas a la personalidad de la parte actora y a la legitimación procesal, de un lado, que corresponde apreciar al juzgador, y de otro lado, el requisito del tracto sucesivo, que debe ser calificado por el Registrador.

### **14. RESOLUCIÓN DE 5 DE JULIO DE 2013 (BOE NÚM. 187, DE 6-8-2013)**

#### **ANOTACIÓN DE EMBARGO EN CASO DE SOCIEDAD DE GANANACIALES DISUELTA Y NO LIQUIDADADA: INCIDENCIA DE LA INSCRIPCIÓN DE UN DERECHO DE USO**

La circunstancia de que el derecho de uso conste inscrito a nombre del demandado, no es obstáculo para la práctica de la anotación preventiva de embargo sobre la cuota global que le corresponda en la liquidación de la sociedad de gananciales. Se considere el derecho de uso como una mera limitación de la facultad dispositiva, un verdadero derecho real o una «ius ad rem», lo cierto es que registralmente constan cumplidos los principios de tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y legitimación registral (cfr. artículo 38.3 de la misma Ley), que permiten tomar la anotación de embargo solicitada. Será en el momento de la ejecución cuando habrá que determinarse si la ejecución conlleva la extinción del derecho de uso, o este subsiste como derecho independiente y anterior, que no ha sido objeto del embargo (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de diciembre de 2004).



**15. RESOLUCIÓN DE 5 DE JULIO DE 2013  
(BOE NÚM. 187, DE 6-8-2013)**

**URBANISMO: COMPETENCIA DEL ESTADO PARA DETERMINAR EL TÍTULO INSCRIBIBLE**

Corresponde al Estado la determinación de la forma y requisitos para poder acceder al Registro de la Propiedad los actos de naturaleza urbanística. Desde este punto de vista, no cabe duda de que aunque la legislación manchega exige escritura pública para que acceda al Registro de la Propiedad el proyecto de reparcelación, prevalece la legislación estatal que admite la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística por certificación administrativa, sin que exista ley estatal que lo exceptúe. La posibilidad de otorgamiento de escritura pública en la legislación estatal es una opción alternativa pero no excluyente de la certificación administrativa. En este sentido, no excluyente de la posibilidad de certificación administrativa por sí sola admitida en la legislación estatal competente, deben entenderse el artículo 95.2, párrafo segundo, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y los artículos 33.2 y 58.1, Regla 5.ª, de su Reglamento.

**16. RESOLUCIÓN DE 5 DE JULIO DE 2013  
(BOE NÚM. 187, DE 6-8-2013)**

**HIPOTECA: VENTA EXTRAJUDICIAL Y DOMICILIO PARA EL REQUERIMIENTO DE PAGO AL DEUDOR**

Ciertamente la imposibilidad de llevar a cabo el requerimiento en el domicilio establecido al efecto por ausencia del deudor no implica necesariamente que deba darse por concluida la actuación notarial y procederse al cierre del acta. De otro modo descansaría exclusivamente en su actitud el éxito o fracaso de una actuación prevista legalmente. De lo anterior no se sigue sin embargo, como pretende el recurrente, que toda ausencia del domicilio pactado y registrado permita la práctica del requerimiento en otro domicilio y con persona distinta del destinatario. A diferencia de lo que ocurre en el procedimiento judicial en el que es preciso agotar las posibilidades de notificación cuando existan dudas de que el domicilio señalado coincida con el real (lo que conlleva la necesidad y conveniencia de practicarla en el que así se considere), este Centro Directivo ha señalado recientemente (Resolución del sistema notarial de 17 de septiembre de 2012), que no cabe extrapolar la carga que se impone al ejecutante y al tribunal en el procedimiento judicial en razón del principio de tutela judicial efectiva que consagra nuestra Constitución. Como se ha hecho constar en las consideraciones iniciales de esta resolución, la venta extrajudicial supone el ejercicio de un derecho privado que se realiza ante Notario por medio de trámites preestablecidos lo que justifica sobradamente la necesaria cautela en la apreciación de las medidas que pueden adoptarse cuando las previsiones reglamentarias no se cumplen. No existe, en el estrecho ámbito de actuación del Notario, una obligación de agotar cualquier posibilidad de actuación pues el propio precepto reglamentario señala que para ese supuesto lo que procede es la finalización de su actividad y el cierre del acta. El razonamiento anterior no cierra la posibilidad de practicar la notificación fuera del domicilio pactado en caso de resultar infructuoso pero solo en términos tales que resulte compatible con las consideraciones anteriores. Siendo el objeto del requerimiento la notificación de la existencia de las actuaciones notariales y la intimación a realizar el pago, solo si queda acreditado bajo la fe del Notario que el destinatario tiene cabal conocimiento de su contenido y de su fecha es admisible considerar practicada la diligencia y llevado a cabo el trámite en términos que no violenten sus derechos constitucionales.

**17. RESOLUCIÓN DE 6 DE JULIO DE 2013  
(BOE NÚM. 187, DE 6-8-2013)**

**FINCA REGISTRAL: MODIFICACIÓN DESCRIPTIVA EQUIVALENTE A UNA OBRA NUEVA**

La modificación de la descripción de una finca, que en el Registro solo figura con la exigua referencia a que se trata de una casa, consistente en expresar los metros construidos por planta, implica la necesidad de que se cumplan los mismos requisitos que la legislación urbanística prevé para las declaraciones de obra nueva.

**18. RESOLUCIÓN DE 6 DE JULIO DE 2013  
(BOE NÚM. 187, DE 6-8-2013)**

**CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD**

No cabe cancelar por caducidad una condición resolutoria para la que no se previó un plazo pactado de duración o vigencia. Tampoco cabe aplicar lo establecido en el artículo 82.7 de la L.H. si los hechos determinantes de la efectiva prescripción no resultan con nitidez del Registro.

**19. RESOLUCIÓN DE 8 DE JULIO DE 2013  
(BOE NÚM. 187, DE 6-8-2013)**

**URBANISMO: RECTIFICACIÓN DE UN PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

En el expediente que provoca la presente, no consta que los titulares registrales hayan tenido oportunidad de conocer el procedimiento ni a través de la anotación preventiva de la demanda en el Registro, ni a través de un emplazamiento en el procedimiento administrativo ni judicial, por lo que no puede ahora pretenderse hacerse efectiva la sentencia dictada en la jurisdicción contencioso-administrativa contra el actual titular registral. También será necesario el consentimiento expreso de los titulares de las fincas que se ordena agrupar formando una sola. No es sin embargo precisa la licencia de segregación porque según la normativa urbanística aplicable, cuando los actos especificados en el artículo 191.1 sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo previsto en la legislación de régimen local.

**20. RESOLUCIÓN DE 8 DE JULIO DE 2013  
(BOE NÚM. 187, DE 6-8-2013)**

**SOCIEDADES MERCANTILES: ADMINISTRADORES NO INSCRITOS. IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA: CIERRE REGISTRAL**

No constando inscrito el cargo de administrador en el Registro Mercantil, no cabe acogerse a las presunciones derivadas de dicha publicidad registral. De ahí que en estos casos de falta de inscripción del nombramiento de administrador en el Registro Mercantil, la reseña identificativa del documento o documentos fehacientes de los que resulte la representación acreditada al Notario autorizante de la escritura deba contener todas las circunstancias que legalmente sean procedentes para entender válidamente hecho el nombramiento de administrador por constar el acuerdo válido del órgano social competente para su nombramiento debidamente convocado, la aceptación de su nombramiento y, en su caso, notificación o consentimiento de los titulares de los anteriores cargos inscritos en términos que hagan compatible y congruente la situación registral con la extrarregistral (vid. artículos 12, 77 a 80, y 108, 109 y 111 del Reglamento del Registro Mercantil y 222.8 de la Ley Hipotecaria y 110.1 de la Ley 24/2001); todo ello para que pueda entenderse desvirtuada la presunción de exactitud de los asientos del Registro Mercantil y que, en el presente caso, se hallan en contradicción con la representación alegada en la escritura calificada. La Ley 16/2012, de 27 de diciembre, añade, con efectos desde el 1 de enero de 2013, el párrafo 5.º al artículo 254 de Ley Hipotecaria. Artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria que el Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

**21. RESOLUCIÓN DE 8 DE JULIO DE 2013  
(BOE NÚM. 187, DE 6-8-2013)**

**SUSPENSIÓN DE PAGOS: EFECTOS DEL CONVENIO INSCRITO**

En el Registro aparece una inscripción de un convenio de suspensión de pagos de la sociedad titular de la finca, en cuya virtud se constituye una comisión de acreedores que controlará las operaciones de liquidación del patrimonio de la suspensa. Por ello se entiende que no es precisa la intervención de la citada comisión de acreedores para que pueda ser inscrita una sentencia firme dictada en procedimiento declarativo por la que se reconoce que la finca es propiedad de un tercero por prescripción.

**22. RESOLUCIÓN DE 8 DE JULIO DE 2013  
(BOE NÚM. 187, DE 6-8-2013)**

**HIPOTECA: EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS PARA PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN Y TITULARIDAD DE LA HIPOTECA**

Se plantea en el presente expediente si para la expedición de certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria –en este caso judicial– y la consiguiente extensión de la nota marginal acreditativa de haberse

practicado tal extremo, es necesario que la hipoteca objeto de ejecución se encuentre inscrita a favor de la entidad ejecutante o si, por el contrario, en los supuestos de sucesión universal de la entidad acreedora y tratándose de una operaciones societarias realizadas dentro del proceso de modificación de las estructuras de las cajas de ahorro en el sistema financiero español, es suficiente que el solicitante sea causahabiente del titular registral de la hipoteca. La expedición de la certificación de cargas en la ejecución directa judicial no es más que un trámite procesal que todavía no conlleva el expresado cambio en la titularidad de la hipoteca o de la finca como consecuencia de la ejecución. El hecho de que sea solicitada por el causahabiente del titular registral no debe impedir que se expida la certificación, sin perjuicio de que el Registrador advierta de esta circunstancia en la certificación al expedirla, con la finalidad de que el solicitante conozca la necesidad de practicar la inscripción a su nombre, previa o simultáneamente, a la inscripción del decreto de adjudicación.

**23. RESOLUCIÓN DE 9 DE JULIO DE 2013  
(BOE NÚM. 189, DE 8-8-2013)**

**RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: BIENES INSCRITOS BAJO UN RÉGIMEN ECONÓMICO  
MATRIMONIAL EXTRANJERO**

La inscripción de la finca a favor de una persona casada «con sujeción a su régimen matrimonial», siendo este régimen, según el propio Registro, «el régimen legal holandés de comunidad matrimonial de bienes», otorga parte de la titularidad de la misma al cónyuge del titular registral o, en el caso de haber muerto, a sus herederos, por lo que sin una adecuada prueba del Derecho holandés aplicable (cfr. artículos 9.2 del Código Civil, y 36 del Reglamento Hipotecario) que atribuya las facultades de disposición y defensa procesal sobre tales bienes exclusivamente al cónyuge a cuyo nombre figuran, no puede cancelarse la inscripción que refleja aquella titularidad registral, con sujeción al citado régimen de comunidad, sin que el cónyuge del titular tenga en el procedimiento la intervención legalmente prevista a fin de dar cumplimiento a la norma contenida en el párrafo segundo del artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

**24. RESOLUCIÓN DE 9 DE JULIO DE 2013  
(BOE NÚM. 189, DE 8-8-2013)**

**TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: EFECTOS DE LA HOMOLOGACIÓN JUDICIAL**

La homologación judicial no altera el carácter privado del documento pues como dice el Registrador acertadamente, se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto solutorio alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento. Si bien es cierto que en virtud del principio de libertad contractual es posible alcanzar dicho acuerdo tanto dentro como fuera del procedimiento judicial ordinario en el que se reclamaba la cantidad adeudada, no lo es menos que el mismo supone una transmisión de dominio que material y formalmente habrá de cumplir los requisitos establecidos por el ordenamiento jurídico para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

**25. RESOLUCIÓN DE 9 DE JULIO DE 2013  
(BOE NÚM. 189, DE 8-8-2013)**

**USO DE VIVIENDA FAMILIAR: ATRIBUCIÓN AL CÓNYUGE TITULAR DEL DOMINIO**

La Dirección General confirma su tradicional criterio de que no es inscribible el derecho de uso atribuido al cónyuge que ya era titular dominical de la vivienda, en cuanto ha de considerarse facultad ínsita en su dominio.

**26. RESOLUCIÓN DE 9 DE JULIO DE 2013  
(BOE NÚM. 189, DE 8-8-2013)**

**INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DESCRIPCIÓN DE LA FINCA EN EL TÍTULO PREVIO**

No solo es exigible que la descripción del inmueble en cuestión en la certificación catastral descriptiva y gráfica sea idéntica a la que se haga en el título inmatriculador sino que también debe haber entre este y el título previo similitudes suficientes para que no haya dudas sobre la identidad de la finca cuyo acceso al Registro se pretende. Pero en este caso no existen diferencias en la descripción en términos tales que permitan albergar una duda razonable acerca de que se trate de la misma finca.

**27. RESOLUCIÓN DE 10 DE JULIO DE 2013  
(BOE NÚM. 189, DE 8-8-2013)**

**HIPOTECA: REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR EN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN. ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO EN EL PROCESO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA**

Conforme a los artículos 132 de la L.H. y 685 de la L.E.C., es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas. La adjudicación en procedimiento de ejecución directa contra bienes inmuebles es un supuesto equiparable a la compraventa voluntaria por lo que es de plena aplicación la previsión del artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. De este modo debe rechazarse la inscripción de la adjudicación si no se acredita debidamente bien que se han llevado a cabo las notificaciones previstas, bien que se ha realizado la oportuna manifestación de que la finca se encuentra libre de arrendatarios. A tal efecto, este Centro tiene declarado que dadas las particularidades de la transmisión dicha manifestación puede y debe hacerla el adquirente sin que la misma pueda ser inferida de otros datos o documentos al ser una manifestación de contenido expreso y específico.

**28. RESOLUCIÓN DE 10 DE JULIO DE 2013  
(BOE NÚM. 189, DE 8-8-2013)**

**CONDICIÓN RESOLUTORIA: NOTIFICACIÓN AL ADQUIRENTE DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**

El ejercicio de la condición resolutoria de un contrato de cesión de solar por obra futura supone el cumplimiento de una serie de requisitos que el Registrador debe comprobar para admitir la pertinente reinscripción. Entre ellos destaca el que se haya realizado adecuadamente la notificación notarial o judicial al adquirente. Si se hace por conducto notarial es necesario atenerse a las normas del Reglamento Notarial para calificar la regularidad de la misma. Estas exigen, para que se tenga por notificada a una persona que no haya recogido la cédula, que se haya efectuado una doble actuación notarial que dé cobertura al menos a dos intentos de notificación con entrega de la correspondiente cédula, uno efectuado mediante la personación del Notario en el domicilio en que la notificación haya de practicarse, y otro mediante su envío por correo certificado con acuse de recibo, o por cualquier otro procedimiento que permita dejar constancia fehaciente de la entrega. Como ya tiene declarado este Centro Directivo, a la vista de los artículos 202 y 203 del Reglamento Notarial, habría de concluirse que siempre que se cumplan los procedimientos establecidos en el primer precepto, ya se haga la entrega de la documentación objeto de notificación personalmente o a través del servicio de Correos, ya se constate la negativa a la recepción, o en su caso (si en el domicilio que corresponda no hay persona idónea para recibirla) se lleven a cabo los dos intentos infructuosos de entrega de la cédula de notificación (uno de ellos por el Notario de forma personal), ha de tenerse por efectuada la notificación. Es decir, con carácter general basta con asegurar la posibilidad razonable de que el notificado pueda informarse y conocer el contenido de lo que haya de comunicársele, sin que se exija o se imponga el resultado de que tenga un conocimiento efectivo.

**29. RESOLUCIÓN DE 10 DE JULIO DE 2013  
(BOE NÚM. 189, DE 8-8-2013)**

**EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO: CASOS EN LOS QUE NO SE HA INTERRUMPIDO EL TRACTO**

No cabe acudir al expediente de dominio en los casos en que el que lo promueve ha adquirido directamente del titular registral y además no se da una dificultad extraordinaria para obtener la titulación necesaria para la inscripción.

**8458** Resolución de 26 de junio 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 Quintanar de la Orden, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de auto recaído en expediente de dominio. (BOE núm. 183, de 1-8-2013).

En el recurso interpuesto por doña María Francisca y doña Alfonso S. O. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Quintanar de la Orden, don Andrés Juez Pérez, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de auto recaído en expediente de dominio.

## Hechos

### I

Por la secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Quintanar de la Orden se expide testimonio de auto, de fecha 2 de enero de 2012, recaído en el procedimiento de expediente de dominio, reanudación de tracto sucesivo número 569/2011 a instancia de las hoy recurrentes, por el que se declara justificado el dominio de don Dionisio S. L., sobre determinada finca. Del testimonio resulta que «...se acordó citar a las personas designadas en la solicitud y documentación acompañada, como titulares registrales del resto de la finca...». De diligencia de constancia posterior resulta: «...se ha intentado la notificación personal a los titulares registrales mediante exhorto, resultando negativa la notificación personal, publicándose por edictos...». De otra diligencia de constancia resulta: «Que se han cumplido los trámites del art. 202 de la LH, párrafo tercero».

Del Registro resulta que la finca está inscrita por cuartas partes indivisas a favor de los hermanos don Valeriano, don Emilio, don Dionisio y don Feliciano S. L., en la inscripción 2.<sup>a</sup> de las practicadas de fecha 25 de noviembre de 1985.

### II

Presentada la referida documentación en Registro de la Propiedad fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden. Entrada n.º: 1.365 del año 2013. Asiento n.º: 1.797. Diario: 104. Presentado el 5/03/2013, a las 11:19. Presentante: D. G., S. Interesados: doña María Francisca S. O., doña Alfonso S. O., don Dionisio S. L., Naturaleza: Testimonio Judicial Objeto: expediente dominio Juicio n.º: 569/2011 de 13/01/2012 Juzgado: Juzgado 1.<sup>º</sup> Instancia n.º 1, Quintanar de la Orden, a ocho de abril del año dos mil trece, con base en los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho siguientes: Antecedentes de hecho I.–En este Registro de la Propiedad se ha presentado el documento cuyos datos constan en el encabezamiento, que ha quedado disponible para su calificación el mismo día. II.–Del mismo y de los antecedentes del Registro resultan las circunstancias siguientes que son determinantes para esta nota de calificación: a) El mismo documento fue objeto de una/s presentación/es anterior/es que dio/eron lugar a la/s calificación/es negativa/s que resulta/n de la/s precedente/s nota/s, sin que hasta la fecha se hayan subsanado los defectos. En concreto, se presenta ahora con una diligencia de constancia suscrita el 2/4/2013 en la que se señala el nombre de la esposa del interesado y se añade "que se han cumplido los trámites del art. 202 LH párrafo tercero". Fundamentos de Derecho I.–Esta nota se extiende por el Registrador titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto citado. II.–En cuanto al fondo de la cuestión, se observan los defectos siguientes: 1) Subsistir los defectos señalados en la/s nota/s precedente/s, cuyo tenor se reitera. En concreto, al tener las inscripciones contradictorias menos de 30 años de antigüedad, no basta la notificación por edictos, sino que es imprescindible que se haya efectuado, al menos, una citación personal a los titulares o sus herederos (art. 202 LH, con fundamento sustantivo en el art. 1963 CC). III.- Los defectos calificados tienen el carácter de subsanables. Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho del documento calificado por las faltas citadas. En caso de disconformidad, esta nota de calificación puede (...). Fdo., Andrés Juez Pérez (firma ilegible). Registrador de la Propiedad de Quintanar de la Orden (Toledo)».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña María Francisca y doña Alfonso S. O., interponen recurso en virtud de escrito de fecha 7 de mayo de 2013, en el que alegan, lo siguiente: Que la disconformidad con la calificación del registrador se basa exclusivamente en su intromisión ilegítima en la labor jurisdiccional; Que en el presente caso «se trata de reanudar el tracto sucesivo de una inscripción de más de treinta años de antigüedad» (sic), que en los fundamentos del auto se dice expresamente que se ha citado en forma a los interesados en su domicilio y por edictos, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 286 del Reglamento Hipotecario y que la legislación hipotecaria distingue entre las personas más directamente relacionadas con el expediente a las que el juez debe citar en la forma prevista en la Ley de Enjuiciamiento Civil (artículos 277 del Reglamento Hipotecario y 262 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y otras, las ignoradas a quien pueda perjudicar la inscripción cuyas exigencias de publicidad y modo de ser convocadas no entran en el ámbito

de calificación del registrador (con cita de varias Resoluciones); Que es preciso insistir que el artículo 286 del Reglamento Hipotecario exige que el auto señale que se han observado los requisitos del artículo 202 de la Ley Hipotecaria (para inscripciones de menos de treinta años) o del artículo 201.3.<sup>a</sup> (para las de más de treinta años) por lo que si la aclaración del auto afirma que se han cumplido los trámites del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, párrafo tercero, la única solución posible es la inscripción del mandato judicial; y, Que la labor de juzgar y hacer cumplir lo juzgado es competencia exclusiva de jueces y tribunales, por lo que el registrador se está excediendo de sus facultades.

#### IV

El registrador emitió informe el día 21 de mayo de 2013, ratificándose en su calificación, y elevando el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que, notificado el Juzgado, no realizó alegaciones.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 7, 10, 13, 16, 17, 155, 157, 164 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18, 40, 199, 201, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100, 272, 277, 278, 282, 285 y 286 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de junio de 1990; las sentencias de la Audiencia Provincial de Asturias de 29 de septiembre de 2003, de la Audiencia Provincial de Murcia de 22 de septiembre de 2006, de la Audiencia Provincial de Sevilla de 15 de noviembre de 2006, de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 13 de julio de 2010 y de la Audiencia Provincial de Cádiz de 11 de julio de 2012; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de mayo de 1988; 15 de noviembre de 1990; 1 de junio de 1996; 18 de marzo y 9 de octubre de 2000; 7 de julio de 2001; 4 y 22 de enero y 20 de junio de 2002; 1 de abril, 23 de septiembre y 15 de noviembre de 2003; 31 de enero, 3 de febrero y 5 de noviembre de 2004; 24 de febrero y 5 y 11 de agosto de 2006; 27 de septiembre y 23 de octubre de 2007; 17 de agosto, 7 y 9 de septiembre y 16 de octubre de 2009; 3 de mayo, 10 de agosto y 6 de octubre de 2011, y 3, 6 y 17 de febrero, 19 de abril, 4 y 11 de mayo y 1 de agosto de 2012.

1. La única cuestión que se dilucida en este expediente es si puede alterar el contenido del Registro un testimonio de auto recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo habida cuenta de que la inscripción contradictoria tiene menos de treinta años y que de la documentación no resulta que los titulares registrales hayan sido oídos o «hayan sido citado tres veces, una de ellas al menos, personalmente». El recurrente entiende que el registrador invade funciones jurisdiccionales al cuestionar la decisión judicial y que tras la afirmación por parte del juzgado de que «se han cumplido los trámites del art. 202 de la LH, párrafo tercero» no cabe sino proceder a la inscripción.

2. El recurso no puede prosperar como resulta de la dilatadísima doctrina de este Centro Directivo (vid. «Vistos») que ha insistido reiteradamente en la excepcionalidad del procedimiento de reanudación del tracto sin consentimiento del titular registral y en la consecuente necesidad de extremar el rigor para evitar la modificación del contenido del Registro sin que la posición jurídica de aquél esté debidamente salvaguardada.

Esta doctrina está fuertemente anclada en el contenido de la Ley Hipotecaria y en la aplicación que de la misma han hecho los tribunales de Justicia. El Tribunal Supremo tiene declarado que los expedientes de dominio son procedimientos especiales dirigidos al exclusivo efecto de habilitar el título de dominio al que no lo tenga (Sentencia de 21 de marzo de 1910), de manera que su única finalidad es declarar que hubo un acto o causa idónea para la adquisición (Sentencia de 21 de febrero de 1919). Por su parte, las Audiencias Provinciales en su dilatada doctrina sobre la materia, tienen igualmente declarado que debido a esta especial naturaleza del expediente de reanudación del tracto que, si bien no implica declaración de derechos conlleva la cancelación de títulos en el Registro, se impone el estricto cumplimiento de los trámites previstos y muy especialmente de aquellos por los que los titulares registrales son citados al procedimiento. El efecto protector de estas medidas previstas en la Ley, en aplicación de la doctrina constitucional al respecto, implica la necesidad de que solo cuando se hayan agotado las posibilidades de averiguación del domicilio al que hacer una citación personal sea posible acudir a la edictal, que es una citación legal pero subsidiaria de aquélla (vid. sentencias citadas en los «Vistos»).

De acuerdo con la doctrina de los tribunales, este Centro Directivo por su parte tiene declarado que el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, y ello por una triple razón: a) Porque contra la regla básica de nuestro sistema que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), dicho auto puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias; b) Porque contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento, y de ahí que el propio artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios; y, c) Porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se posibilita la inscripción en virtud de un auto que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado y que tal auto recae en un procedimiento en el que puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus

suscriptores (cfr. artículos 1218 y 1225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 201, reglas 3.ª y 4.ª, de la Ley Hipotecaria). Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquéllos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que tienen por finalidad salvaguardar la posición jurídica del titular registral, de modo que sólo cuando efectivamente haya recibido el tratamiento previsto por la Ley y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción.

3. Manifestación expresa del carácter excepcional del expediente es la exigencia contenida en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria de que el titular registral o el causahabiente sea oído o, si no comparece, sea citado tres veces, una al menos personalmente. Este Centro Directivo ha reiterado que las exigencias del artículo 202 son claras y susceptibles de apreciación por parte del registrador que tiene obligación de calificar si las personas que aparecen como titulares en el Registro han tenido en el procedimiento las garantías necesarias para evitar su indefensión (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de 6 de octubre de 2011 y 1 de agosto de 2012, entre las más recientes). Al efecto de que el registrador pueda cumplir con la competencia que tiene atribuida el testimonio del auto del que resulte la apreciación de la pretensión de inscribir a favor del promotor del expediente debe recoger necesariamente que el titular registral o su causahabiente ha sido oído en el expediente o que ha sido citado tres veces, una de ellas al menos personalmente. Es cierto que este Centro Directivo ha reconocido que en determinadas circunstancias debe relajarse el tenor literal del artículo 202 cuando sea de imposible cumplimiento, permitiendo la inscripción si se ha garantizado mediante la debida publicación de edictos la situación procesal del causahabiente del titular registral (vid. Resolución de 23 de octubre de 2007); pero fuera de ese especial supuesto, cuya concurrencia no resulta del auto calificado, es reiterada la doctrina de que de la documentación presentada debe resultar el hecho de que se ha llevado a cabo la citación tres veces, una al menos personalmente, y que se ha hecho precisamente a la persona que aparece como titular registral o a su causahabiente (Resoluciones de 5 y 11 de agosto de 2006, 27 de septiembre de 2007, 16 de octubre de 2009 y 6 de octubre de 2011).

4. Ante los reproches que hace el escrito de recurso sobre la competencia del registrador debe recordarse que es doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones de 21 de enero de 2005; 27 de julio de 2010; 9 de mayo de 2011, y 1 de agosto de 2012, entre otras muchas), 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, 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 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 toda actuación que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley), extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a los obstáculos que surjan del Registro y especialmente a la determinación de que el titular registral ha tenido la posición prevista en el ordenamiento, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

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, 26 de junio de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 2 -

**8459** *Resolución de 27 de junio 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 Orihuela n.º 2, por la que se deniega una inmatriculación. (BOE núm. 183, de 1-8-2013).*

En el recurso interpuesto por don A. M. R. y doña M. R. C. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Orihuela número 2, don José Campos Calvo-Sotelo, por la que se deniega una inmatriculación.

## Hechos

### I

Mediante escritura autorizada por la notaria de Callosa de Segura, doña Elvira Lillo Soriano, el 18 de febrero de 2013, los cónyuges don A. M. R. y doña M. R. C. M. vendieron a doña María Asunción G. P. y doña María José G. P. una edificación sita en Benferri. Junto a dicha escritura se acompaña como título previo una escritura autorizada ante la misma notaria, el 6 de febrero de 2013, con el número 133 de protocolo, por la que don A. M. R. y doña M. R. C. M. aportaron a su sociedad conyugal dicha edificación.

### II

Presentadas las indicadas escrituras en el Registro de la Propiedad de Orihuela número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Escritura de compraventa otorgada en Callosa de Segura, el 18 de febrero de 2013, ante doña Elvira Lillo Soriano, número 189 de su protocolo. I.–Antecedentes de hecho.–Presentada el 27 de febrero de 2013, bajo el asiento no 786/64, en unión de escritura otorgada el 6 de febrero de 2013, ante el notario de Callosa de Segura, doña Elvira Lillo Soriano, número 133 de protocolo. Vistos los preceptos legales de pertinente aplicación que luego se citan. II.–Fundamentos de derecho.–1.–Deberán acreditarse la naturaleza y la fecha de las obras de rehabilitación y mejora realizadas en la finca a fin de determinar si es aplicable o no la Ley de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre de 1999 a efectos de exigir o no el Seguro Decenal a que se refiere el artículo 19 de la misma (en relación al artículo 2.2 apartado b; y asimismo deberá acreditarse la fecha de terminación de dichas obras de rehabilitación y mejora a efectos de exigir o no el cumplimiento de los requisitos requeridos por el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 20 de junio de 2.008 (en la redacción dada por el R.D. 1 de julio de 2010) en relación al artículo 46 del R.D. 1093/97, de 4 de julio. (Dicho requisito no será exigible si las obras referidas tuviesen más de cuatro años y si así se acreditase por certificación del Técnico competente, conforme a lo dispuesto en el artículo 20.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo indicada en relación con artículo 224.1 de la Ley Urbanística Valenciana de 30 de diciembre de 2.005). 2.–Se trata de una documentación creada "ad hoc" para posibilitar la inmatriculación, ya que existe una diferencia entre ambas escrituras de doce días con un coste tributario mínimo con ausencia de función económica, lo cual lleva a no practicar la inscripción solicitada de conformidad con el criterio sentado por la Res. de la D.G.R.N. de 25 de junio de 2.012 ("B.O.E." de 18 de septiembre de 2012) que dice que para la inmatriculación es necesario "que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente con el objetivo de producir la inmatriculación. Un extremo que puede, y debe, apreciar el registrador con apoyo en una pluralidad de factores (tales como la simultaneidad de fechas de los títulos, transmisiones circulares, ausencia de función económica, neutralidad o bajo coste fiscal de los negocios traslativos, etcétera) que ofrezcan indicios suficientes de que la documentación ha sido creada o concebida "ad hoc". No obstante podrá subsanarse este defecto mediante el acta de Notoriedad a que se refiere el artículo 298.1 apartado 2.º del Reglamento Hipotecario. Como consecuencia de dichos defectos el Registrador que suscribe ha acordado no practicar la inscripción solicitada considerándose los defectos subsanable. Contra la presente (...). Orihuela, 12 de marzo de 2013. El registrador (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador)».

### III

Solicitada calificación sustitutoria, ésta correspondió al registrador de la Propiedad de Elda número 2, se mantiene la calificación en base a lo siguiente: «El 23 de abril de 2013 tuvo entrada en esta oficina, con el número 2.479, documentación remitida por el Registro de la Propiedad de Orihuela 2 consistente en fotocopias de un escrito solicitando calificación sustitutoria, de fotocopias legitimadas de los títulos calificados y de indicación del cuadro de sustituciones señalando a este Registro como sustituto. Con fecha 24 de abril de 2013 se requirió a los solicitantes de la calificación sustitutoria por medio de correo con acuse de recibo para que aportaran la documentación original, con la calificación realizada por el Registrador de la Propiedad de Orihuela 2. Con fecha 2 de mayo de 2013 tuvo entrada en esta oficina la documentación solicitada consistente en escritura de aportación a la sociedad conyugal otorgada en Callosa de Segura el 6 de febrero de 2013 ante la Notario doña Elvira Lillo Soriano, escritura de compraventa otorgada en Callosa de Segura el 18 de febrero de 2013 ante la Notario doña Elvira Lillo Soriano, y la notificación de la calificación emitida por el Registrador del Registro Orihuela 2 el 12 de marzo de 2013, y en base a ella resuelvo lo siguiente: 1.º) La calificación recurrida realizada con fecha 12 de marzo de 2013 por el Registrador de la Propiedad de Orihuela 2 negaba la inscripción de los documentos calificados por los siguientes defectos subsanables: 1.º) No acreditarse la naturaleza y la fecha de las obras de rehabilitación y mejora realizadas en la finca a fin de determinar si es aplicable o no la Ley de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre de 1999 a efectos de exigir o no el seguro decenal a que se refiere el art. 19 de la misma y no acreditarse la terminación de dichas obras de rehabilitación y mejora a efectos de exigir o no el cumplimiento de los requisitos requeridos por el art. 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 20 de junio de 2008 en relación al art. 46 del RD 1093/97 de 4 de julio. 2.º) Por tratarse de una documentación creada "ad hoc" para posibilitar la inmatriculación. 2.º) Una vez estudiada la documentación aportada confirmo la calificación efectuada por el registrador competente, puesto que respecto del primer defecto resulta necesario acreditar la antigüedad de la edificación a los efectos previstos en le Ley de la Edificación, sobre



todo a efectos de exigir el seguro decenal, y respecto del segundo defecto porque es reiterada doctrina de la DGRN de que no se puede crear un título a efectos de poder cumplir los requisitos exigidos en los artº 205 de la Ley Hipotecaria y artº 298 de su Reglamento, en orden a la inmatriculación de una finca, siendo uno de los ejemplos en que se basa esta doctrina el que no haya mucha diferencia entre la fecha del título inmatriculador y el título previo, como sucede en el caso calificado. Contra esta (...). Elda, a 8 de mayo de 2013. El registrador (firma ilegible y sello del Registro). Fdo., José Ramón Alconchel Sáiz-Pardo».

#### IV

Mediante escrito de fecha 26 de marzo de 2013 y entrada en el Registro el 5 de abril, don A. M. R. y doña M. R. C. M. recurren la nota de calificación y exponen, resumidamente, lo siguiente: Primero. «Que con fecha 25 de marzo de 2013 se ha hecho entrega de notificado resolución por la que se deniega la inscripción registral por entender que se trata de una documentación creada "ad hoc", si bien se da la posibilidad de subsanarse este defecto mediante el acta de notoriedad a que se refiere el artículo 198.1 apartado 2.º del Reglamento Hipotecario. La referida resolución corresponde al asiento número 786/64, en unión de escritura otorgada el día 6 de febrero de 2013, ante el Notario de Callosa de Segura, doña Elvira Lillo Soriano, número 133 protocolo. Segundo.–Que la denegación de este acto se fundamenta en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, publicada en el "Boletín Oficial del Estado" número 225, de fecha 18 de septiembre de 2012. Tercero.–Pocos días después de la fecha de dicha Resolución de la DGRN, el 2 de julio de 2012 el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sede de Granada, Recurso 1344/2006, entra de lleno en una sentencia fiscal a analizar el problema de si una sociedad civil tiene personalidad jurídica. Su conclusión es clarísima: no se puede dudar de la personalidad jurídica de la sociedad civil. Dicha calificación tiene su trascendencia fiscal: si la sociedad civil tiene personalidad jurídica, la adjudicación de un bien de la sociedad a un socio como consecuencia de su disolución puede estar sujeta a IVA, y su posterior transmisión por el adjudicatario estaría sujeta al Impuesto de TPO; mientras que si la sociedad civil no tiene personalidad jurídica, se trataría de una comunidad de bienes, y, en consecuencia, la adjudicación de un bien al comunero, conforme a al doctrina jurisprudencial de los TSJ y del TS –la AEAT y las Administraciones Autonómicas tienen doctrina contraria– dicha adjudicación estaría sujeta a AJD, y la posterior transmisión, concurriendo sus requisitos, estaría sujeta a IVA». A continuación, el recurrente hace una amplia argumentación sobre la personalidad jurídica de las sociedades civiles.

#### V

A la vista de la calificación sustitutoria, con fecha 20 de mayo de 2013 y entrada en el Registro el 24 de mayo, los recurrentes, don A. M. R y doña M. R. C. M. presentan nuevo escrito de recurso al que se acompaña escrito de manifestaciones en la que se dice que se responde a los extremos motivados por el registrador y se alega, además, lo siguiente: «1.–Que es de aplicación el artículo 45.1.B).3 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del ITP y AJD, declara exentas "Las aportaciones de bienes y derechos verificados por los cónyuges a la sociedad conyugal...". 2.–Es de aplicación el artículo 1355 del Código Civil, cuyo tenor literal, dice así: "Podrán los cónyuges, de común acuerdo, atribuir la condición de gananciales a los bienes que adquirieran a título oneroso durante el matrimonio, cualquiera que sea la procedencia del precio o contraprestación y la forma y plazos en que se satisfaga. Si la adquisición se hiciere en forma conjunta y sin atribución de cuotas, se presumirá su voluntad favorable al carácter ganancial de tales bienes." No puede fundamentar la eficacia traslativa del negocio jurídico de aportación, pues parte del presupuesto previo de la adquisición a un tercero, anterior al acuerdo de atribución de ganancialidad y en el caso que nos ocupa estamos ante el mero acuerdo sin transmisión anterior. 3.–Es de aplicación el artículo 1326 del Código Civil, cuyo tenor literal, dice así: "Las capitulaciones matrimoniales podrán otorgarse antes o después (le celebrado el matrimonio)". 4.–Es de aplicación el artículo 1323 del Código Civil, cuyo tenor literal, dice así: "Los cónyuges podrán transmitirse por cualquier título bienes y derechos y celebrar entre sí toda clase de contratos". 5.–Por otra parte la doctrina mucho más reciente y novedosa y basada en la Sentencia 592/2000 del Tribunal Superior de Justicia de la Rioja, que afirma que la aportación de bienes privativos a la sociedad de gananciales es un acto sujeto pero exento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídico Documentados. En la presente sentencia se pronuncia la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Rioja sobre el extremo anterior, que "conceptuada la donación en el artículo 618 del Código Civil como un acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa a favor de otra que la acepta, no cabe sostener que la aportación que de aquellos bienes privativos hizo el marido para la sociedad de gananciales pueda ser calificada como una donación a favor de su esposa..." 6.–Consecuentemente a lo anterior, y según este sector doctrinal respaldado por varias sentencias, si la aportación de bienes del esposo a la comunidad conyugal no ha supuesto tal incremento a título lucrativo en el patrimonio privativo de la mujer, no puede apreciarse realizada el hecho imponible que es objeto del tributo establecido en la Ley 29/1 987 del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. 7.–Compartiendo el mismo razonamiento que el Tribunal Supremo en su sentencia de 2 de octubre de 2001, entendiendo tal como emana la citada sentencia del Alto Tribunal en su labor hermenéutica y revisora, y contraviniendo la interpretación administrativa de esta operación propugnó que las aportaciones de bienes privativos a la sociedad de gananciales gozan de exención tanto en el Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales como en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones».

El registrador emitió informe el día 11 de junio de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 6.4, 1.277, 1.355 y 1.361 del Código Civil; 1, 38, 199, 205, 207 de la Ley Hipotecaria; 298 y siguientes del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de marzo, 21 de mayo, 26, 27, 28, 29 y 30 de julio de 2005; 11 de mayo de 2006; 21 de mayo y 5 de octubre 2007; 8 de junio y 16 de noviembre de 2009; 19 de mayo y 26 de julio 2011; 25 junio y 30 de octubre de 2012, y 9 de mayo de 2013.

1. Presentada escritura de venta de un inmueble, acompañada de otra escritura previa de aportación a la sociedad conyugal de los vendedores, el registrador suspende la inmatriculación solicitada –junto a otro defecto que no se recurre– por aplicación de la doctrina contenida en la Resolución de esta Dirección General de 25 de junio de 2012, al entender que se ha creado la titulación «ad hoc» para provocar la inmatriculación de la finca. El recurrente interpone recurso por discrepar de esta última resolución en cuanto a la personalidad jurídica de las sociedades civiles.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (entre otras en la citada Resolución de 25 de junio de 2012, pero también en las demás contendidas en los «Vistos») que a fin de garantizar la objetividad y publicidad del procedimiento, el título inmatriculable no sea meramente declarativo; que incorpore certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas, en términos absolutamente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente; que se cumplimenten los correspondientes edictos publicando el negocio que justifica la inmatriculación y, también «y a lo que importa ahora es lo fundamental» que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente con el objetivo de producir la inmatriculación. Un extremo que puede, y debe, apreciar el registrador con apoyo en una pluralidad de factores (tales como la simultaneidad de fechas de los títulos, transmisiones circulares, ausencia de función económica, neutralidad o bajo coste fiscal de los negocios traslativos etc.) que ofrezcan indicios suficientes de que la documentación ha sido creada o concebida «ad hoc».

3. No debería, en efecto, ser necesario insistir sobre el reforzamiento jurídico que proporciona al derecho que se inscribe el proceso inmatriculador, es decir, sobre las importantes ventajas para el inmatriculante y graves perjuicios para terceros «en primer lugar los que puedan alegar derechos sobre la finca adquiridos con anterioridad (cfr. artículo 207 de la Ley Hipotecaria)» que pueden derivarse de la incorporación de un inmueble al Registro de la Propiedad si fuese el caso que no correspondiese (cfr. artículos 1.3, 17, 34, 38, 41 y 145 entre otros de la Ley Hipotecaria). Es por ello que las cautelas, prevenidas en la Ley y el Reglamento, la jurisprudencia y este Centro Directivo, han de ser observadas con especial cuidado lo que, forzosamente, obliga a cuidar la calificación en todo el proceso, para impedir que puedan llegar a inmatricularse fincas que no cumplen con los requisitos exigidos; lo que obligaría a los posibles perjudicados a seguir costosos trámites para restablecer la situación anterior.

4. La inmatriculación de fincas por la vía del doble título exige el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas o directamente coordinadas con la finalidad de lograr cierta certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño. Se busca así que sean dos transmisiones efectivas y reales. Por ello, y aun cuando la función registral no pueda equipararse a la judicial, no se excluye que el registrador pueda apreciar el fraude cuando de la documentación presentada resulte objetivamente un resultado antijurídico, cuando el contexto resulta de lo declarado por el presentante y de los libros del Registro pues la tarea de calificación no se limita a una pura operación mecánica de aplicación formal de determinados preceptos, ni al registrador le está vedado acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual. De este modo se ha reiterado por este Centro Directivo que el registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos, si bien ésta no puede derivar de simples sospechas, debiendo estar suficientemente fundadas. Para esto, debe estudiarse el caso concreto.

5. Así pues, el control de la inmatriculación por título público exige a los registradores que al efectuar su calificación, extremen las precauciones para evitar el acceso al Registro de títulos elaborados «ad hoc» con el único fin de obtener la inmatriculación, lo que se explica y justifica por las exigencias derivadas del principio de seguridad jurídica, pues se trata de eludir el fraude de ley en el sentido de evitar que, mediante la creación instrumental de títulos, se burlen todas las prevenciones que para la inmatriculación mediante título público ha instituido el legislador.

Se considera titulación creada «ad hoc» una escritura de venta de un inmueble, acompañada de otra escritura previa de aportación a la sociedad conyugal de los vendedores y por tanto no procede la inmatriculación. El carácter «ad hoc» de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento (la coetaneidad de ambos negocios, la inexistencia de título original de adquisición y el nulo coste fiscal como reconoce el recurrente al estar exenta la aportación).

Este criterio tiende a garantizar la presunción de exactitud registral de los asientos del Registro, y es correcto en la medida en que sirva para excluir aquellos títulos que en realidad no evidencien una transmisión del dominio, sino que obedezcan al único y exclusivo propósito de obtener un título inmatriculador. Ahora bien, las simples dudas o conjeturas que pudiera suscitar un determinado negocio jurídico, no constituyen base suficiente para presumir una causa ajena a la tenida en cuenta por el legislador para abrir este cauce de inmatriculación de fincas.

De todo lo expuesto se desprende que la calificación es importante para la seguridad jurídica, pero ello no implica ignorar los límites de la función calificadora en lo que se refiere a los medios de los que ésta puede servirse, pues conforme

al mencionado artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el registrador deberá constatar la validez del acto jurídico de que se trate de acuerdo con el principio de legalidad, pero limitando su actuación al acto mismo y sin interferir en lo que sería propio de la actividad jurisdiccional.

6. En el presente caso se discute si es posible la inmatriculación de una finca con arreglo al procedimiento prevenido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria cuando, el título público, cuya inmatriculación se pretende, viene constituido por una escritura de compraventa precedido de la adquisición previa que se ha producido mediante una aportación a la sociedad legal de gananciales en la que la aportante no expresa su título de adquisición, limitándose a la expresión «por compra privada y amistosa, no recordando el nombre del vendedor y careciendo de título inscrito».

En este supuesto, el carácter «ad hoc» de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento (la coetaneidad de ambos negocios, la inexistencia de título original de adquisición y el nulo coste fiscal como reconoce el recurrente al estar exenta la aportación).

7. Nada tienen que ver los argumentos del recurrente para desvirtuar esta afirmación, pues la doctrina sobre la personalidad jurídica de la sociedad civil no es aplicable en este caso para nada, pues no concurre una entidad de estas características.

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, 27 de junio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

### - 3 -

**8460** *Resolución de 28 de junio 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 Puçol a inscribir una escritura de dación en pago de deuda. (BOE núm. 183, de 1-8-2013).*

En el recurso interpuesto por don F. A. A., en nombre y representación de la sociedad «Solares Urbanos de Puçol, S.L.», como administrador, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Puçol, doña Susana Abad Sanchís, a inscribir una escritura de dación en pago de deuda.

### Hechos

#### I

Mediante escritura autorizada el día 22 de febrero de 2012 ante el notario de Torrent, don Vicente Sorribes Gisbert, con el número 210 de protocolo, la sociedad «Parque Morvedre 2000, S.A.», en pago de ciertas deudas transmite determinadas fincas de su propiedad a la mercantil «Solares Urbanos Puçol, S.L.», que las adquiere y da carta de pago.

#### II

La reseñada escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Puçol el día 22 de febrero de 2013, asiento 152, Diario 84, y fue objeto de la siguiente calificación negativa: «Hechos: documento presentado: Escritura de 22/02/2012, Protocolo 210/2012. Funcionario autorizante: Vicente Sorribes Gisbert, Torrente. Asiento de presentación: Asiento 152 del Diario 84. Fincas registrales 20587, 20590, 20606 de Puçol Interesados: Solares Urbanos Puçol SL y Parque Movedre 2000 SA. Fundamentos de Derecho: Se suspenda la inscripción del documento relacionado por existir el siguiente defecto subsanable: -Se presenta escritura de dación en pago de deuda en la que interviene el Administrador único de la Sociedad adquirente y un apoderado de la Sociedad cedente nombrado por aquél mediante poder especial otorgado siete días antes ante el mismo Notario. -A pesar de la suficiencia del poder alegada por el Notario, existe un claro caso de autocontratación. -Deberá subsanarse con ratificación de ambas sociedades. - RsDGRN: 21.5.93 - RsDGRN: 30.7.76 - art. 1259 CC. Contra la presente (...). Puçol, once de marzo del año dos mil trece La Registradora (firma ilegible y sello del Registro)». La anterior nota de calificación fue notificada al notario autorizante y al presentante el día 12 de marzo de 2013. El notario autorizante no presentó alegaciones.

#### III

Don F. A. A., en nombre y representación de la sociedad «Solares Urbano de Puçol, S.L.», interpone recurso gubernativo mediante escrito fechado el 9 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Registro el día 12 de abril de 2013, en

el que se formulan las siguientes alegaciones: «(...) Hechos Primero: Título objeto de calificación.—Mediante escritura autorizada por el Notario de Torrent (Valencia) don Vicente Sorribes Gisbert el 22 de febrero de 2012, n.º 2010 de protocolo, la mercantil Parque Morvedre 2000 S.A., con los datos identificativos que constan en el título, representada por Don F. M. M., de las circunstancias que igualmente constan, transmitió en pago de la deuda que se cita, a favor de la recurrente, Solares urbanos de Puçol S.L., tres fincas en Puçol (Valencia), fincas registrales 20.587, 20.590, y 20.606. El Sr. M. actuó en representación de la mercantil Parque Morvedre 2000 S.A. en virtud de escritura de poder especial en relación a las tres fincas objeto de la escritura, autorizado por el mismo citado Notario el 15 de febrero de 2012, n.º 180 de protocolo. El Notario autorizante emitió juicio de la suficiencia de los poderes haciendo constar, literalmente, que «.sus facultades resultan de la escritura de poder autorizada por mí, el Notario infrascrito, el día 15 de febrero de 2012, con el número 180 de protocolo; copia autorizada del mencionado poder, que tengo a la vista, devuelvo y considero suficiente para la presente escritura.». Segundo: Calificación registral. Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Puçol, que causó el asiendo 152 del Diario 84, relativo a las fincas registrales 20.587, 20.590, y 20.606 de Puçol, se ha dictado calificación de 11 de marzo pasado, en virtud de la cual se suspende la inscripción con fundamento en que el poder especial ha sido conferido por la misma persona, administrador de las sociedades cedente y cesionaria, considerando que hay autocontratación y exigiendo al ratificación de ambas sociedades, a pesar de la suficiencia del poder alegada por el Notario. Tercero: Recurso gubernativo. Contra la anterior calificación se formula el presente recurso gubernativo por infracción del art. 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. Fundamentos de Derecho I.—El art. 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas, dispone: «La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del notario. El registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación.» Esta redacción es consecuencia de la modificación operada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de Ordenación Económica, reformas para el impulso de la productividad, y que añadió al apartado 2 del citado art. 98 un párrafo último para delimitar la esfera de actuación del Registrador, en orden a la calificación sobre el juicio notarial de suficiencia. Por lo tanto, resulta evidente que, habiendo incluido el notario el juicio de suficiencia del poder, no puede el Registrador entrar a su calificación. II.—Esta disposición ha sido aplicada por la jurisprudencia en supuestos de contraposición de intereses, así, por todas, se citan las siguientes: Audiencia Provincial de Madrid (Sección 14.ª), Sentencia núm. 63/2013 de 5 diciembre JUR 2013\88797. Esta misma Sección 14.ª de la Audiencia Provincial, al examinar la reforma en una resolución anterior (sentencia de 3 de junio de 2008), indicó que «ese apartado 2.º de nueva redacción, en contra de lo pretendido por la parte apelante, no sólo afecta al concepto de reseña, sino que define estrictamente su alcance y contenido. No se limita a establecer (en palabras del apelante) «que no se puede exigir la transcripción total del documento o la incorporación de un testimonio de la copia del apoderamiento», sino que, por el contrario, expresa con claridad que la reseña se cumplimenta mediante la descripción del instrumento de apoderamiento,, acompañada del juicio notarial de suficiencia. Las consideraciones relativas a la necesidad u oportunidad de que sea el Registrador, no el Notario, el que asuma ese juicio de suficiencia, exceden de la interpretación o aplicación de la Ley y pertenecen al ámbito de la política legislativa». Incluso en la sentencia que el registrador invoca en apoyo de su posición, sentencia de 13 de mayo de 2009 de la Sección 10.ª de esta Audiencia Provincial de Madrid, no encontramos base para exigir la transcripción completa o sucinta de las facultades concedidas en el poder, ya que la misma, tras hacer, entre otras, las consideraciones que han sido transcritas en la nota de calificación negativa del registrador, añade que sería suficiente con una «mera referencia o relación de la esencia de tales facultades» y finaliza su fundamento indicando que «En el presente caso, ninguna objeción cabría oponer si el Notario hubiera expresado que valora suficientes las facultades del apoderado porque del documento auténtico reseñado «resulta estar facultado para formalizar préstamos con garantía hipotecaria y todos los pactos complementarios incluidos en esta escritura», o hubiera utilizado otra fórmula semejante». Audiencia Provincial de Álava (Sección 2.ª), Sentencia núm. 166/2005 de 14 noviembre JUR 2006\58244 Segundo: ...Es cierto que en virtud de tal precepto la DGRN dictó la Resolución que la recurrente llama instrucción (folio 34), pero el alcance del efecto vinculante de dicha Resolución de 12 de abril de 2002 no puede ser mayor que el previsto en el propio art. 103.2 de la Ley 24/01, según el cual, las consultas evacuadas de conformidad con lo dispuesto en este artículo serán vinculantes para todos los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles. Por otro lado, en dicha misma Resolución, la DGRN ya señalaba que tras la reforma legislativa operada por el art. 98 de la Ley 24/01, a los juicios notariales de capacidad natural v de capacidad jurídica de los otorgantes se les atribuye idéntico valor actúen éstos personalmente o por medio de representante o apoderado; añadía que la expresión por parte del notario de que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el contrato a que el instrumento se refiere, eximirá al registrador de hacer mayores averiguaciones al respecto: que cuestión distinta será si el instrumento omite dicho juicio, o si es insuficiente la expresión del juicio en los términos indicados, o si el juicio resulta contradictorio por lo que resulte del mismo documento; que las funciones de notario y registrador son complementarias, actuando en momentos diferentes, siendo que el notario actúa en el momento en el que se forma o adquiere fijeza el negocio que se documenta, momento en el que precisamente interesa comprobar de una vez por todas y eliminando toda incertidumbre, que los otorgantes actúan con suficientes facultades representativas; que basta con que el juicio notarial esté concretado al acto o contrato a que el instrumento se refiera, atendiendo en cada caso a la naturaleza del acto o contrato y expresando el nombre del mismo, y todo ello bajo su responsabilidad; y, que el registrador no puede exigir más. Vemos pues cómo la propia Resolución de 12 de abril de 2002 declara que basta con que el juicio de suficiencia notarial sea la expresión por parte del notario de que, a su juicio,

son suficientes las facultades representativas para el concreto contrato a que el instrumento se refiere acreditadas según reseña somera. Todo lo anterior es reiterado ya por la DGRN en su Resolución de 23 de abril de 2002, donde declara que la valoración viene referida a la suficiencia de las facultades representativas y es un juicio que el notario emitirá, bajo su responsabilidad, si, tras examinar el documento auténtico, considera que las facultades en él contenidas son suficientes para el otorgamiento del documento notarial en congruencia con los actos o negocios que en él se formalizan, de manera que lo que el registrador debe comprobar es que la apreciación notarial no resulte contradicha por el contenido de la propia escritura, y, si no es así, el registrador deberá atenerse a la virtualidad que el propio art. 98 de la Ley 24/01 atribuye a dicha valoración, la de hacer fe suficiente por sí sola de la representación acreditada. Incluso, la propia Resolución de 15 de septiembre de 2004 de la que traemos directa causa, además de citar en varias ocasiones la Resolución de 12 de abril de 2002 y otras posteriores que la concretan, pone de relieve cómo es precisamente la de 12 de abril de 2002 la causa de la disparidad interpretativa del art. 98 de la Ley 24/01 entre las Audiencias provinciales. Así, en efecto, las de Valladolid y Navarra se han pronunciado en el sentido de declarar procedente la inscripción, y, las de Alicante y Palma de Mallorca, en sentido contrario. III.–Por último, hacer constar lo absurdo que resultaría la ratificación exigida en la calificación, pues dicha ratificación se realizaría por el mismo administrador que confirió el poder especial referido a las fincas objeto de la escritura. ...Torrent, para Puçol, a nueve de abril de dos mil trece.»

#### IV

Manteniéndose la registradora en su calificación, remitió a esta Dirección General, con fecha 9 de mayo 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 103 de la Constitución, 162-2, 221, 1216, 1217, 1218, 1259, 1459, n.º 1 a 4, 1721 y 1722 del Código Civil; 288 del Código de Comercio; 18, 19 bis, 33, 34, 38, 313, 322, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 18.2, 244 y 261 del Código de Comercio; 1, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; 98 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; 63 y 165 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 129 de la Ley de Sociedades Anónimas; 229 y 234 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; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1956, 22 de febrero de 1958, 27 de octubre de 1966, 2 de febrero de 1968, 31 de enero de 1991, 15 de marzo de 1996, 9 de junio de 1997, 27 de enero de 2000 y 30 de junio de 2009; así como la Resolución de consulta vinculante de 12 de abril de 2002 dictada al amparo del artículo 103 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1998; y las Resoluciones de 15 de julio de 1954, 13 de mayo de 1976, 26 de octubre de 1982, 16 de octubre de 1984, 20 de septiembre y 9 de octubre de 1989, 11 de noviembre de 1991, 22 y 26 de junio de 1992, 18 y 29 de abril, 14 de julio y 3 de octubre de 1994, 10 de febrero de 1995, 12 de abril y 17 de diciembre de 1996, 25 de abril de 1997, 17 de noviembre de 1998, 10, 28 de mayo y 11 de junio de 1999, 3 de marzo y 17 de noviembre de 2000, 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 9 de abril y 29 de septiembre de 2003, 11 de junio, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre, 10 de noviembre y 3 de diciembre de 2004 y 10 de enero, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15 y 16 de marzo, 1 y 28 de abril, 4 (1.ª y 2.ª), 5 (1.ª), 18 (2.ª), 20 (3.ª y 4.ª), 21 (2.ª, 3.ª y 4.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 28 de mayo, 17 de junio, 12 (2.ª y 3.ª), 13, 22 (2.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 24 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 26 (2.ª, 3.ª y 4.ª), 27 (3.ª, 4.ª y 5.ª) y 28 (1.ª, 2.ª y 3.ª) de septiembre y 4 y 15 (2.ª) de octubre de 2005, 20 de enero, 19 de abril, 30 y 31 de mayo, 6 y 18 de julio, 12, 13, 20 y 27 de septiembre, 3, 4 y 25 de octubre, 17 de noviembre y 16, 20 y 21 de diciembre de 2006, 14, 20 y 28 de febrero, 30 de marzo, 2 de abril, 12, 30 y 31 de mayo, 1 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 2 (1.ª y 2.ª) de junio, 29 (1.ª y 2.ª), 30 (1.ª y 2.ª) y 31 (1.ª y 2.ª) de octubre, las numerosas de 2, 3, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15 y 16 de noviembre y 27 de diciembre de 2007, 25 de enero, 12 de febrero, 22 de octubre y 1 de diciembre de 2008, 12 y 16 de marzo de 2009, 2 de junio y 2 de diciembre de 2010, 7 de julio de 2011, 13 de febrero, 22 de mayo, y 18 de diciembre de 2012, y 2 y 3 de enero de 2013; y Sentencias del Tribunal Supremo (Sala primera) de 29 de noviembre y 23 de septiembre de 2011.

1. En el supuesto de hecho a que se refiere el presente expediente se pretende la inscripción de una escritura autorizada el día 22 de febrero de 2012 por la que la sociedad «Parque Morvedre 2000, S.A.», en pago de ciertas deudas, transmite determinadas fincas de su propiedad a la mercantil «Solares Urbanos Puçol, S.L.», que las adquiere y da carta de pago. En dicha escritura esta última sociedad -cesionaria- actúa representada por su administrador único, don F. A. A., y la primera -cedente- por un apoderado nombrado mediante escritura de poder especial otorgada el 15 de febrero de 2012 por el citado don F. A. A. en su condición de administrador único de la sociedad cedente. La registradora suspende la inscripción porque, a pesar de la suficiencia del poder alegada por el notario, existe un claro supuesto de autocontratación.

2. Como ha puesto de manifiesto esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 17 de noviembre de 2000 y de 21 de mayo de 1993), no hay duda de que existe un supuesto de autocontratación cuando una misma persona actúa como administrador único de sociedades que tienen intereses contrapuestos en el negocio jurídico realizado (cfr. artículos 221.2.º

del Código Civil y 267 del Código de Comercio). Y para el supuesto en que concurre esta figura, es doctrina consolidada que en la atribución genérica de las facultades o poderes no está comprendido el caso en que en la operación estén en oposición los intereses de una y otra parte. En la defensa de intereses contrapuestos es regla, confirmada por el artículo 267 del Código de Comercio, que sólo habrá poder suficiente si la persona de quien se reciben los poderes o facultades correspondientes da para ello licencia o autorización especial. En otro caso, el acto realizado sería considerado nulo, sin perjuicio de su ratificación por la persona a cuyo nombre se otorgó (cfr. artículos 1.259 y 1.727.2.º del Código Civil).

El ordenamiento jurídico trata de garantizar que la actuación de los gestores de bienes y negocios ajenos se guíe exclusivamente por la consideración de los intereses del principal o «dominus negotii» sin interferencia de los propios del gestor, objetivo que se evidencia en muy diversos preceptos de nuestro ordenamiento jurídico como son: a) los que establecen una prohibición de compra para el mandatario o gestor, que opera incluso en supuestos en que este último ni decide la venta del bien que gestiona ni determina su precio (cfr. artículos 221 y 1459, números 1 a 4, del Código Civil); b) los que sustraen expresamente al ámbito de poder del representante aquellos actos en que medie conflicto de intereses (cfr. artículos 162-2 y 221 del Código Civil); c) los que configuran una prohibición de concurrencia del gestor en los negocios del principal (cfr. artículos 288 Código de Comercio y 65 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, hoy derogada). En la actualidad, el artículo 229 del Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital señala: «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».

Según la jurisprudencia, la doctrina científica mayoritaria y el criterio de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 3 de diciembre de 2004 y de 13 de febrero de 2012, entre otras), el administrador único, como representante orgánico de la sociedad sólo puede autocontratar válida y eficazmente cuando esté autorizado para ello por la junta general o cuando por la estructura objetiva o la concreta configuración del negocio, quede «manifiestamente excluida la colisión de intereses que ponga en riesgo la imparcialidad o rectitud del autocontrato» (cfr. respecto de esta última precisión, vid. las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1956, 22 de febrero de 1958 y 27 de octubre de 1966; así como la Resolución de 2 de diciembre de 1998). Se trata así de evitar que el administrador, por su sola actuación, comprometa simultáneamente los intereses patrimoniales de la sociedad y el suyo propio o los de aquélla y el tercero cuya representación ostente, objetivo legal éste del que existen otras manifestaciones en nuestro Derecho positivo (cfr. artículos 162.2º, 221 y 1459, números 1.º al 4.º, del Código Civil; 267 y 288 del Código de Comercio; 65 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada; y 127 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real Decreto-Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre).

3. Por tanto, en los supuestos de autocontratación y en las situaciones de conflictos de intereses, la legitimación del administrador de la sociedad representada no puede derivar únicamente de la escritura de su nombramiento reseñada en la escritura en que se formaliza el negocio jurídico y del contenido legalmente predeterminado de su ámbito de actuación, sino que requiere, además, de un acto específico de autorización por parte de la Junta General que exigiría, de acuerdo con la doctrina expuesta de esta Dirección General, una reseña específica al respecto («que se han acreditado al notario dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación ... el registrador, por su parte, deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación»). La reseña identificativa del documento del que resulta la representación alegada que el notario está obligado hacer según el artículo 98 debe comprender, pues, ambos títulos legitimadores de la actuación del representante.

Y el juicio de suficiencia, expreso, concreto y coherente con el negocio documentado, imprescindible para que el registrador pueda calificar la congruencia de dicho juicio con el contenido de título, debe resultar de ambos documentos de los que deriva la representación, y especialmente del segundo, pues dado el contenido típico de la representación orgánica, la fuerza legitimadora de la actuación del representante en los casos de autocontratación deriva fundamentalmente, en caso de autocontratación, de la referencia expresa a la licencia o autorización del comitente y del contenido de ésta (cfr. artículo 267 del Código de Comercio). En caso de ser legalmente necesaria y no existir esta autorización o no reseñarse en la escritura calificada, no podría entenderse como acreditada en debida forma la representación, ni estimarse congruente el juicio notarial de suficiencia, pues al no estar autorizados expresamente los actos otorgados en régimen de autocontratación por el representantes de las sociedades afectadas, los mismos estarían viciados de nulidad por insuficiencia de poder (cfr. artículo 1259.2.º y 1727.2.º Código Civil).

En efecto, como antes se dijo el registrador debe calificar «que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste y del juicio que hace el notario, congruente con el acto o negocio jurídico documentado». Por ello si el juicio de suficiencia aparece contradicho por el contenido del propio documento debe ser considerado, conforme a la doctrina expuesta en los precedentes fundamentos de derecho, como incongruente y, como tal, no admisible a los efectos de entender acreditada la representación (cfr. artículos 98 Ley 24/2001 y 18 de la Ley Hipotecaria). Y ello por cuanto al Registro sólo pueden acceder títulos en apariencia válidos y perfectos, debiendo ser rechazados los títulos claudicantes; es decir, los títulos que revelan una causa de nulidad o resolución susceptible de impugnación (cfr. artículos 18, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código civil). Este es el sentido de la Resolución de este Centro Directivo de 17 de enero de 2005 cuanto señalaba, en un supuesto de inserción parcial que «en este caso, en que el poder ha sido correctamente reseñado, la calificación del Registrador debe limitarse a comprobar que

el notario ha realizado el juicio de suficiencia y que las facultades reseñadas incluyen las que son necesarias para la realización del negocio o acto que la escritura incorpora». Y, a modo de conclusión, como indicaba la Resolución antes citada de consulta vinculante de 12 de abril de 2002, «las presunciones de veracidad y de integridad de que goza el documento público notarial [confróntese artículo 17 bis, apartado b), de la Ley del Notariado, introducido mediante la Ley 24/2001, según el cual, «Los documentos públicos autorizados por Notario en soporte electrónico, al igual que los autorizados sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en esta u otras leyes»] debe armonizarse con la presunción de exactitud de los asientos del Registro y de legitimación de que goza el titular registral (confróntese artículo 38 de la Ley Hipotecaria), basada en la calificación del título realizada por el Registrador».

En resumen, la autocontratación, si hay riesgo de conflicto de intereses, debe entrar siempre en el ámbito de la calificación registral, ya que, según el artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria, comprende, junto a otros supuestos, la validez de los actos dispositivos por lo que resulte de las escrituras públicas...», y lo cierto es, en cualquier caso, que la autocontratación si hay conflicto de intereses, teniendo en cuenta la falta de imparcialidad del autocontratante (por cuanto ocupa una posición de juez y parte que le habilita para la autotutela del propio derecho) y el potencial perjuicio para el representante, produce la nulidad del negocio salvo que se acredite la licencia o autorización del «dominus». Razón por la cual el registrador, antes de practicar el asiento, deberá calificar, conforme a dicho precepto, si se da, según el contenido del título, el supuesto de autocontratación con conflicto de intereses y en caso afirmativo, si existe la licencia, autorización o ratificación del «dominus negotii» que permita salvar dicha autocontratación. En efecto, la autocontratación, si hay conflicto de intereses, a falta de la aportación de esa prueba, excluye automáticamente la representación y contradice directamente el juicio que afirme su existencia. Todo ello en concordancia con los principios hipotecarios por los que se rige nuestro sistema registral; en concreto, a parte el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria cuando el transmitente sea el perjudicado, muy especialmente el de salvaguarda judicial de los asientos del párrafo 3.º del artículo 1.º de la Ley Hipotecaria y el de fe pública registral del artículo 34 de la misma, cuyo sustento no es otro que la confianza que el mercado deposita en la legalidad de los asientos registrales, lo que, en este caso, en defensa de los derechos del representado o poderdante, exige se extreme el control de legalidad, ante el riesgo de que pueda perder la acción de nulidad, que de la auto-contratación deriva, si surge un tercero protegido por la fe pública registral.

Conclusión a la que hay que llegar también cuando se parte de la congruencia que se exige del juicio notarial de suficiencia (apartado 2 del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre de 2001, en la redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre). Todo ello con independencia de que se entienda que la voluntad del representado, que permite dicha autocontratación, constituye una particular forma de poder de representación (poder para autocontratar); una modalización del genérico poder de representación; o una autorización o licencia distinta del mero negocio de apoderamiento, pues, a efectos de la calificación de la congruencia, siempre será necesario que, en caso de resultar conflicto de intereses del contenido del título, conste la expresión, por parte del notario, de la existencia de la licencia, autorización o ratificación del «dominus negotii», salvo que la calificación sea impugnada y el recurso verse sobre la existencia misma de la autocontratación o del conflicto de intereses.

Es por todo ello que la Resolución de esta Dirección General de 6 de julio de 2006 ha dicho que «constituye un obstáculo para la inscripción el hecho de que la misma persona intervenga en la escritura calificada en representación de la sociedad vendedora y, a la vez, como comprador» y que «la comparecencia de una persona física con aquella doble condición determina un supuesto de autocontratación no permitida». Y la Resolución de 18 de julio de 2006 a su vez ha entendido que, «según la jurisprudencia, la doctrina científica mayoritaria y el criterio de este Centro Directivo (cfr. Resolución de 3 de diciembre de 2004), el administrador único, como representante orgánico de la sociedad sólo puede autocontratar válida y eficazmente cuando esté autorizado para ello por la Junta General (...)». Y la Resolución de 7 de julio de 2011, por último, ha mantenido que es una cuestión sujeta a calificación aunque, por tratarse de un supuesto especial en materia societaria, debería haber recogido la nota las razones que justificaban la apreciación de existencia de conflicto de intereses. En el mismo sentido se han pronunciado más recientemente las Resoluciones de 13 de febrero, 22 de mayo y 12 de diciembre de 2012, y las de 2 y 3 de enero de 2013.

4. Como declaró este Centro Directivo en la citada Resolución de 13 de febrero de 2012 existe también autocontratación en los supuestos en que una de las sociedades aparezca representada por una persona y otra sociedad aparezca representada por otra que nombró la primera. Precisamente porque el órgano de administración carece de facultades para autocontratar sin estar facultado por la junta general de la sociedad – cfr, por ejemplo, los artículos 162 y 220 de la Ley de Sociedades de Capital – no puede tampoco atribuir tales facultades al apoderado voluntario (vid. Resolución de 21 de junio de 2013). Y es exactamente esta situación proscrita por nuestro ordenamiento la que se produce en el presente caso en que el administrador único que representa a la sociedad acreedora, en pago de cuyo crédito recibe y adquiere los bienes objeto de la dación, es el mismo que, en representación de la sociedad deudora, otorga el poder especial al apoderado que comparece en la escritura calificada para transmitir en pago tales fincas.

Ese poder especial para ceder los bienes en pago de la deuda depende de la voluntad del administrador que lo otorga, tanto en su origen (el administrador es el que ha elegido la persona que ha de actuar por la sociedad en la cesión de esos determinados bienes), como en su mantenimiento (el administrador único puede en cualquier momento revocar el poder que él otorgó) y en su ejercicio (el mandatario de la sociedad ha de arreglarse a las instrucciones que se le dé a través del administrador único). En estas condiciones puede decirse, como ya señaló este Centro Directivo en un supuesto similar al presente en su Resolución de 21 de mayo de 1993, que el acto resultante aparece decidido, respecto de una y otra parte

contratante, por una misma persona. Adviértase que el tratamiento jurídico de rigor que sufre la llamada autocontratación no se debe a obstáculos conceptuales o de carácter dogmático (en base a la cuestión sobre si cabe que el contrato puede estar integrado por una sola declaración de voluntad), sino a razones materiales de protección de los intereses en juego (dada la necesaria defensa de los intereses de los representados en que se produce un conflicto de intereses por corresponder a un misma persona la representación de intereses contrapuestos). Esta ratio, unida a las consideraciones anteriores y a la doctrina de que los poderes son de interpretación estricta, conducen a la necesaria confirmación de la calificación impugnada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación registral impugnada, en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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, 28 de junio de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 4 -

**8461** *Resolución de 1 de julio 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 Madrid n.º 29, por la que se deniega la inscripción de un acta de protocolización de acuerdos de una comunidad de propietarios. (BOE núm. 183, de 1-8-2013).*

En el recurso interpuesto por doña C. H. T. L. T., en nombre y representación de la comunidad de propietarios de la calle Manuel Benedito de Madrid, y doña C. P. V., copropietaria, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, por la que se deniega la inscripción de un acta de protocolización de acuerdos de la comunidad de propietarios.

### Hechos

#### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, don José María Mateos Salgado, de fecha 4 de febrero de 2013, con el número 471 de orden de su protocolo de ese año, otorgada por doña C. H. T. L. T., en nombre y representación de la comunidad de propietarios de la casa números (...) de la calle Manuel Benedito, de Madrid, y por doña C. P. V., como copropietaria de esa comunidad, se hizo protocolización de documentos correspondientes a la comunidad de propietarios que representa la primera:

Por un lado, copia del acta de la junta general extraordinaria de la comunidad de propietarios de fecha 11 de febrero de 1999, obtenido por testimonio que hace el notario el día 15 de noviembre de 2012, del libro de actas de la comunidad de propietarios requirente. En este documento, cuyas firmas —del entonces presidente y secretario— no aparecen legitimadas notarialmente, se recoge una reunión de la comunidad de propietarios en la que concurrieron presentes o representadas, el 92,8571% de las cuotas de propiedad. En esa reunión, en su punto 5.º se aprobó un acuerdo «de división de las actuales viviendas y consiguiente autorización de doña C. P. V. para independizar los pisos de las plantas 3.ª y 4.ª del edificio». Se acordó por unanimidad de los presentes, la autorización para dividir y segregar la parte de vivienda ubicada en el piso 3.º de la del piso 4.º siempre y cuando las obras del tejado fuesen supervisadas por «la casa» y se obtuviese la oportuna licencia municipal. Se acordó autorizar que todo propietario de una planta «puede dividir en sus dos escaleras por un máximo de 28 viviendas prohibiéndose el uso de oficinas en todo el edificio». A continuación, también aparece protocolizado como anexo, un acuerdo sin fecha que aparece firmado por lo que parecen ser el mismo presidente y secretario, que se refiere a «Acuerdo unánime de modificación del título ejecutivo de 31-12-1979 (Escritura n.º 3441 de protocolo del notario de Madrid, don Manuel de la Cámara Álvarez) de división horizontal del edificio señalado con los números (...) de la calle Manuel Benedito, en Madrid». En este acuerdo se recoge la modificación de los estatutos de la comunidad de propietarios en la que se permite la división y segregación de los pisos en dos fincas independientes, y entre las diferentes exigencias de orden municipal y estructural, se limita el número de posibles divisiones por escalera —son dos escaleras— de forma que siendo siete plantas, no superen de veintiocho elementos, esto es, cuatro pisos por cada una de las siete plantas del edificio. No consta ninguna notificación a los no asistentes ni representados.

Además en el mismo acta notarial, se protocoliza y eleva a público por la compareciente, un certificado expedido con fecha 31 de enero de 2013 por don F. R. C. G. V., como secretario-administrador de la comunidad de propietarios con el visto bueno de la presidenta doña C. H. T. L. T., cuyas firmas legitima el notario autorizante, relativo a una junta de la comunidad de propietarios de fecha 20 de diciembre de 2012, en la que concurre el 73,33% de las cuotas de propiedad y en la cual, entre otros asuntos de carácter informativo, se dio cuenta a los asistentes de la existencia de un requerimiento



hecho por una propietaria de la comunidad (doña C. P.) a los efectos de que la presidenta compareciera ante notario a fin de dar cumplimiento a lo acordado en la junta de 11 de febrero de 1999. De este requerimiento de la señora P. resulta que en fecha 4 de junio de 2012 se había celebrado otra junta para tratar del mismo asunto y no se había adoptado acuerdo alguno al respecto. En la carta y requerimiento se hace constar también que aun cuando la señora H. T. no era la presidenta de la comunidad en el año 1999, se le requiere para que ejecute los acuerdos que entonces se tomaron, ya que no fue posible hacerlo en la reunión del 4 de junio de 2012, en la que se intentó resolver la falta de ejecución de los de 1999.

## II

La referida acta notarial se presentó en el Registro de la Propiedad número 29 de Madrid el día 19 de marzo de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 9 de abril que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Escritura de modificación de estatutos autorizada el 04/02/2013 por el notario de Madrid don José María Mateos Salgado, número de protocolo 471/2013. Dicho documento causó el día 19/03/2013 el asiento de presentación número 1092 del diario 87. El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento suspende la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: 1.–No se acreditan los cargos ni se legitiman las firmas del presidente y del secretario que firman el acta que se protocoliza por el título presentado. 2.–No consta la notificación del acuerdo de la comunidad de propietarios a los no asistentes en su caso en los términos del artículo que se cita en los Fundamentos. 3.–Se presenta acta de protocolización en la que se recoge una modificación de estatutos de la comunidad a que se refiere el título presentado de fecha 11 de febrero de 1999. Según el Registro, aparecen con posterioridad a dicha fecha transmisiones de derechos de dominio de fincas del edificio, sin que del título resulten citados ni concurren o ratifiquen los terceros adquirentes. Fundamentos de Derecho: 1.–Artículo 3 de la Ley Hipotecaria y artículos 13 y 19 de la Ley de Propiedad Horizontal y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 1987. 2.–Artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. 3.–Tratándose de modificar los estatutos de un edificio en régimen de propiedad horizontal y apareciendo inscritos en el Registro derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la adopción de los acuerdos debatidos, es necesario que dicha modificación cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por modificaciones del título constitutivo que no hubieren sido inscritas oportunamente (cfr. artículos 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y 13, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria). Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 25 de julio de 2005 cuya doctrina se reitera en Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de fechas 9 de febrero de 2008, 22 de septiembre de 2009 y 15 de junio de 2011. Contra esta calificación registral negativa (...). Madrid nueve de abril del año dos mil trece. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador)».

## III

El día 9 de mayo de 2013, doña C. H. T. L. T. en representación de la comunidad de propietarios y doña C. P. V., como copropietaria en la parte que le interesa, interpusieron recurso contra la calificación, en el que en síntesis se alega lo siguiente: «1.º Como resumen de los hechos, mantenemos que hay un acuerdo de autorización de la división de la finca propiedad de doña C. P. que no afecta a la modificación de estatutos y que fue concedido en el año 1999 y que por otra parte, los nuevos propietarios tuvieron conocimiento de los acuerdos adoptados por la comunidad el 20 de diciembre de 2012 y no consta hayan sido recurridos. Queremos hacer también constar que aún cuando en la resolución del registrador de la Propiedad n.º 29 de Madrid no se indica quiénes son los presuntos perjudicados, sí tenemos conocimiento por el mismo Registro de la Propiedad n.º 29 de Madrid, que hay algún propietario que ha asistido a la mencionada junta general extraordinaria celebrada el 20 de diciembre de 2012, sin que a pesar del tiempo transcurrido se tenga constancia de que haya impugnado el acuerdo que nos ocupa ahora y que se ha materializado en la escritura pública otorgada ante el notario de Madrid D. José María Mateo Salgado cuya inscripción ha sido denegada por el registrador de la Propiedad y nos obliga a la interposición de este recurso. 2.º El primer motivo de suspensión de la inscripción es el relativo a que "no se acreditan los cargos ni se legitiman las firmas del presidente y del secretario que firman el acta que se protocoliza por el título presentado». En la escritura pública n.º 471 otorgada ante el notario de Madrid D. José M.ª Mateos Salgado el 4 de febrero de 2013, se hace constar textualmente por el citado notario lo siguiente: "Que comparece Da C. H. T. L. T. en representación de la comunidad de propietarios de la casa (...) de la calle Manuel Benedito, de Madrid y que «actúa como presidenta de dicha comunidad de propietarios, cargo para el que fue nombrada por acuerdo de la junta general de la misma, celebrada el día 18 de noviembre de 2002 según consta en el libro de actas, que me exhibe y devuelvo a la interesada", por lo que el notario la considera con interés legítimo para el acta de protocolización de documentos. Igualmente, se hace constar en la repetida escritura pública lo siguiente: "Segundo.–Protocolice y eleve a público un certificado expedido con fecha 31 de enero de 2012, por don F. R. C. G. V., como secretario-administrador de la comunidad de propietarios requirente con el V.º B.º de la presidenta, aquí compareciente, cuyas firmas conozco y considero legítimas, relativo a la junta de propietarios, celebrada el 20 de diciembre de 2012, y de la puesta en conocimiento de los asistentes, por parte de la presidenta, de la recepción de un requerimiento efectuado por doña C. P. V. para que la misma compareciera ante notario a fin de dar cumplimiento a lo acordado de forma unánime el 11 de febrero de 1999, en el acta 25 del Libro de Actas". Con todo el respeto para registrador de la Propiedad n.º 29 de Madrid, creemos que consta con toda claridad la acreditación de cargos

y legitimación de las firmas del presidente y del secretario que firman el acta que se protocoliza ante el notario de Madrid D. José María Mateos Salgado, y que dicho sea con el máximo de los respetos y en ánimo de legítima defensa, demuestran el claro error en que incurre el registrador de la Propiedad en el punto n.º 1 de suspensión de la inscripción de la escritura pública que nos ocupa. 3.º Se suspende también la inscripción solicitada por lo siguiente: "2.–No consta la notificación del acuerdo de la comunidad de propietarios a los no asistentes en su caso en los términos del artículo que se cita en los fundamentos". Al objeto de salvar este nuevo defecto observado por el registrador de la Propiedad n.º 29 de Madrid, acreditamos que en el certificado de los asistentes a la junta extraordinaria de propietarios de 20 de diciembre de 2012 asistieron los que sin citar de forma expresa se dice en la resolución que impugnamos nuevos titulares de "elementos privativos", porque sí han sido notificados sin haber impugnado los acuerdos de 20 de diciembre de 2012. Además de ello, mantenemos que lo que pretendemos es la inscripción en el Registro de la Propiedad sin modificación de cuotas de la división aprobada sin protesta ni recurso alguno, a favor de doña C. P. en el punto 5.º que hemos transcrito con anterioridad del acta n.º 25 de la comunidad de propietarios que nos ocupa y con total independencia del acuerdo unánime de modificación de estatutos que fue acordado en anexo independiente al repetido acuerdo de 11 de febrero de 1999, y que por ello también se debe dejar sin efecto, estimando el recurso el punto 2 de la suspensión acordada por el registrador de la Propiedad n.º 29 de Madrid. Conforme lo dicho, el acuerdo de la junta general extraordinaria del 20 de diciembre de 2012 no ha sido impugnado por ningún propietario, y aún cuando insistimos que no conocemos quiénes son los propietarios que puedan verse afectados por no ser propietarios en el año 1999, sí hemos hecho constar que al menos un copropietario ha asistido a la junta citada y no tenemos conocimiento de que la haya impugnado, por lo que si no tenemos conocimiento porque el registrador de la Propiedad n.º 29 de Madrid no lo dice, de quienes pueden ser los propietarios afectados por titulares de nuevos derechos, es evidente que no existe razón alguna para denegar la inscripción solicitada por nuestra parte, cuando además, como haremos constar con todo detalle y ya lo hemos reflejado con anterioridad, no existe modificación alguna de cuotas. 4.º Por último, también deniega la inscripción el registrador de la Propiedad por lo siguiente: "3.–Se presenta acta de protocolización en la que se recoge una modificación de estatutos de la comunidad a que se refiere el título presentado de fecha 11 de febrero de 1999. Según el Registro aparecen con posterioridad a dicha fecha transmisiones de derecho de dominio de fincas del edificio, sin que del título resulten citados ni concurren o ratifiquen los terceros adquirentes". Reiteramos que aún siendo motivo de inscripción dos hechos distintos que nos permitimos diferenciar claramente para que no quede duda de los errores, dicho sea siempre con el máximo de los respetos y en ánimo de defensa, en que incurre la calificación denegatoria del registrador de la Propiedad y ello en los siguientes términos: Primero.–Se solicita la inscripción de un simple acuerdo autorizado por la junta general de propietarios el 11 de febrero de 1999 punto 5.º de división de los pisos propiedad de doña C. P. V., sin que en ese acuerdo se haga referencia alguna a la modificación de estatutos de la finca que nos ocupa. Segundo.–Por anexo a la mencionada acta, sí se solicita la modificación de los estatutos de la comunidad de propietarios, pero lo que no se hace constar tampoco en el citado acuerdo unánime de modificación del título constitutivo de 31.12.1979 cuáles son los coeficientes que se modifican, por lo que quizá, lo que solamente admitimos a efectos dialécticos, podría denegarse esa inscripción de la modificación de estatutos por no acreditarse cuál es la modificación de los estatutos ni de las posibles cuotas de los copropietarios. Entendemos que lo más lógico hubiese sido que por el registrador de la Propiedad se pidiese aclaración de ese acuerdo para saber cuáles son los coeficientes que se han modificado, lo que evidentemente debe constar en las escrituras públicas de adquisición de pisos por esos propietarios que han adquirido con posterioridad a dicha fecha transmisiones de derecho de dominio de fincas del edificio. Por lo que en relación con este punto 3 de denegación de la inscripción, que entendemos que en todo caso ha sido también salvado por la no impugnación por parte de esos nuevos propietarios, al no impugnar los acuerdos de 20 de diciembre de 2012 a mayor abundamiento, solicitaremos se reciba este recurso a prueba, para que por el propio Registro de la Propiedad n.º 29 de Madrid se transcriban literalmente las escrituras públicas de esos terceros adquirentes que se pudiesen ver afectados por lo solicitado por doña C. P. V., en los términos que resulten de sus escrituras públicas y de la referencia, que debe obrar en esas escrituras públicas de los estatutos de la comunidad de propietarios. Por lo tanto, por todo lo expuesto precedentemente, también solicitamos por la estimación del recurso la revocación de este punto 3 de la resolución denegatoria del registrador de la Propiedad n.º 29 de Madrid. 5.º Queremos dejar absolutamente claro que en ningún momento se produce modificación de estatutos. Y mantenemos en lo que afecta a las cuotas de los copropietarios porque no se produce ninguna modificación de cuotas ni de estatutos por lo que a continuación exponemos. La finca propiedad de nuestra representada, en la planta cuarta, departamento n.º siete, piso cuarto, letra A que se encuentra situada en las plantas tercera y cuarta, tiene un coeficiente total de diez enteros nueve mil quinientos veintidós, diez milésimas por ciento y en el acta n.º 24 de la comunidad de propietarios y en todas las actuaciones posteriores se hace constar que los coeficientes de elementos y gastos comunes de esa vivienda es de 10,9522 que al dividirse en dos viviendas la correspondiente al piso cuarto tendría un coeficiente de 7,1429 y la correspondiente al piso tercero un coeficiente de 3,8093, y por lo tanto, la suma de ambos coeficientes es la misma del total y permanece inalterable. Si a todo ello unimos que en la misma escritura pública de 31 de diciembre de 1979 se hace constar que el departamento n.º 1, piso 1.º, letra A tiene el coeficiente de 7,1429, el departamento n.º 2, piso 1.º, letra B tiene el mismo coeficiente de 7,1429, que el departamento n.º 8, piso 4.º, letra B tiene el mismo coeficiente de 7,1429, que el departamento n.º 9, en planta 5.ª, piso 5.º, letra A tiene el mismo coeficiente de 7,1429, el departamento n.º 10, piso 5.º, letra B tiene también el mismo coeficiente de 7,1429; que en planta 6.ª el departamento n.º 11, piso 6.º, letra A tiene también el mismo coeficiente, tantas veces citado, de 7,1429, que el departamento n.º 14, en planta 7.ª, piso 7.º, letra A tiene el mismo coeficiente, tantas veces citado, de 7,1429 y que el departamento n.º 15, del piso 7.º, letra B, tiene también el mismo coeficiente de 7,1429, es evidente que lo único que se está

haciendo desde el año 1998 y 1999 es adaptar el coeficiente de Da C. P. V. al que existe, idéntico para todos los pisos que hemos transcrito. Son ocho pisos que tienen el mismo coeficiente de una parte del piso de nuestra representada como hecho indubitado e indubitable. Y sí por otra parte resulta que en esa división de coeficientes, no de modificación, para adaptarlos a la misma realidad de todos los pisos, resulta que al departamento n.º 13, del piso 6.º letra B derecha se le asigna un coeficiente de 3,8094, que es exactamente el que también corresponde a una de las viviendas de nuestra representada, piso 3.º, es evidente que no existe ninguna razón para que no se revoque la inscripción. El no admitir que nuestra representada tiene los mismos coeficientes de los restantes pisos que hemos transcrito con anterioridad, supone una clara infracción del principio de tutela judicial efectiva que consagra el artículo 24 de nuestra Constitución».

#### IV

Mediante escrito con fecha de 6 de junio de 2013, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 11 del mismo mes).

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 13, 17, 18, 20, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria; 606 del Código Civil; 5, 8, 17 y 18 de la Ley de Propiedad Horizontal; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de febrero de 1988, 19 de febrero de 1999, 23 de mayo de 2001, 16 de mayo de 2002, 18 de marzo de 2003, 4 de marzo de 2004, 5 y 23 de julio de 2005, 9 de febrero de 2008, 22 de septiembre de 2009 y de 25 de abril de 2013.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible un acta de protocolización de acuerdos de la comunidad de propietarios de una finca en régimen de propiedad horizontal en la que concurren las circunstancias siguientes: hay autorización de la comunidad de propietarios para la división material de la finca, válidamente tomada en el año 1999; no hubo unanimidad en el acuerdo tomado puesto que no estaban presentes o representados la totalidad de los propietarios de la división horizontal y no se acredita ni consta en la certificación protocolizada que se hubiese notificado el mismo a los no asistentes ni representados a los efectos de la exigencia del artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal; desde la fecha de ese acuerdo de autorización para la división material hasta la de otorgamiento de la escritura, se han producido transmisiones de algunas de las entidades registrales de la división horizontal.

El registrador sostiene que no se acreditan los cargos ni están legitimadas las firmas del presidente y secretario que firmaron el acta donde consta el acuerdo de autorización; que no consta la notificación del acuerdo a los comuneros no asistentes a la junta a los efectos del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal; que falta el consentimiento para la división material por parte de los nuevos titulares registrales de las fincas que integran el edificio. Las recurrentes alegan que se trata de solicitud de inscripción de un simple acuerdo de la comunidad de propietarios y en absoluto una modificación de los estatutos de la misma.

2. Ciertamente no están legitimadas las firmas del presidente y secretario de la junta del año 1999, que es la que recoge el acuerdo o si se quiere el acta protocolizada. Pero esto no significa que no se puedan ejecutar los acuerdos de la junta por falta del presidente o secretario que lo eran en su día (fallecimiento, ausencia o sencillamente abandono de la comunidad por venta de su propiedad). En este supuesto, se testimonia notarialmente del libro de actas de la comunidad de propietarios, el acta de la reunión de aquella donde se tomó el citado acuerdo y además se certifica su existencia por los actuales presidente y secretario de la comunidad de propietarios en el acta protocolizadora. No se puede sostener este defecto de forma en la nota de calificación.

3. Respecto al segundo de los defectos señalados, es clara la falta de unanimidad y así resulta del contenido del acta de 1999, lo que no sería impedimento en el caso de constar acreditada en el acta, la notificación a los no asistentes ni representados y el transcurso del tiempo necesario sin su oposición. Pero en este supuesto, no se acredita la unanimidad ni la notificación que debería haberse realizado en su caso a los no asistentes ni representados. Por lo tanto debe confirmarse este defecto de la nota.

4. En cuanto al último de los defectos señalados, la reciente Resolución de este Centro Directivo (25 de abril de 2013) establece que es cierto que según doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 23 de mayo de 2001, 4 de marzo de 2004 y 5 de julio de 2005, entre otras), en materia de propiedad horizontal que debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos, los cuales no se imputan a cada propietario singularmente, sino a la junta como órgano y aquellos otros actos que por afectar al contenido esencial del derecho de dominio de pisos o elementos privativos requieren el consentimiento individualizado o «uti singuli» de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar en documento público (mediante una adecuada interpretación de los artículos 3, 8 y 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal). Pero esta distinción entre actos colectivos y actos individualizados sólo afecta a la forma de expresión del consentimiento de los titulares, que en los actos colectivos basta que se produzca a través de un acuerdo en junta de propietarios por unanimidad o cuasi unanimidad conforme al artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal cuando se trata de supuestos como el presente; mientras que cuando se trata de actos individualizados se exige el consentimiento individual de los propietarios respectivos en aquello en que les afecte singularmente. Fuera de la especialidad del principio de consentimiento en relación con la forma de prestarlo en los actos colectivos, deben aplicarse los demás principios hipotecarios a las modificaciones del título constitutivo o de sus estatutos, como son el de inoponibilidad del artículo 32 de

la Ley Hipotecaria, con su lógico complemento del principio de oponibilidad del artículo 13 y el de cierre registral del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, cuando, como ocurre en el presente supuesto, con posterioridad al acto colectivo o individualizado, han surgido nuevos propietarios titulares registrales que se han anticipado en cuanto a su acceso al Registro a aquellos actos que pretenden acceder con posterioridad al mismo.

5. En este sentido, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en «Vistos») que determina que en los supuestos de modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, no puede afectar a los titulares registrales de departamentos que adquirieron con posterioridad al acuerdo de modificación y accedieron al Registro con anterioridad a la pretensión de inscripción de la modificación del título constitutivo y ello con independencia de la formulación de los consentimientos en acto colectivo o individualizado.

6. En el presente caso, la autorización para la división y segregación de los elementos privativos de la propiedad horizontal y su división en otros elementos no fue inscrita oportunamente y dio lugar a que accediesen al Registro con anterioridad a dichos cambios o modificaciones, las adquisiciones de dominio de otros elementos privativos por parte de otros propietarios, que no fueron parte en el acuerdo de la junta de propietarios y que por tanto, dada la fecha de su adquisición, y la falta de acceso registral de esas modificaciones de los elementos privativos, no pudieron dar su consentimiento en el momento de la adquisición, ni tampoco consta que se haya obtenido el mismo con posterioridad. Hemos visto que, a estos efectos, es indiferente que el consentimiento se produzca a través de un acto colectivo o individualizado, pues se trata de un supuesto en que el consentimiento de dichos adquirentes no se ha producido ni en una forma ni en otra. Concretamente en la junta de 4 de junio de 2012, no se llegó al acuerdo deseado por oposición de algunos de los vecinos.

7. Tampoco cabe el argumento de las recurrentes respecto del conocimiento de los posteriores adquirentes de las fincas del contenido de los estatutos de la división horizontal a la firma de sus escrituras, ya que solo son oponibles a éstos los contenidos de sus respectivas escrituras y los de los estatutos inscritos en el Registro, de forma que las modificaciones a las que se refieren las recurrentes no han constado en unas ni en las otras. El principio de inoponibilidad es uno de los fundamentales de la legislación hipotecaria, que no sólo resulta del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, sino del propio Código Civil, que en el artículo 606 hace expresa referencia al mismo incorporando al Código la misma redacción que tenía tradicionalmente el precepto de la legislación hipotecaria tradicional, lo que revela la trascendencia del mismo como base fundamental de la legislación registral y civil respecto a terceros, que también se manifiesta en otros preceptos del mismo Código Civil como son el artículo 1473.2.º del Código Civil, el artículo 647 y el 1549 del Código Civil, entre otros. También es manifestación de dicho principio el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, al establecer que «el título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad». Y si en relación con los estatutos de la propiedad horizontal, las modificaciones de los mismos tienen normalmente lugar mediante actos colectivos de la junta de propietarios tomados por unanimidad o cuasi unanimidad, y dichas modificaciones estatutarias no pueden perjudicar a terceros que se hayan anticipado a la inscripción, conforme a dicho precepto, ningún sentido tendría que las demás modificaciones del título constitutivo, que en este caso afectan al cambio de uso o destino y a la composición de la propiedad horizontal misma, pudieran perjudicar a terceros cuando no hubieran sido inscritos oportunamente.

8. Precisamente el fundamento del principio de inoponibilidad de los títulos no inscritos frente a los derechos inscritos, radica en razones de seguridad jurídica del tráfico (artículo 9.3 de la Constitución), para evitar las cargas ocultas y la clandestinidad en el ámbito inmobiliario, que es precisamente lo que la legislación hipotecaria trata de evitar. Dicho principio ya fue mencionado expresamente por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 9 de mayo de 1995 que señaló como expresión de dicho principio los artículos 606 del Código Civil y 32 de la Ley Hipotecaria. También hacen referencia al principio de inoponibilidad las Sentencias de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 17 de octubre de 1989, 15 de noviembre de 1990 y 30 de noviembre de 1991, entre otras. Asimismo, la Sentencia de la misma Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007, no exigió el requisito de previa inscripción respecto al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, pero sí la buena fe del tercero, que la ley presume. La admisión de cargas ocultas produciría enormes perjuicios en el tráfico inmobiliario y fomentaría la clandestinidad frente a la necesidad de transparencia y publicidad de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. De ahí la sanción establecida por los citados artículos 32 de la Ley Hipotecaria, 606 del Código Civil y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal para los títulos no inscritos, que sólo puede responder a una falta de diligencia frente a los titulares que procuran la inscripción acogiéndose a la publicidad registral. En este caso, como en otros que la legislación civil e hipotecaria tratan de evitar con un tratamiento de prevención específica frente a esa clandestinidad o falta de transparencia, resulta que a los sucesivos adquirentes de pisos, no les puede afectar la carga oculta representada por el acuerdo adoptado por la junta de propietarios que modificaron el título constitutivo de la propiedad horizontal en cuanto al cambio de uso del local y a su división en nueve elementos privativos, modificaciones del título constitutivo de relevante entidad, que no pueden ser oponibles, como pretende el recurrente, a los nuevos propietarios que compraron estando vigente en el Registro el título constitutivo inscrito sin las referidas modificaciones.

En consecuencia, es la propia Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 8 la que exige el acuerdo de la junta como requisito imprescindible para que tenga eficacia la división de un elemento privativo puesto que se trata de una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal. De todo ello resulta que si el «título de modificación del dominio» está

integrado por la escritura de división y por la certificación del acuerdo de la junta de propietarios que la sirve de base o presupuesto, y ese título complejo no fue inscrito oportunamente en el Registro de la Propiedad, la consecuencia resulta inevitablemente de la aplicación del artículo 32 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes, que consiste en que dicho título no puede afectar o perjudicar ni ser oponible a terceros que inscribieron anticipándose en su acceso al Registro, mientras no consientan de modo expreso dichas modificaciones del título constitutivo de la propiedad horizontal.

9. Por otra parte, no ofrece duda a la vista de la legislación vigente que la creación de nuevos pisos o departamentos privativos, mediante segregación o división de los existentes, constituye una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, y que esta modificación afecta a todos los copropietarios del inmueble (cfr. artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal). Así lo dice, entre otras muchas, la Resolución de 5 de octubre de 2002: «Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 22 de octubre de 1973 y 24 de septiembre de 1992) que la división material de uno de los elementos objeto de propiedad separada dentro de un edificio o complejo en régimen de propiedad horizontal supone una modificación del título constitutivo de ésta y, por tanto, queda sujeta a las exigencias legalmente impuestas para proceder a tal modificación».

El consentimiento unánime de los propietarios que para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal que exige el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal ha de ser no sólo de los propietarios que lo fueran a la fecha de adoptarse el acuerdo de segregación o división de determinados departamentos y modificación de coeficientes de la propiedad horizontal, sino de los que sean titulares registrales a la fecha en que dicho acuerdo y la consiguiente modificación hipotecaria haya de acceder al Registro, y ello por cuanto para los propietarios actuales no pueden producir efectos aquellas modificaciones del título constitutivo que no hubieran sido inscritas oportunamente, pues para dichos titulares el acto no inscrito constituye una verdadera carga oculta carente de la transparencia y publicidad necesaria que exige el sistema registral o hipotecario, conforme a sus preceptos y a sus principios. Como ha destacado reiteradamente este Centro Directivo, «tal acto jurídico de división, al margen ya de que pueda implicar alteraciones en elementos comunes o afectar a servicios generales –lo que implicaría la entrada en juego de los artículos 7 y 11 de la misma Ley– puede alterar de modo esencial las circunstancias estructurales que la Ley, concretamente en su artículo 5.º, ordena consignar en el título constitutivo del régimen y así: pueden alterar las bases que sirven para fijar las cuotas contributivas a la comunidad; aumentará el número de propietarios con lo que resultará alterado el necesario para ejercer el derecho a solicitar la convocatoria de la junta –artículo 16.1– o para reunir el quórum de asistencia que permita su celebración en primera convocatoria –artículo 16.2– o las mayorías personales necesarias para la adopción de determinados acuerdos –artículo 17–; puede, por último, eliminar la libertad de opción por el régimen de administración del artículo 398 del Código Civil que en caso de reducido número de copropietarios permite el 13.8 de la Ley especial» (Resolución de 5 de octubre de 2002).

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, 1 de julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 5 -

**8463** *Resolución de 2 de julio 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 interino de Cangas de Onís, por la que se suspende la inmatriculación de tres fincas, por existir dudas de que las mismas formen parte de otras ya inscritas. (BOE núm. 183, de 1-8-2013).*

En el recurso interpuesto por doña Eva María B. S. y doña Ana María B. S., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad interino de Cangas de Onís, don Enrique Aznar Rivero, por la que se suspende la inmatriculación de tres fincas, por existir dudas de que las mismas formen parte de otras ya inscritas.

## Hechos

### I

Por escritura otorgada en Gijón el 24 de noviembre de 2009, ante la notaria doña María Pilar Boulet Alonso, se formaliza la partición de la herencia de doña A. S. G. adjudicándose a doña Eva María B. S. y a doña Ana María B. S., dos fincas de la causante, por mitades indivisas; por otra escritura autorizada el 14 de junio de 2012, ante la misma notaria, las herederas adjudicatarias, segregan una porción de terreno de una de las fincas que les han sido adjudicadas, describen el resto resultante tras la segregación, y extinguen el condominio existente entre ellas, adjudicándose una de ellas la finca segregada y la otra el resto de la finca y la otra finca heredada. Se presentan ambos títulos en el Registro de la Propiedad de Cangas de Onís para la inmatriculación de las tres fincas, descritas en la escritura de extinción de condominio, de

conformidad con los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario.

## II

Presentada la indicada documentación en el Registro de la Propiedad de Cangas de Onís, fue calificada con nota de fecha 22 de marzo de 2013, del siguiente tenor literal: «Nota de calificación desfavorable Asiento de presentación: 883/83 Autoridad: notarial Documentación: segregación y disolución de comunidad Registro de la Propiedad de Cangas de Onís, doña Pilar Boulet Alonso Como notario autorizante del documento que se dirá y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, por la presente le notifico la siguiente calificación negativa de que ha sido objeto el mismo: Hechos: con fecha cinco de marzo de dos mil trece y según asiento 883 del Diario 83, número de entrada 661/2013, se presentó en este Registro lo siguiente: primeras copias de una escritura otorgada el día catorce de junio de dos mil doce ante la Notaría de Gijón doña María Pilar Boulet Alonso, número de protocolo 390/2012, subsanada por otra otorgada el 20 de febrero de 2013 ante la misma Notario, número 96 de protocolo, por las que doña Ana María B. S. y doña Eva María B. S.: I.–segregan de una finca a prado sita en Monte Alea, concejo de Parres, descrita en el apartado I del expositivo I, la parcela A, quedando un resto de finca matriz, tras la segregación efectuada, señalado como parcela B; y II.–Cesan en la comunidad sobre las citadas parcelas, y sobre un solar señalado... adjudicándose las mismas en la forma que consta en dicha escritura. Fundamentos de Derecho: De conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento sobre calificación registral "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" en relación con los artículos 47, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, se suspende la inscripción solicitada, por lo siguiente: 1.º–Existir dudas si las fincas son en todo o parte las mismas que las participaciones indivisas registradas a nombre de la causante doña A. S. G., en términos de Montealea, registrales números (...), o de la misma causante doña A. S. G. y su esposo don R. B. L., en términos de Montealea, registrales (...), o de don G. S. C, casado con doña A. S. G, también en términos de Montealea, registral número (...). Existiendo tales dudas acerca de la identidad de las fincas que se pretenden inmatricular con otra previamente inscrita, ha de estarse a lo dispuesto en el artículo 300 del Reglamento Hipotecario: "En caso de existir algún asiento contradictorio de dominio o posesión de finca o de derecho real cuya descripción coincida en algunos detalles con la contenida en el título que se pretenda inscribir, se aplicará lo dispuesto en el artículo 306", y según este precepto del mismo Reglamento, el Registrador de la Propiedad debe suspender la inmatriculación y el interesado acudir al Juez de Primera Instancia, quien, previa audiencia al titular registral, "dictará auto declarando o no inscribible el documento de que se trate". Resulta, por tanto, de estos artículos que en caso de duda, el Registrador no debe inscribir. Si la discrepancia con la calificación del Registrador de la Propiedad se limita a tales dudas acerca de la identidad de la finca inscrita con la que se pretende inmatricular, no procede el recurso gubernativo sino resolverlas acudiendo al Juez de Primera Instancia por la vía del artículo 306 del Reglamento Hipotecario, como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 7 de marzo de 1994; 4 de mayo de 1998; 24 de abril de 2000; 13 de enero de 2001; 10 de marzo de 2001; 11 de febrero de 2003, y 24 de enero de 2006, entre otras. 2.º–No se puede practicar una segregación de una finca sin estar previamente inscrita, así el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, establece que la segregación solo podrá efectuarse sobre fincas que estén inscritas. Para poder inscribir la segregación efectuada habrá que inmatricular previamente la finca matriz, y ésta no puede inscribirse por la escritura de adjudicación de herencia, protocolo 1.101/2009, por carecer de título fehaciente, que acredite la previa adquisición de la misma, artículo 298 del Reglamento Hipotecario. Por tanto para subsanar este defecto debería inmatricularse la finca matriz, bien por expediente de dominio o acta de notoriedad, tramitada con arreglo al artículo 203 de la Ley Hipotecaria. La presente calificación (...). Cangas de Onís, 22 de marzo de 2013. El Registrador interino (firma ilegible). Fdo., Enrique Aznar Rivero».

## III

Mediante escrito remitido el 26 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Cangas de Onís, el 29 de abril de 2013, doña Ana María B. S. y doña Eva María B. S., interponen recurso contra la antes referida nota de calificación, esgrimiendo los siguientes argumentos: «Primero.–El registrador de la propiedad de Cangas de Onís, suspende la inscripción solicitada por dos motivos. El primero de ellos se basa en la existencia de dudas acerca de la identidad de las fincas que se pretenden inmatricular con otra previamente inscrita. A pesar de ello, en su motivación no singulariza la finca sobre la aprecia la identidad, sino que aprecia la existencia de dudas sobre si las fincas son en todo o en parte las mismas que las participaciones indivisas registradas a nombre de la causante, madre de las dicentes, doña A. S. G, en términos de Montealea registrales números (...), o de la misma causante doña A. S. G. y su esposo don R. B. L., en términos de Montealea, registrales (...), o de don G. S. C, casado con doña A. S. G, también en términos de Montealea, registral número (...). Es evidente que al Registrador le corresponde apreciar la identidad de la finca y también puede apreciar dudas sobre su identidad, en los casos de inmatriculación (cfr. artículo 298 del Reglamento Hipotecario), si bien, como con insistencia tiene declarado esta Dirección General, la denegación del acceso registral en tales supuestos, si se considera que existen dudas sobre la identidad de la finca, exige que se motive adecuadamente esta circunstancia. En la presente calificación el Registrador prescinde de la adecuada motivación, pues no se identifica singularmente la supuesta finca cuya descripción

coincida en algunos detalles con la que se pretenda inscribir, contraviniendo lo establecido en el artículo 300 del Reglamento Hipotecario, y causando con ello una grave indefensión a las recurrentes. Se debe resaltar la coincidencia de la certificación catastral aportada con la finca descrita en el título; las Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas de las fincas catastrales que forman la registral que se pretende, constan todas a nombre de las recurrentes. Segundo.—El segundo de los motivos por el cual el Registrador suspende la inscripción solicitada, se fundamenta en la imposibilidad de practicar una segregación de una finca sin estar previamente inscrita. En el presente caso, las recurrentes no pretenden la inscripción de la segregación, sino la disolución del proindiviso y la inmatriculación de las fincas resultantes de dicha disolución. El título de disolución de comunidad debe aceptarse como título inmatriculador, teniendo en cuenta que el título previo necesario para acreditar la doble titulación y que en este caso es una herencia, cumple aquí el requisito del artículo 298-1.º-1 del Reglamento Hipotecario, que es el de consistir en un título anterior como "documento fehaciente"» y termina solicitando la revocación de la nota de calificación y la inscripción del título calificado.

#### IV

El registrador emitió informe, en defensa de la nota de calificación, con fecha 15 de mayo de 2013, y eleva el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 7, 18, 199, 201 y 205 de la Ley Hipotecaria; 298, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario; 17 del texto refundido de la Ley del suelo, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de septiembre de 2009.

1. En el presente recurso se plantean dos cuestiones: La primera es determinar si es posible inmatricular fincas, mediante el procedimiento del doble título previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, cuando el registrador plantea dudas justificadas sobre la identidad de la finca, y si es necesario que se identifique plenamente la finca inscrita, que origina al registrador dichas dudas. La segunda cuestión planteada es la de si para inmatricular fincas, que proceden por segregación de otra no inscrita, es necesario inmatricular la finca originaria, o si las fincas generadas por segregación extrarregistral, puede llegar a inmatricularse por sí mismas.

2. Por lo que se refiere al primer defecto debe ser confirmado. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que la inmatriculación de una finca exige su perfecta identificación, debiendo el registrador extremar la calificación, para limitar, en lo posible, el riesgo de que accedan al Registro como fincas distintas e independientes, las que no lo son en realidad. En este sentido, debe entenderse lo dispuesto en el artículo 300 del Reglamento Hipotecario, cuando determina que en el caso de existir algún asiento contradictorio de dominio o posesión de finca o derecho real cuya descripción coincida en algunos detalles con la contenida en el título que se pretenda inscribir, se aplicará lo dispuesto en el artículo 306.

El sistema registral español se caracteriza por su llevanza a través de la técnica de la inscripción y folio real, de manera que se abre un folio a cada finca (cfr. artículo 273 de la Ley Hipotecaria) donde a partir de entonces se hacen constar las vicisitudes jurídicas de trascendencia real que afecten a las mismas, sin las cuales no son oponibles a terceros (cfr. artículo 13 de la Ley Hipotecaria), siendo en ocasiones la inscripción de carácter constitutivo del propio derecho (caso por ejemplo de la hipoteca, ex artículo 145.2 de la Ley Hipotecaria). La primera inscripción es normalmente de dominio (cfr. artículo 7 de la Ley Hipotecaria) y se denomina de inmatriculación cuando esa primera inscripción refleja su acceso por vez primera al Registro de la Propiedad. En esa primera inmatriculación la descripción de la finca ha de ser lo más completa y exacta, de modo que permita su perfecta individualización respecto de cualquier otra, dado que no debe haber dudas de que el objeto del acto o negocio jurídico recaiga sobre la finca o derecho claramente identificado.

Para evitar dobles inmatriculaciones –supuestos que hay que evitar a toda costa por distorsionar los efectos propios del sistema registral– el legislador ha introducido mayores cautelas en los requisitos, como es la exigencia de certificación descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con los descritos en el título inmatriculador (cfr. la reforma del artículo 298 del Reglamento Hipotecario por Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, así como la ley 13/1996, de 30 de diciembre, y el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario). De la misma manera se admite el empleo de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas (Cfr. artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por Ley 24/2001, de 27 de diciembre).

3. En el presente caso, el registrador, relaciona las fincas cuya descripción puede coincidir con la que se pretende inmatricular, sobre la base de su ubicación en la misma zona y pertenencia a los mismos causantes, por lo que la superficie a inmatricular puede estar comprendida en el perímetro descrito por las fincas ya inscritas. Por lo que las dudas del registrador están «prima facie» justificadas. Todo ello, sin perjuicio de que judicialmente se demuestre lo contrario como resulta de la remisión al artículo 306 del Reglamento Hipotecario, ya que estas dudas se refieren a cuestiones de hecho que no pueden dirimirse en sede de recurso contra la nota de calificación registral.

4. En cuanto al segundo defecto debe ser revocado. Esta Dirección General, ha venido admitiendo la inmatriculación de fincas formadas por segregación de fincas no inscritas, sin necesidad de previa inscripción de la finca mayor que sufre la segregación (finca matriz). En tal sentido, la Resolución de esta Dirección General de 8 de septiembre de 2009, que en un caso como el que nos ocupa, entendió exigible la acreditación de la correspondiente licencia de segregación, pero

admitiendo que la finca procedente de segregación es directamente inmatriculable, sin necesidad de previa inscripción de la finca matriz de la que procede.

La expresada Resolución manifestó que «la obligación de notarios y registradores de exigir la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable (cfr. artículo 17.2 Texto Refundido de la Ley del Suelo), se extiende a los supuestos en los que se pretenda inmatricular un trozo o parte de superficie terrestre procedente de una finca todavía no inscrita, pues de lo contrario se burlaría fácilmente la exigencia legal de licencia administrativa para las parcelaciones de terrenos, con sólo verificar la segregación con anterioridad a la inmatriculación de la finca matriz. Esto es así con mayor razón cuando, como ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, en el título previo la finca está descrita en su totalidad y resulta con la mayor cabida de la finca originaria, por lo que se impone la necesidad de someter a licencia la segregación material resultante que ahora se pretende inmatricular».

En el supuesto de hecho de este expediente se acompaña la licencia administrativa de segregación, por lo que ninguna tacha merece en este sentido.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, en cuanto al primero de los defectos, y estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador, en cuanto al segundo de los defectos, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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

## - 6 -

**8520** *Resolución de 4 de julio 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 Tui, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa por estar pendiente un asiento de presentación de un auto que ordena la expedición de un mandamiento de cancelación del antetítulo de la referida compraventa. (BOE núm. 184, de 2-8-2013).*

En el recurso interpuesto por don J. M. R. P. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Tui, don Luis Miguel Solano Aguayo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa por estar pendiente un asiento de presentación de un auto que ordena la expedición de un mandamiento de cancelación del antetítulo de la referida compraventa.

### Hechos

#### I

Mediante escritura autorizada por la notaria de Baiona, doña Margarita Colunga Fidalgo, el día 20 de noviembre de 2009, número 932 de orden, el matrimonio formado por don B. M. O. y doña A. G. G. vende a don J. M. R. P. unas fincas, que habían adquirido los vendedores por compra en escritura otorgada ante el notario de La Ramallosa, don Manuel Landeiro Aller, el día 17 de abril de 2008, número 453 de orden, venta que fue anulada posteriormente por simulación absoluta por la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 7 de Vigo del día 11 de julio de 2012, cuya orden de ejecución se dictó por medio de auto el día 8 de enero de 2013, quedando en el mismo condicionada la expedición del mandamiento de cancelación de las inscripciones registrales que por razón de la misma hubieran podido llevarse a cabo en el Registro de la Propiedad de Tui a que se acreditase, por certificación registral, que habían sido practicadas. El auto de ejecución se presentó en el Registro de la Propiedad de Tui el día 18 de febrero de 2013, retirado el mismo día y vuelto a presentar el día 24 de abril de 2013, practicándose anotación de suspensión por defecto subsanable.

#### II

La referida escritura de 2009 se presentó en el Registro de la Propiedad de Tui el día 18 de abril de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 19 de abril que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Registro de la Propiedad de Tui Calificado el precedente documento, que fue presentada por don J. M. R. P. a las ocho horas treinta y cinco minutos del día dieciocho de Abril de dos mil trece, bajo el asiento 35 del diario 80 y examinados los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe, no ha practicado las inscripciones solicitadas por los siguientes defectos subsanables que se basan en los siguientes Hechos: ... Respecto a la finca número 3 del Exponendo denominada Devesa figura presentado título contradictorio: Auto 387/12 expedido el día 8 de enero de 2013 por el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Vigo que fue presentado por don J. A. M. A. a las once horas del pasado 18 de febrero, bajo el asiento 1.711 del Diario 79. Respecto



a la finca número 4 del Exponendo denominada As Escaleras figura presentado título contradictorio: Auto 387/12 expedido el día 8 de enero de 2013 por el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Vigo que fue presentado por don J. A. M. A. a las once horas del pasado 18 de febrero, bajo el asiento 1.711 del Diario 79. Fundamento de Derecho: En cuanto a la falta de inscripción de los títulos previos se incumple el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. En cuanto a la existencia de presentación de título contradictorio se incumple el artículo 17 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. Contra esta (...). Tuy 19 de abril de 2013. El registrador: (Firma ilegible)».

### III

El día 21 de mayo de 2013 don J. M. R. P. interpuso recurso contra la calificación, en el que alega, en síntesis, lo siguiente: 1.–Que las sentencias deben ejecutarse en sus propios términos; y dado que la misma se limita a señalar la nulidad del antetítulo, no debe extenderse a la compraventa presentada, ya que el recurrente comprador no ha sido llamado al procedimiento, ni se ha discutido la validez de su compra; y, 2.–Que se ha vulnerado el artículo 40 de la Ley Hipotecaria pues lo que se pretende es la reanudación del tracto sucesivo, sin que la rectificación del Registro de la Propiedad pueda llevarse a cabo sin la intervención del verdadero titular, que es el recurrente, pues bastaría comprobar la fecha de la compra para llegar a la conclusión de que es previa a la declaración de nulidad de su antetítulo. 3.–Mala fe del registrador.

### IV

Mediante escrito con fecha de 24 de mayo de 2013, el Registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 28 del mismo mes).

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 17, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria; y 416 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

1. La cuestión que se plantea en el presente recurso es si procede o no la suspensión de una escritura de venta presentada vigente el asiento de presentación de un auto que ordena ejecución de una sentencia que declara la nulidad del antetítulo, pendiente la expedición del mandamiento cancelatorio de los asientos que este último hubiese podido producir.

La respuesta no puede ser más que afirmativa, ya que ni siquiera hubiera tenido obligación el registrador de calificarla mientras no hubiese despachado el auto anteriormente presentado y cuyo asiento de presentación se encontraba vigente y que resultó prorrogado, provocando una anotación preventiva por defecto subsanable.

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, 4 de julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 7 -

**8616** *Resolución de 3 de julio 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 Marbella n.º 5, por la que se deniega la inscripción del testimonio de un decreto de adjudicación. (BOE núm. 186, de 5-8-2013).*

En el recurso interpuesto por don G. L. A. en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios Bahía Real, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Marbella número 5, don José Luis de la Viña Ferrer, por la que se deniega la inscripción del testimonio de un decreto de adjudicación.

#### **Hechos**

##### I

Mediante procedimiento de ejecución iniciado por la Comunidad de Propietarios Bahía Real contra la sociedad «Shoreline Investment, S.L.», se dictó auto de fecha 31 de marzo de 2006 por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Marbella y se despachó ejecución contra la entidad «Shoreline Investment Corporation, S.L.», por la cantidad de 618,97 euros de principal, más 185,69 euros presupuestados para intereses, costas y gastos de la ejecución, acordándose el embargo de la finca urbana.–número 72. Trastero n.º T-47, en la planta baja, de Marbella. Emitido el preceptivo Mandamiento al

Registro, dio lugar a la anotación letra «A» de embargo que se ejecutaba, no constando la existencia de acreedores posteriores. Por la ejecutante, se solicitó la ampliación de la ejecución por impago de nuevas cuotas, acordándose la ampliación de la ejecución por auto del mismo Juzgado, de 31 de julio de 2006 por importe de 197,37 euros de principal, más la cantidad de 6,17 euros calculados para intereses y la cantidad de 61,06 euros presupuestados para costas de ejecución. Posteriormente, se solicitó nueva ampliación de la ejecución que se acordó por auto de 16 de octubre de 2008 por importe de 635,35 euros de principal, más la cantidad de 190,60 euros calculados para intereses y costas de la ejecución.

Por Resolución de fecha 5 de julio de 2010, se sacó la finca embargada a pública subasta, celebrándose la misma en fecha 9 de noviembre de 2010. La subasta se declaró desierta por falta de licitadores y se concedió a la parte ejecutante el plazo de 20 días para solicitar la adjudicación del inmueble por la cantidad que se le adeudaban por todos los conceptos, que ascendía a 3.069,37 euros.

Mediante decreto emitido por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Marbella, de fecha 7 de febrero de 2011, se adjudicó a la Comunidad de Propietarios Bahía Real, la finca registral 15.116, obrante al tomo 1.308, libro 243, folio 098 del Registro de la Propiedad de Marbella número 1. Del citado decreto resulta la expresión de la cancelación, acordando el cese del efecto de la anotación de embargo letra «A», la anotación marginal de expedición de certificación de cargas, y todas las cargas y anotaciones posteriores verificadas incluso con posterioridad a la fecha de expedición de certificación de cargas obrante en autos, dándose traslado de la meritada resolución firme al registrador de la Propiedad número 1 de Marbella.

Mediante testimonio del decreto de fecha 7 de febrero de 2011, expedido el día 22 de febrero de 2013 por el secretario judicial don P. H. P., resulta que «se adjudica a la Comunidad de Propietarios del Conjunto Residencial Bahía Real la finca».

## II

El referido testimonio del decreto judicial de adjudicación se presentó en el Registro de la Propiedad número 5 de Marbella el día 22 de febrero de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 9 de abril que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Hechos:- Presentada en este Registro bajo el asiento número 200, del Tomo 139 del Diario, el testimonio del decreto de adjudicación expedido por el secretario del Juzgado de Primera Instancia número tres de Marbella, don P. H. P., el día 22/02/2013, procedimiento 415/2006.–Previa calificación de dicho documento y después de examinar el contenido de los asientos en este Registro, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, no se admite su inscripción por los siguientes motivos y Fundamentos de Derecho: Al carecer la Comunidad de Propietarios de personalidad jurídica (Rs. 1-9-1981, STS 6-11-1995), no se puede inscribir a su favor bien o derecho alguno, conforme al artículo 11 del Reglamento Hipotecario. Faltan las circunstancias personales de la adjudicataria –artículos 9.4.ª de la Ley Hipotecaria en relación con el 51.9.ª de su Reglamento–. No consta la situación arrendaticia de la finca –artículo 25.5 de la L.A.U.–, no siendo suficiente lo expresado en el decreto: «del contenido de las actuaciones no puede desprenderse la existencia o no de arrendatarios en la finca adjudicada». Contra esta (...). Marbella, a 9 de abril de 2013. El registrador, (firma ilegible y sello del Regsitro)».

## III

El día 10 de mayo de 2013 don G. L. A., en representación de la Comunidad de Propietarios Bahía Real, interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: «De los tres motivos aducidos por el registrador titular del Registro de la Propiedad número 5 de Marbella para denegar la inscripción del testimonio del decreto de adjudicación expedido por el secretario del Juzgado de 1.ª Instancia número 3 de Marbella sobre la finca registral número 15.116, solo se recurre el primero de ellos, que considera que la Comunidad de Propietarios Bahía Real, carece de personalidad jurídica, no pudiendo inscribir a su favor bien o derecho alguno conforme al artículo 11 del Reglamento Hipotecario. La falta de personalidad jurídica a la que se refiere el registrador en su calificación registral es contradictoria y ello porque las Comunidades de Propietarios operan con total normalidad en el tráfico jurídico y económico como sujetos de derechos y obligaciones, tal y como disponemos a continuación. 1. La ley reconoce a las Comunidades de Propietarios plena capacidad para ser parte y, por ende, plena capacidad procesal a través de la figura del presidente de la Comunidad para actuar como parte en un proceso judicial en defensa de los intereses de ésta, siendo titular registral en numerosos supuestos de anotaciones preventivas como resultado de las ejecuciones iniciadas a instancia de las mismas. Para acreditar lo anteriormente expuesto, nos remitimos a los artículos 13.3, 21 y 22 de la Ley de Propiedad Horizontal y 6 y 7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 2. La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5.ª de fecha 5 de abril de 2002 establece que la Comunidad de Propietarios posee una legitimación «ad causam» evidente dejando al margen, por improcedente y no ejercida, cualquier acción pública en defensa de la legalidad como «quívicos de populo» como portadora de un auténtico interés directo y legítimo respecto de la suerte de una edificación ilegal construida sin licencia en la misma urbanización. El problema que aquí se plantea no es, sin embargo, de legitimación en sentido estricto sino de representación en juicio de la Comunidad demandante. Desde esta perspectiva la pretensión de que revoquemos una sentencia de fondo como la que se examina para inadmitir en su lugar la acción por la queja formal formulada comporta unas consecuencias desproporcionadas y contrarias al derecho fundamental a la tutela judicial efectiva en el ejercicio de derechos e intereses legítimos, que reconoce y garantiza el artículo 24 de la Constitución. Reconociendo la existencia de varias líneas jurisprudenciales sobre el problema que se plantea, que responden inevitablemente a las circunstancias concretas de cada

caso, es pertinente inclinarse en el presente por la desestimación del motivo. No es de olvidar la existencia de una jurisprudencia, de la que es exponente la Sentencia de esta Sala y Sección de 3 de enero de 1996 que afirma que la actuación de los presidentes de las Comunidades de Propietarios en nombre y representación de éstas integra perfectamente el presupuesto de la capacidad procesal, sin necesidad de acreditar acuerdo expreso y concreto de la junta de propietarios que, naturalmente deberá existir y tendrá su relieve en las relaciones internas, pero no trascenderá nunca a las externas. Aun admitiendo sin embargo -como hace la sentencia recurrida- la posible existencia de un defecto procesal debe ponderarse, con ésta, el carácter subsanable de la posible falta de acuerdo expreso de la asamblea general de la Comunidad de Propietarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley Jurisdiccional (RCL 1956, 1890; NDL 18435). Las Sentencias de 12 de noviembre de 1998 (RJ 1998, 8392) 26 de octubre de 1996 (RJ 1996, 7605), 2 de julio (12J 1994, 6673) y 26 de marzo de 1994 (RJ 1994, 1892) declaran que la necesidad, impuesta por el artículo 57.2 b) de la Ley de este orden de Jurisdicción (RCL 1956, 1890; NDL 18435), de acompañar con el escrito de demanda el documento o documentos que acrediten la legitimación con que el actor se presenta en juicio debe ponerse en relación con el principio «pro actione» y no tiene otro alcance que el de evitar que se inicie un proceso por quien no esté legitimado para ello, con la subsiguiente consecuencia de ineficacia del mismo, al no poder afectar la decisión de fondo que recaiga a los legítimos titulares del derecho objeto de aquél. La irradiación de la norma de derechos fundamentales sobre los artículos 11.3 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (RCL 1985, 1578, 2635; APNDL 8375) y 57.2 b) de la LJCA determina, según dicha jurisprudencia, que resulte indebida la declaración de inadmisión de la acción si los defectos formales que pudiera tener fueran subsanables. 3-Sentencia número 444/2010 de la Audiencia Provincial de Alicante, Sección 9.ª de fecha 8 de noviembre de 2011 (JUR 2011\ 64779). La Ley reconoce a la propia Comunidad la titularidad de fondos y créditos comunes, la existencia de obligaciones fiscales, laborales y la posibilidad de arrendamiento de elementos comunes, que están claramente representados por un presidente con potestad de ejecutar y cumplir los acuerdos adoptados por los miembros de la Comunidad y que las Comunidades de Propietarios pueden tener propiedades a su nombre como son los elementos comunes por lo que se debería permitir la inscripción a su favor de bienes para una mayor seguridad jurídica tanto para los comuneros como para terceros. Así de lo anteriormente expuesto, la presente Ley General Tributaria atribuye a las Comunidades la condición de obligados tributarios por estar sujetos al impuesto sobre el valor añadido y el impuesto sobre bienes inmuebles, que conllevan a acreditar la capacidad de las mismas. A mayores existe una resolución judicial para acreditar lo anteriormente expuesto que es la Sentencia número 696/2012 del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sección 1.ª, de fecha 21 de noviembre de 2012 (RJ 2013\1617) que está referida a la posibilidad de contratar arrendamientos de elementos comunes por parte de la Comunidad de Propietarios».

#### IV

El día 28 de mayo de 2013 se dio traslado del expediente a la autoridad judicial no recurrente a los efectos de la realización de las alegaciones oportunas en el plazo reglamentario, y habiendo transcurrido el mismo no se ha recibido ninguna.

Mediante escrito con fecha de 13 de junio de 2013, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 19 del mismo mes).

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 35 y 399 del Código Civil; 3 y 13 de la Ley de Propiedad Horizontal; 11 del Reglamento Hipotecario; Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de marzo y 2 de julio de 1994, 6 de noviembre de 1995, 26 de octubre de 1996, 12 de noviembre de 1998, 5 de abril de 2002 y 21 de noviembre de 2012; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de junio de 1973, 1 de septiembre de 1981, 16 de octubre de 1992, 16 de febrero de 2000, 23 de junio de 2001 y 25 de mayo de 2005.

1. Debe decidirse en este expediente si puede inscribirse a nombre de la Comunidad de Propietarios y continuar en el Registro como finca independiente, la adjudicación que a favor de dicha Comunidad, se hace de uno de los locales trasteros, existentes en la propiedad horizontal constituida, como consecuencia de un procedimiento de ejecución de un embargo sobre el mismo por falta de pago de las cuotas de comunidad. El expediente se entenderá exclusivamente respecto al primero de los defectos de la nota de calificación, único de los cuales ha sido recurrido.

Así pues se debate si cabe la inscripción de una finca a favor de la comunidad de propiedad horizontal. El registrador señala el defecto de la falta de personalidad jurídica en la comunidad adquirente mientras que el recurrente alega la capacidad suficiente de la comunidad para adquirir y ser titular del derecho de propiedad.

2. La Ley de Propiedad Horizontal distingue en su artículo 3º entre el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre los pisos y locales junto a la copropiedad anexa e inseparable que sobre los elementos comunes del edificio se tiene con los restantes condueños y sobre esta base la legislación hipotecaria ha desarrollado la forma de tener acceso al Registro de la Propiedad este tipo de propiedad, permitiendo no sólo la inscripción del edificio en su conjunto con la descripción de los diferentes pisos o locales y de los distintos elementos comunes que lo integran, sino que también autoriza que, previa constitución del edificio en régimen de propiedad horizontal, puedan inscribirse por separado los diferentes pisos o locales en los que se hará constar su participación en la copropiedad común.

3. Según declaró la Resolución de 15 de junio de 1973, no se ha llegado a atribuir personalidad jurídica independiente a la comunidad de propiedad horizontal, distinta de la de los miembros que la integran, a pesar de todas las facultades que como órgano rector le competen, según prescribe el artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal. Pero también este Centro Directivo ha dicho que si bien la Comunidad de Propietarios carece de personalidad jurídica, no por ello puede entenderse que actúa como una comunidad ordinaria de bienes sino que la debe considerar como un ente de proyección jurídica propia que actúa a través de su representante. Es por eso que la abundante jurisprudencia que el recurrente menciona en su escrito de recurso admite ciertas actuaciones de la Comunidad de Propietarios en el ámbito procesal, arrendaticio y otros, sobre todo dándole capacidad para litigar, y además en algunos asientos como la anotación preventiva, son materias en las que la comunidad tiene esa reconocida capacidad procesal. Pero esto no significa que tal comunidad pueda ser titular registral, ni es posible que sin tal personalidad pueda ser propietaria de un bien y, por ende, ser titular registral del asiento de inscripción correspondiente.

En conclusión, que se reconozcan ciertas facultades de carácter procesal u otros no significa que tenga personalidad jurídica y por lo tanto que pueda ser titular de un derecho de propiedad. Concretamente la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de noviembre de 1995 -alegada por el recurrente- establece que conforme el artículo 13 de la Ley de Propiedad horizontal, el presidente representa a la comunidad en juicio o fuera de él, sin que ello implique que se pueda configurar aquella como un ente dotado de personalidad jurídica.

4. Ha declarado este Centro Directivo (Resolución de 16 de octubre de 1992) que la comunidad de bienes es una entidad sin personalidad jurídica, por lo que la adquisición por aquella de algún bien implica en realidad una adquisición por sus integrantes, proindiviso entre ellos. Esta afirmación no queda desvirtuada por la existencia de un número de identificación fiscal diferenciador entre la comunidad y los comuneros, que produce sus efectos en el campo propio para el que fue establecido, esto es, el ámbito fiscal. Pero esto no significa que se alteren las normas sustantivas contenidas en el Código Civil. Sentada esta doctrina, el Centro Directivo ha entendido por ejemplo, que no hay doble transmisión en el caso de adjudicación derivada de un procedimiento ejecutivo a favor de la Comunidad de Propietarios sino tan solo una a favor de los comuneros y en cuotas indivisas de acuerdo con su cuota de participación en la comunidad.

Así pues, la Comunidad de Propietarios carece de personalidad jurídica y por tanto no puede ostentar la titularidad registral de un bien. Ciertamente no se hubiera señalado el defecto por el registrador en el caso de que el decreto de adjudicación lo hiciese a favor de los copropietarios en proporción a sus cuotas de participación en la Comunidad de Propietarios de la propiedad horizontal, pero no se hizo así y es por esto que ha de confirmarse la nota de calificación.

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, 3 de julio de 2013.-El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

## - 8 -

**8617** Resolución de 3 de julio 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 Burjassot n.º 2 a la inscripción de una adquisición por sucesión hereditaria. (BOE núm. 186, de 5-8-2013).

En el recurso interpuesto por el notario de Valencia, don Francisco Sapena Davó, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Burjassot, número 2, doña Alicia María de la Rúa Navarro, a la inscripción de una adquisición por sucesión hereditaria.

### Hechos

#### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Alfajar, don Ramón María Martín Casanova, el 3 de agosto de 2012, con el número 840 de orden se formalizó la escritura de partición de herencia de un causante. Dos de los dígitos de su DNI que figuraba en el Registro no concordaban con el que se le atribuía en la escritura.

#### II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Burjassot, se extiende la nota de calificación que a continuación se transcribe: «...Se pretende la inscripción de la herencia de don A. S. C., con DNI./NIF. (...), si bien la citada registral 7549 consta inscrita en el Registro, entre otros, a nombre de don A. S. C., con DNI. (...varían dos dígitos), por lo que surgen dudas entre la identidad del fallecido y causante, con la del titular registral. Fundamentos de

Derecho. De la identificación que el notario hace en el documento no se aprecia la correspondencia del causante de la herencia, con la persona que figura como titular en el Registro de la Propiedad, con lo que no se respeta el principio de tracto sucesivo derivado del artículo 20 de la Ley Hipotecaria puesto que en el Registro figura como medio de identificación el número de DNI. (...), mientras que el causante en la escritura consta con el DNI/NIF. (...varían dos dígitos), por lo que existe la duda acerca de si la persona del titular registral es la misma que la que figura como causante de la herencia en la escritura. Artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.9 del Reglamento Hipotecario y artículo 20 de la Ley Hipotecaria (principio de tracto sucesivo). En consecuencia, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento, resuelvo suspender la inscripción solicitada por el siguiente motivo: Falta acreditar la identidad entre el causante de la herencia en la escritura, y el titular registral. Dicho defecto se considera subsanable. No se practica anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado (sigue la oferta de recursos)».

### III

A la vista de dicha calificación, se formalizó por ello un acta que autorizó el notario recurrente, don Francisco Sapena Davó el 8 de marzo de 2013, número 322 de orden. Presentada de nuevo copia de aquella escritura de herencia juntamente con la de este acta, la misma registradora denegó la inscripción solicitada mediante nota del siguiente tenor: «Registro de la Propiedad de Burjassot Alicia María de la Rúa Navarro Titulo: Herencia Notario: Ramón Alfredo Marín Casanova notaría: Alfafar Protocolo: 840/2012 Fecha: 03/08/2012 Acreditada la presentación del precedente documento en la Conselleria D'Economia, Hisenda i Administració Pública para el pago del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, con el correspondiente justificante de presentación con número de control..., y justificada la presentación de la declaración para la liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, de la que se archiva copia, y calificado el mismo, escritura autorizada por el Notario de Alfafar, don Ramón Marín Casanova, el tres de agosto de dos mil doce, protocolo 840/2012, en unión de los certificados de defunción y de Ultimas Voluntades y copia del Testamento del causante, y en unión de escritura autorizada por el Notario de Burjassot, don José María Rueda Lamana, el veintinueve de diciembre de mil novecientos ochenta y tres, protocolo 2082, y de otra escritura de aclaración autorizada por el Notario de Valencia, don Francisco Sapena. Davo, el ocho de marzo de dos mil trece, protocolo 322, que fue presentado por E. B. C., a las 13:40, del doce de Abril del año dos mil trece, motivando el asiento 377, del Diario 101, únicamente sobre la registral 7549, la Registradora que suscribe, ha resuelto no practicar el asiento solicitado en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos Se pretende la inscripción de la herencia de don A. S. C., con D.N.I./N.I.F.... bien la citada registral 7549 consta inscrita en el Registro, entre otros, a nombre de don A. S. C., con D.N.I...., por lo que surgen dudas entre la identidad del fallecido y causante, con la del titular registral. Fundamentos de Derecho De la identificación que el Notario hace en el documento no se aprecia la correspondencia del causante de la herencia, con la persona que figura como titular en el Registro de la Propiedad, con lo que no se respeta el principio de tracto sucesivo derivado del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, puesto que en el Registro figura como medio de identificación el número de DNI (...), mientras que el causante en la escritura consta con el DNI/NIF (...varían dos dígitos), por lo que existe la duda acerca de si la persona del titular registral es la misma que la que figura como causante de la herencia en la escritura. Artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.9 del Reglamento Hipotecario y artículo 20 de la Ley Hipotecaria (principio de tracto sucesivo). No puede entenderse subsanado con la escritura de aclaración otorgada por la viuda del causante ante el notario de Valencia, don Francisco Sapena Davó, el ocho de marzo de dos mil trece. En primer lugar, porque la rectificación de una escritura se ha de hacer por quienes la otorgan, en este caso don A. S. C., con DNI (...) según la identificación que hizo el notario autorizante de la escritura que ha de ser rectificada. Por tanto, ha de ser esta misma persona quien realice la rectificación, o en caso de fallecimiento del mismo, sus herederos, quienes han de acreditar que son herederos de esa misma persona, y no de otra con el mismo nombre y apellidos y distinto DNI. Por otro lado, el número de DNI del titular registral que consta en el Registro de la Propiedad es el que fue objeto de la fe de identidad que hizo el notario autorizante de la escritura de compraventa; es decir, éste dio fe de que la persona que ante él comparecía para adquirir la finca por compraventa tenía ese DNI y no otro. Si se trata de un error, habrá que desvirtuar la presunción que deriva de la identificación que hizo el notario, y para ello no pueden bastar unas simples manifestaciones y aportación de documentación relativa en todo caso al causante, hechas por la viuda del mismo, que en ningún caso acredita que se refieran al titular registral. La compareciente en la escritura de aclaración se refiere en todo momento al DNI/NIF correcto «de su marido», y efectivamente, éste ostenta ese DNI. Sin embargo, en ningún momento se pone en duda que el causante ostente dicho DNI/NIF, sino que precisamente por ello, la duda surge acerca de si el causante es la misma persona que el titular registral, ya que éste ostenta un DNI distinto, según identificación realizada bajo la fe de un notario. Debe tenerse en cuenta, además, que en los pueblos no resulta extraña, sino que es frecuente, la existencia de varias personas con el mismo nombre y apellidos, e incluso con DNI similares, al haber sido expedidos en la misma oficina y en una misma época o próxima en el tiempo. Y que los herederos del causante no disponían de la copia autorizada de la escritura de compraventa que manifiestan otorgada por su causante con un DNI erróneo. Por tanto, resulta necesario acreditar debidamente la identidad entre el causante y el titular registral, desvirtuando la presunción derivada de la identificación del adquirente hecha por el notario autorizante de la escritura de compraventa. Para ello, y a efectos del Registro de la Propiedad, debe aportarse la documentación que acredite de forma fehaciente tal identidad, como puede ser el certificado expedido por la policía acreditativo de que el DNI que consta en el título que motivó la inscripción de la titularidad registral no corresponde a una persona con ese nombre y apellidos (por tanto, es erróneo) y que el DNI que ostenta esa persona es el que coincide con el causante; o bien, declaración de notoriedad hecha por notario

que de fe de que le consta por notoriedad que el DNI del adquirente que constaba en aquel título es erróneo, siendo correcto el que coincide con el del causante, y por tanto, tratándose de ambos de la misma persona (el notario puede llegar a ese convencimiento en virtud de diferentes medios y pruebas, documentos y testigos, o incluso conocimiento personal, que a su juicio sean suficientes para entender acreditado tal hecho). En consecuencia, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento, resuelvo suspender la inscripción solicitada por el siguiente motivo: - Falta acreditar la identidad entre el causante de la herencia en la escritura, y el titular registral. Dicho defecto se considera subsanable. No se practica anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. Contra la precedente (...). Burjassot, a diecisiete de abril del año dos mil trece. La Registradora. (Firma ilegible y sello del Registro). Alicia María de la Rúa Navarro».

#### IV

El notario autorizante interpuso recurso contra la referida calificación negativa, el día 16 de mayo de 2013, invocando los siguientes fundamentos de Derecho: «...Hechos: A) Documento calificado.–Escritura autorizada por el notario de Valencia, Francisco Sapena Davó, el día ocho de marzo de 2013, protocolo 322, por la que se aclara la escritura de herencia de don A. S. C. autorizada por el notario de Alfafar, don Ramón Alfredo Marín Casanova, el día tres de agosto de dos mil doce, número 840 de protocolo. b) Nota de calificación.–Por nota de fecha dieciséis de abril de dos mil trece, notificada por fax el día dieciocho del mismo mes y año, la registradora denegó la inscripción del título calificado, (...). Fundamentos de Derecho. 1.–La registradora deniega la inscripción de la escritura de herencia de don A. S. C. autorizada por el notario de Alfafar, don Ramón Alfredo Marín Casanova, el día tres de agosto de dos mil doce, número 840 de protocolo, en cuanto a la fina registral número 7.549 descrita en el número 7 del inventario, porque «de la identificación que el notario hace en el documento no se aprecia la correspondencia del causante de la herencia, con la persona que figura como titular en el Registro de la Propiedad, con lo que no se respeta el principio de tracto sucesivo derivado del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, puesto que en el Registro figura como medio de identificación el número de DNI. (...), mientras que el causante en la escritura consta con el DNI/NIF (...varían dos dígitos), por lo que existe la duda acerca de si la persona del titular registral es la misma que la que figura como causante de la herencia en la escritura. Artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.9 del Reglamento Hipotecario y artículo 20 de la Ley Hipotecaria (principio de tracto sucesivo).» Dicho defecto, según estima la registradora en su nota de calificación, no puede entenderse subsanado «con la escritura de aclaración otorgada por la viuda del causante ante el notario de Valencia, don Francisco Sapena Davó, el ocho de marzo de dos mil trece. En primer lugar, porque la rectificación de una escritura se ha de hacer por quienes la otorgaron, en este caso don A. S. C., con DNI. (...) según la identificación que hizo el notario autorizante de la escritura que ha de ser rectificada. Por tanto, ha de ser esta misma persona quien realice la rectificación, o en caso de fallecimiento del mismo, sus herederos, quienes han de acreditar que son herederos de esa misma persona, y no de otra con el mismo nombre y apellidos y distinto DNI». 2.–Señalemos en primer lugar, que el título por el que se inscribió la finca registral número 7.549 a favor de don A. S. C. fue la escritura de carta de pago y compraventa autorizada por don José-María Rueda Lamana, notario de Burjassot, el día 29 de diciembre de 1983, número 2.082 de protocolo, incurriendo la registradora en su nota de calificación en el error de estimar que la identificación notarial de tal comprador lo fue por su documento nacional de identidad, cuando en realidad el notario dio fe de conocimiento de los otorgantes, pues, de conformidad a la legislación notarial vigente a la fecha del otorgamiento de la citada escritura, el notario autorizante dio fe de conocimiento de las partes –artículo 23 de la Ley del Notariado– lo que consignó al final de la redacción de la escritura –artículo 156.7º del Reglamento Notarial– siendo en tal caso la indicación del documento nacional de identidad del comprador, don A. S. C., un dato del compareciente que el notario hizo constar en el título y que el registrador, de conformidad a la regla novena del artículo 51 del Reglamento Hipotecario también a la sazón vigente, hizo a su vez constar en el asiento de inscripción. 3.–Como ha puesto de relieve la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 2 de octubre de 2003, 26 de marzo de 2004, 5 de junio de 2007, 18 de octubre de 2010 y 17 de agosto de 2011), «en nuestra legislación la identificación de los comparecientes en los instrumentos públicos se encomienda al notario, que habrá de realizarla por los medios establecidos en las leyes y reglamentos (cfr. artículo 23 de la Ley del Notariado). El registrador, por su parte, debe comprobar que la identidad del otorgante así determinada coincida con la del titular registral por lo que resulte de los asientos del Registro, dados los efectos de la inscripción, especialmente respecto de la legitimación y fe pública registral (cfr. artículos 9.4.a y 18 de la Ley Hipotecaria, y 51.9.a del Reglamento Hipotecario). Por el valor que la ley atribuye al instrumento público, es presupuesto básico para la eficacia de éste la fijación con absoluta certeza de la identidad de los sujetos que intervienen, de modo que la autoría de las declaraciones contenidas en el instrumento quede establecida de forma auténtica, mediante la individualización de los otorgantes. Por ello, el artículo 23 de la Ley del Notariado, como requisito esencial de validez del instrumento público, impone al notario autorizante la obligación de dar fe de que conoce a las partes o de haberse asegurado de su identidad por los medios supletorios establecidos en las leyes y reglamentos. Al «dar fe de conocimiento» o «dar fe de la identidad» de los otorgantes(cfr., respectivamente, artículos 23 y 17 bis de la Ley del Notariado), el notario no realiza propiamente una afirmación absoluta de un hecho, sino que emite un juicio de identidad consistente en la individualización del otorgante bien por conocerlo el notario (es decir, por llegar a tener la convicción racional de que es la persona que dice ser y por tales tenido en la vida ordinaria, de suerte que se trata de un juicio de notoriedad sobre su identidad), o bien por la identificación mediante documentos u otros medios supletorios legalmente establecidos («comparatio personarum»; así resulta especialmente en algunos supuestos en que el notario se asegura de la identidad de las partes mediante la verificación subjetiva que comporta

un juicio de comparación de la persona del compareciente con los datos, fotografía y firma que figuran en el documento que sirve para su identificación –cfr. apartados «c» y «d» del artículo 23 de la Ley del Notariado–). El juicio sobre la identidad del otorgante que corresponde, exclusivamente y bajo su responsabilidad al notario queda amparado por una presunción legal sólo susceptible de impugnación en vía judicial. Por ello, el registrador no puede revisar en su calificación ese juicio que compete al notario y que realiza en el mismo momento del otorgamiento. Cuestión distinta es que la eventual discrepancia entre los datos de identificación que constan en el instrumento y los que figuran en el asiento registral haya de ser calificada por el registrador como defecto que impida la inscripción, habida cuenta los trascendentales efectos que la ley atribuye a la inscripción (cfr. artículos 20, 32, 34 y 38, entre otros, de la Ley Hipotecaria), y la legitimación registral dispositiva atribuida sobre el derecho inscrito a favor de su titular registral, cuyos datos de identificación están amparados por la presunción de exactitud el contenido de los asientos (cfr. artículo 38 citado). Ahora bien, no es que en cualquier caso de discordancia, por ligera que ésta sea, deba acreditarse al registrador la identidad del otorgante, sino que, sólo podrán oponerse a la inscripción del título aquellas discrepancias que, respecto de los asientos registrales, tengan suficiente trascendencia». 4.–De conformidad a lo anteriormente indicado y habida cuenta de que en el Registro de la Propiedad se hizo constar el documento de identidad del causante ya que a su vez constaba en el título de compraventa en el que el notario autorizante dio fe de conocerlo y no utilizó, por ende, medio sustitutivo alguno para asegurarse de su identidad, entendemos que la discrepancia entre el número que consta en el Registro (...) con el que consta en la escritura de su herencia (...varían dos dígitos) -un error al bailar el dígito de unidad con el de las decenas de millar- no es una discordancia que pueda oponerse para la inscripción, teniendo en cuenta que las circunstancias personales del titular registral que resultan de la inscripción en cuanto a su nombre y apellidos, estado civil y nombre y apellidos de su mujer, coinciden plenamente con los que se hicieron constar en la escritura de su herencia. Por lo tanto, en la escritura de aclaración se subsana debidamente el error cometido en la escritura de compraventa al indicar el número del documento nacional de identidad de don A. S. C., causante de la herencia, pues su viuda acredita documentalmente el número correcto; número correcto que coincide con el que ella y sus cuatro hijos, únicos interesados en la sucesión de aquél, hicieron constar en el apartado «I.–Fallecimiento y Testamento» de la escritura de herencia que es objeto de aclaración, por lo que queda despejada cualquier duda posible acerca del verdadero documento nacional de identidad del causante y titular registral de la finca número 7.549, sin que deba de procederse para ello al rigorismo documental exigido por la registradora al final de su nota de calificación».

## V

La registradora emitió su informe y se mantuvo en su calificación con fecha 22 de mayo de 2013.

### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.218 del Código Civil; 1, 17 bis y 23 de la Ley del Notariado; 9, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 156 y 187 del Reglamento Notarial; 51 del Reglamento Hipotecario; así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 13 de diciembre de 2001, 7 de octubre de 2002, 2 de octubre de 2003, 26 de marzo de 2004, 5 de junio de 2007, 18 de octubre de 2010 y 17 de agosto de 2011.

1. Es objeto de este debate la inscribibilidad de una escritura de herencia (en la que se consigna el DNI del causante que no coincide –por discordancia en un dígito- con el DNI que figura en el Registro), por falta de identidad entre el causante y el titular registral.

Son hechos relevantes, los siguientes:

a) Se formaliza una escritura de partición de herencia de la que resulta que el causante don A. S. C. tenía asignado el DNI (...). En la inscripción de una de las fincas concernidas por dicha herencia - la 7549- figura como titular don A. S. C., pero con un DNI diferente en dos dígitos, el (...).

En dicha escritura se refleja, igualmente el certificado de defunción del causante, su testamento y el certificado de últimas voluntades, todos ellos en términos coincidentes con los datos que en aquélla se consigan, en concreto en lo que se refiere a su matrimonio con doña M. N. C., y el nombre de sus hijos, los herederos que otorgan la mencionada escritura.

b) En la escritura de compraventa que causó la inscripción de la finca 7.549 a favor el titular registral, don A. S. C., se consigna como DNI el (...), y se hace constar además que está casado con doña M. N. C. El notario autorizante da fe de conocer a los comparecientes.

c) La finca referida finca registral 7.549 tiene, según la escritura de herencia indicada, la referencia catastral 2673503YJ2727S0004DU, y aparece catastrada, según la certificación catastral incorporada, a nombre de don A. S. C., con DNI (...varían dos dígitos).

d) En la escritura de aclaración, que se presenta conjuntamente con la escritura de herencia que motiva este recurso, la otorgante de la misma, doña M. N. C., a la sazón el cónyuge viudo del causante, pone de manifiesto y subsana el error padecido en la escritura de compraventa (antes referida en el apartado b) al consignar erróneamente el DNI del causante. A los efectos de acreditar el error refiere como consta el DNI correcto en el testamento, en el certificado de defunción y en la certificación catastral unidos a la escritura de herencia; en la fotocopia del DNI, y en la declaración de renta de 2011

(donde figura el nombre del causante y el de su esposa, la señora otorgante) que aporta. Asimismo se testimonia su libro de familia, del que resulta su matrimonio con doña M. N. C., y el nombre de sus hijos, coincidentes exactamente con el de los herederos que otorgan la mencionada escritura de herencia.

2. La denominada fe de conocimiento o fe de identidad de los otorgantes que compete al notario, aunque se trata de un juicio por éste formulado es un juicio que, por su trascendencia, es tratado por la Ley como si fuera un hecho. Así resulta no sólo de los artículos 1218 del Código Civil y 1 de la Ley del Notariado, sino también del artículo 17 bis, apartado b), de esta última, introducido mediante la Ley 24/2001, según el cual «Los documentos públicos autorizados por notario en soporte electrónico, al igual que los autorizados sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en esta u otras leyes».

3. Cuestión distinta de la identidad de los sujetos de la relación jurídico inmobiliaria es la de que la eventual discrepancia entre los datos de identificación que constan en el instrumento y los que figuran en el asiento registral pueda ser calificada por el registrador como defecto que impida la inscripción, si alberga dudas de que el otorgante o causante del acto inscribible no es el titular registral, a la vista de los datos relacionados en el correspondiente asiento y los que resulten de los títulos presentados. Ahora bien, lo anterior no justifica que en cualquier caso de discordancia, por ligera que ésta sea, deba rechazarse la inscripción, toda vez que sólo podrán oponerse a la inscripción del título aquellas discrepancias que, respecto de los asientos registrales, tengan suficiente trascendencia, (cfr. Resoluciones de 18 de octubre de 2010 y 17 de agosto de 2011), por ofrecer dudas razonables de falta de correspondencia entre el titular inscrito y el causante o transmitente del acto que se pretende inscribir.

4. En el presente caso ha de tenerse en cuenta que en el título notarial de adquisición, cuyos datos se habían trasvasado y reproducido en el Registro, el adquirente y titular registral fue identificado por conocimiento propio del notario, y no a través de su DNI, y que se expresó –circunstancia que constituye un dato identificativo de primer orden– el nombre de su esposa (cuya titularidad ganancial presuntiva también tendrá constancia tabular). La referida esposa del causante es la otorgante de la herencia y de la escritura rectificativa que se presenta conjuntamente, (cuya relación matrimonial acredita y confirma el libro de familia testimoniado en esta última, así como el testamento y el certificado de última voluntad reproducidos en la escritura particional). Asimismo, el nombre y apellidos del titular registral (y de su cónyuge) constan en todos los documentos presentados, resultando coincidentes en el título inscrito, en el asiento respectivo de inscripción, en el testamento, certificados de defunción y últimas voluntades, libro de familia, declaración del IRPF, escritura de partición, escritura de aclaración, así como en la documentación pública catastral. Incluso en ésta, aparece catastrada la finca concernida a nombre de causante, identificándose debidamente el DNI de éste (...), en términos exactamente coincidentes con los que se reflejan en todos los documentos citados, a excepción de la primera escritura, cuya constancia errónea fue la que se traspasó a los libros registrales.

Por ello, en este caso, y habida cuenta del resultado que evidencia el examen conjunto de la abundante prueba pública presentada, que comprende todos los títulos públicos notariales afectados, de obligada toma en consideración –junto con el contenido registral– al efectuar la calificación, la simple discordancia de dos dígitos en la consignación del DNI de la persona que figura como titular registral con carácter presuntivamente ganancial (con la otorgante doña M. N. C.), error que se pone de manifiesto y se rectifica en la última escritura autorizada, no constituye una circunstancia o indicio, que ofrezca la más mínima relevancia obstativa, de la falta de correspondencia identitaria entre el titular registral y el causante de la sucesión cuya partición se pretende inscribir. En definitiva, pues, el indicado error de dos dígitos del documento nacional de identidad en modo alguno impide desconocer la eficacia identificativa del resto de los datos suministrados respecto de dicha persona, los cuales no dejan ninguna duda racional de que el causante y el titular registral son el mismo sujeto.

Esta Dirección General ha acordado estimar 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 julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 9 -

8618 *Resolución de 3 de julio 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 Madrid n.º 35, por la que se deniega la inscripción de un acta de protocolización de proyecto de reparcelación. (BOE núm. 186, de 5-8-2013).*

En el recurso interpuesto por don P. O. F. en representación, como presidente, de la junta de compensación de la Unidad de Ejecución número 2 Arroyo del Fresno, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Madrid número 35, don José Vicente Torres Estébanez, por la que se deniega la inscripción de un acta de protocolización de proyecto de reparcelación.



## Hechos

### I

Ante el notario de Madrid don Salvador Barón Rivero se autoriza en fecha 12 de febrero de 2013 acta de protocolización en la que comparece el ahora recurrente al efecto de proceder a la protocolización del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución número 2 del UZI 00.06 «Arroyo del Fresno». Se incorporan al acta la certificación acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación por acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid de 10 de mayo de 2012, y dos certificaciones acreditativas de que se ha puesto fin a la vía administrativa.

### II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 35, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Datos de identificación del documento. Nombre autoridad: Salvador Barón Rivero. N.º Protocolo: 207/2013. Fecha documento: 12/02/2013. N.º Entrada: 173/2013. N.º Diario: 68. N.º Asiento: 436. Fecha aportación: 19 de febrero de 2013. Calificada la citada escritura se observa: Dictada sentencia del Tribunal Supremo, recurso de casación 2092/2011, el 28-09-2012, notificada y denegada la aclaración de la misma, en la que se declara nulo el PAU UZI0-06 Arroyofresno, al haberse declarados nulos por no ajustarse a derecho los siguientes acuerdos: a) Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Madrid, de 28 de noviembre de 2007, apartados 2, 4, 5, 6 y 7. b) Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de 24 de enero de 2008, apartados 2, 4, 5, 6 y 7. c) Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Madrid, de 31 de marzo de 2009, apartados 1 y 3. Se deniega, por la nulidad decretada en la referida sentencia, la inscripción del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 2 del UZI 0.06 Arroyofresno, salvo que en la ejecución de sentencia o en cualquier otra instancia se dicte resolución judicial que permita, previa nueva calificación, la solicitada inscripción. Contra dicha calificación los interesados podrán (...) Madrid, 05/03/2013 El registrador, (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador)».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don P. O. F. en la representación que ostenta, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 5 de abril de 2013, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: I. Que se han vulnerados los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria que restringen la calificación a lo que resulte del documento y del contenido del Registro. Que de la calificación resulta una resolución judicial cuyo conocimiento no le viene al registrador de lo anterior; que se viola el principio de seguridad porque la nota justifica la denegación en la sentencia que se cita sin ofrecer razonamiento que explique esa mención; que las dudas deben resolverse a favor de la eficacia registral del título sin interferir en la actividad jurisdiccional que le está vedada al registrador citando la Resolución de 15 de octubre de 2005; que el acta de protocolización está investida de una presunción de exactitud y de adecuación al ordenamiento sin que haya nada en ella que permita al registrador la tajante afirmación que lleva a cabo; que según Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de enero, 8 de febrero, 17 de noviembre de 2003, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre de 2004, 10 de enero y 4 de mayo de 2005, entre otras, sobre el registrador pesa el deber ineludible de motivar su calificación negativa, es decir, de razonarla conforme a Derecho, y considera que no puede considerarse como motivación jurídica suficiente la consignada en la nota de la calificación impugnada por dos razones: una, por su vaguedad, porque no se indica de qué modo esa resolución judicial en la que se basa el registrador afecta al documento inscribible; y la segunda, por su imprecisión, porque la nota de calificación no recoge con exactitud los términos del fallo de la sentencia que cita, la cual no anula el PAU sino unos acuerdos del Ayuntamiento y de la Comunidad de Madrid. Que los artículos 72 y 107 de la Ley 29/1998 de la jurisdicción contenciosa establecen que las sentencias que anulen disposiciones tendrá efectos desde el día de su publicación sin que haya concurrido tal circunstancia; II. Que el procedimiento judicial en el que recayó la sentencia citada fue llevado a cabo sin intervención de la junta de compensación ni tuvo por objeto el proyecto de reparcelación ni la sentencia ordena su no inscripción registral. Que como resulta de la doctrina del Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución, entre otras, de 2 de febrero de 2012 ninguna resolución puede ser tenida en cuenta si el titular registral no ha tenido la intervención prevista en el ordenamiento; en el mismo sentido la Resolución de 27 de septiembre de 2012; que no es cierta la afirmación de la nota de defectos de que del fallo de la sentencia resulte la declaración de nulidad del PAU pues se limita a declarar nulos determinados acuerdos del Pleno del Ayuntamiento de Madrid y del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid; que el registrador infiere de ello una nulidad llegando a unas conclusiones que no le es dable alcanzar produciendo la indefensión denunciada; III. Que la regulación urbanística de los terrenos de Arroyo del Fresno provienen del Plan General aprobado en 1985; que cuando el 17 de abril se aprueba por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el Plan General los terrenos no sufrieron modificación alguna manteniendo su misma clasificación; IV. Que del iter judicial que ha existido resulta que ha existido un error de lectura del plano de clasificación del suelo de 1985 pues, se reitera, no hubo alteración de la clasificación de los terrenos tras la modificación del Plan General; V. Que el proyecto de reparcelación reúne los requisitos del artículo 2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio por ser firme en vía administrativa lo que conlleva que la sentencia citada no le afecta en virtud del principio de intangibilidad de los actos administrativos firmes citando el artículo 73 de la Ley 29/1998

y la Sentencia del Tribunal Supremo (sala tercera) de 17 de junio de 2009 por lo que al ser firme causa estado en vía administrativa; y, VI. Que es de tener en cuenta el impacto socio económico que tiene la no inscripción en el Registro del proyecto de parcelación.

#### IV

El registrador emitió informe el día 23 de abril de 2013 elevando el expediente a este Centro Directivo ratificándose en su calificación. El notario autorizante por su parte presentó alegaciones mediante escrito de 17 de abril de 2013.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9.3, 24 y 33.2 de la Constitución Española; 40 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional; 7, 9, 10, 14, 18, 19, 51 y 54 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo; 66 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común; 71, 72, 73, 103 y 107 de la Ley 29/1998, de 13 de julio de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; 18.1º, 19 bis, 40, 65.4º y 326.1º de la Ley Hipotecaria; 101 del Reglamento Hipotecario; y 1, 6 y 7.1 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 y las Resoluciones de este Centro Directivo citadas en el texto.

1. El objeto de este expediente consiste en determinar si es inscribible en el Registro de la Propiedad un acta de protocolización de operaciones de reparcelación por compensación con aprobación definitiva por el Ayuntamiento, fundándose el registrador en la nota calificadora en una Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 2012, en la que considera que ha anulado el PAU de Arroyo del Fresno, como consecuencia de haber anulado sendos acuerdos del Ayuntamiento y de la Comunidad de Madrid, alegando, en cambio, el recurrente que dicha sentencia no resulta de la documentación presentada ni de los asientos del Registro y que de su fallo no resulta que haya anulado el referido PAU ni que haya decretado que no se inscriba el proyecto de compensación, manifestando asimismo que con la aprobación definitiva y correspondiente publicación se agotó la vía administrativa respecto al proyecto de compensación que se presenta a inscripción y sin que la Junta de Compensación ni los titulares registrales hayan sido parte en los autos de la referida sentencia ni el registrador en su calificación podía tenerla en cuenta frente a lo que resulta de la documentación presentada, y en todo caso, afirma que la nota calificadora carece de motivación suficiente por lo que infringe lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

2. Procede en primer lugar estimar el recurso en cuanto a la falta de motivación suficiente de la nota calificadora, pues en ella se dice que la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 2012 anula el PAU de Arroyo del Fresno, lo que no resulta del fallo de la sentencia aportada en el recurso gubernativo ni se explica suficientemente en la nota calificadora la consecuencia que extrae de la misma, ya que ni se transcribe en la parte que permita una fundamentación o solución de ese tipo, ni el fallo declara nulo el citado PAU de Arroyo del Fresno, pues la referida sentencia se limita a declarar nulos unos acuerdos del Ayuntamiento de Madrid y de la Comunidad de Madrid, pero no el proyecto de compensación aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, ni se explica debidamente la relación de lo decidido en dicha sentencia con el citado proyecto de compensación ni con la aprobación del mismo por parte del Ayuntamiento en fecha anterior a la referida sentencia. Tiene razón el recurrente al señalar que «no puede considerarse como motivación jurídica suficiente la consignada en la nota de la calificación impugnada por dos razones: una, por su vaguedad, porque no se indica de qué modo esa resolución judicial afecta al documento inscribible; y la segunda, por su imprecisión, porque la nota de calificación no recoge con exactitud los términos del fallo de la sentencia que cita». Y se confirma la necesidad de una motivación en este caso en que se trata de la calificación de un documento administrativo en el que el artículo 99 del Reglamento Hipotecario establece un ámbito distinto de la calificación de los documentos notariales y más amplio que el de los documentos judiciales. Aunque los actos administrativos tienen la presunción de validez y legalidad, esto no significa que no deban ser objeto de calificación en cuanto a los extremos que resultan del citado artículo 99 del Reglamento Hipotecario, y concretamente, por lo que se refiere al presente caso, los trámites esenciales del procedimiento respectivo y en cuanto a los procedimientos urbanísticos, las circunstancias del artículo 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio y los demás preceptos relacionados con el mismo. Todo ello da lugar, aplicado al presente caso, que no pueda considerarse suficientemente motivada la nota calificadora al partir de que declara nulo el PAU de la Unidad de Ejecución de que se trata, cuando no resulta del fallo, ni se explican suficientemente la incidencia de la misma, al anular los referidos acuerdos, en los actos administrativos del procedimiento de compensación presentado a inscripción.

Efectivamente, en la nota calificadora se dice que según la citada sentencia del Tribunal Supremo «se declara nulo el PAU UZI P-O 06 Arroyo Fresno», pero no es así, pues del fallo no resulta la declaración de nulidad de dicho PAU, sino sólo de los apartados 2, 4, 5, 6 y 7 del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Madrid de 28 de noviembre de 2007, de los apartados 2, 4, 5, 6 y 7 del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 24 de enero de 2008 y del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Madrid, de 31 de marzo de 2009. Por tanto, no es precisa la nota calificadora, al no resultar dicha nulidad del fallo de la sentencia ni tampoco se fundamenta adecuadamente porqué la nulidad de esos acuerdos determina la nulidad del PAU UZI P-O Arroyo Fresno según dicha sentencia.

El artículo 19.bis de la Ley Hipotecaria exige que en la calificación registral se hagan constar «las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas ordenada en hechos y fundamentos de derecho». Se ha expresado en la nota calificadora la causa impeditiva que para el registrador consiste en la Sentencia del Tribunal Supremo de la Sala 5ª de 28 de septiembre de 2012, pero sin expresar de modo adecuado la «motivación jurídica» de tal causa impeditiva, ya que se dice que la sentencia declara nulo el PAU, siendo que éste es el Programa de Actuación Urbanística, y éste en ningún momento es declarado nulo por la sentencia, que declara la nulidad de otros acuerdos distintos y no el PAU, ni se explica la consecuencia que se obtiene de la declaración de nulidad de esos otros acuerdos en relación con el PAU y con la inscripción del proyecto de compensación de que se trata.

3. Alega también el recurrente que no se tienen en cuenta los artículos 72 y 73 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. A este propósito, el apartado 2 del artículo 72 establece: «2. La anulación de una disposición o acto producirá efectos para todas las personas afectadas. Las sentencias firmes que anulen una disposición general tendrán efectos generales desde el día en que sea publicado su fallo y preceptos anulados en el mismo periódico oficial en que hubiera sido la disposición anulada. También se publicarán las sentencias firmes que anulen un acto administrativo que afecte a una pluralidad indeterminada de personas». Y el artículo 73 dice lo siguiente: «Las sentencias firmes que anulen un precepto de una disposición general no afectarán por sí mismas a la eficacia de las sentencias o actos administrativos firmes que lo hayan aplicado antes de que la anulación alcanzara efectos generales, salvo en el caso de que la anulación del precepto supusiera la exclusión o la reducción de las sanciones aún no ejecutadas completamente». Evidentemente, una completa motivación de la nota calificadora en relación con la sentencia citada, debe incluir una valoración de los dos citados preceptos y si se acreditan o no los presupuestos de los mismos en relación con el caso debatido, sin que proceda que este Centro Directivo haga la valoración de dichos preceptos sin que previamente se haya pronunciado la nota calificadora de modo completo y motivado.

4. Con independencia de ello, se plantea también en este recurso si las pretensiones del recurrente pueden ser consideradas suficientes para que se declare que puede obtener o no la inscripción del proyecto de compensación en el Registro de la Propiedad. Aunque se estime la alegación de falta de motivación suficiente de la nota calificadora, no puede estimarse en cambio la pretensión del recurrente de que el registrador no pueda tener en cuenta en su calificación una determinada Sentencia del Tribunal Supremo, como es en este caso, la de 28 de septiembre de 2012, de la que ha tenido conocimiento, aunque no haya sido por la vía de la documentación presentada. De ningún modo los artículos 18.1º y 65.4.º de la Ley Hipotecaria limitan los medios o elementos de calificación en cuanto a las leyes y disposiciones que integran el ordenamiento jurídico ni en cuanto a las Sentencias que interpreten o apliquen las mismas, pues son elementos suficientes para dictar una resolución a efectos registrales. Dice también el recurrente que la calificación del registrador no puede sustituir lo que pueda decidir una resolución judicial, pero no tiene en cuenta que a la calificación de los actos y documentos administrativos, con el alcance al que se refiere el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, se le aplican también los efectos que señala el artículo 101 del Reglamento Hipotecario, cuyo párrafo primero establece: «La calificación de los documentos presentados en el Registro se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento». Y no sólo esto, sino que también se prevé en los párrafos f) y g) del número 1 del artículo 51 del texto refundido de la Ley del Suelo, la inscripción o anotación de los correspondientes actos procesales relacionados con los asientos del Registro.

Por otro lado las distintas reformas que en el ámbito del procedimiento y del tratamiento de datos se han producido como consecuencia de la imparable introducción de las nuevas tecnologías hace insostenible mantener hoy en día que el registrador tiene limitado su conocimiento a la pura literalidad de lo dispuesto en los citados artículos 18.1º y 65.4.º de la Ley Hipotecaria. Este Centro Directivo ha reiterado (Resoluciones de 16 y 17 de febrero, 11 de junio, 5 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012 y 12 de abril de 2013) que los principios de facilidad probatoria y de proporcionalidad así como los constitucionales de eficacia, legalidad y tutela del interés público permiten al registrador la toma en consideración del contenido de Registros a los que tiene acceso en razón de su cargo. A la luz de las anteriores consideraciones resulta insostenible la pretensión del escrito de recurso de rechazar la toma en consideración de la sentencia invocada por el registrador cuyo conocimiento resulta plenamente congruente con los principios de oportunidad y competencia.

Especialmente, este Centro Directivo ha venido señalando en las citadas resoluciones, que el registrador no se puede limitar a los medios de calificación que consistan en los documentos presentados y en los asientos de la propia finca de que se trata, sino que, atendiendo a una interpretación conforme a la realidad social y a la finalidad y principios del propio Registro, debe acudir a otras fuentes oficiales de información, como son el Registro Mercantil, el Libro de Incapacitados según el Índice General Informatizado y otros Registros que no sean de carácter reservado y sean accesibles, por lo que con mayor razón ha de tener en cuenta las sentencias de los Tribunales de las que tenga conocimiento y guarden relación con el supuesto de hecho de que se trate.

5. Tampoco puede estimarse el recurso en cuanto a la alegación del recurrente que pretende apoyarse en varias Resoluciones de este Centro Directivo sobre la necesidad de que el titular o titulares registrales hayan sido parte en el procedimiento judicial de que se trate y que les pueda afectar en sus respectivos asientos. Dicha doctrina se refiere exclusivamente a aquellos supuestos en que se pretende la inscripción de una resolución judicial a pesar de no haber sido parte en el proceso los titulares registrales (Cfr. entre otras muchas, las Resoluciones de este Centro de 2 de febrero y 27 de septiembre de 2012, que cita el propio recurrente), que es un supuesto distinto del que aquí se plantea, en que nadie

pretende, en este momento, la inscripción de la resolución judicial, sino de una resolución administrativa, la que aprueba el proyecto de compensación, existiendo una resolución judicial cuya inscripción no ha sido solicitada ni se ha planteado su inscripción. Es evidente que si el proyecto de compensación estuviera ya inscrito y luego se pretendiera la inscripción de una sentencia que lo anulara, no podría inscribirse la misma sin que hubieran sido parte los titulares registrales afectados, pues lo impide el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y la necesidad de que el titular registral no quede afectado por sentencias en que no ha sido parte y cuyos derechos resultantes del Registro se pretendieran anular y cancelar. Ahora bien, en este caso, los titulares registrales lo son de unas fincas de origen y no han inscrito todavía el proyecto de compensación, por lo que no se da identidad de razón con la doctrina de este Centro Directivo, ya que ni el proyecto de compensación está inscrito ni tampoco se pretende la inscripción de ninguna sentencia anulatoria del mismo. Es decir, la doctrina de este Centro que por extenso se cita en el escrito de recurso tiene por objeto justificar el rechazo a la toma de razón de aquellas resoluciones judiciales de las que resulta la alteración del contenido de una titularidad registral sin que el titular haya tenido la intervención prevista en el ordenamiento. Se trata de una aplicación directa de las normas que consagran el denominado principio de tracto sucesivo que no es sino un trasunto del principio constitucional de proscripción de la indefensión (artículo 24 de la Constitución). Establecido lo anterior, es igualmente evidente que escapa por completo de la competencia del registrador la determinación de si en un procedimiento jurisdiccional concreto, que no tiene por objeto una acción que conlleve la alteración del contenido del Registro, debería haber sido parte la Junta de Compensación recurrente.

6. Por lo que se refiere a la alegación del recurrente respecto a la calificación urbanística de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución del proyecto de compensación, el propio recurrente plantea la cuestión de que se trata de terrenos que no sólo tenían la calificación en su totalidad de suelo urbanizable en el Plan de 1985, sino que esa calificación no fue modificada en el Plan de 1997, ni se produjo ninguna reclasificación de suelo que hubiera determinado que pasase de no urbanizable a urbanizable en virtud de las modificaciones de dicho Plan. Para ello, aporta en trámite de este recurso la cartografía de la zona de la que deduce que se trata de un error en la interpretación de la cartografía que, según el mismo recurrente, pone de manifiesto la ausencia de objeto procesal, en lo que se refiere al ámbito de Arroyo del Fresno, de los procedimientos judiciales seguidos en relación con el mismo, haciendo referencia a que el 14 de febrero de 2013 el Ayuntamiento de Madrid acordó someter al trámite de información pública el Avance de la revisión parcial del Plan General de Ordenación Urbana de 1985 y de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 1997, en los ámbitos y suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003, casada parcialmente por la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 2007, y que dicho acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 39 el 15 de febrero de 2013, en el que se incluye como documentación sometida a información pública, el Anexo III del Avance, constituido por el informe sobre la singularidad de «Arroyo del Fresno». En todo caso, respecto a esta cuestión, no puede entrar este Centro Directivo conforme a lo que establece el párrafo primero del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, según el cual, «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». Dicha documentación no fue presentada en el Registro ni incorporada al acta de protocolización, por lo que no puede entrar este Centro Directivo, en este momento del trámite de recurso, a valorar dicha documentación, ni mucho menos partir exclusivamente de lo que resulta de las alegaciones del recurrente y de un informe municipal, teniendo en cuenta que lo que puede ser objeto de valoración y decisión, a efectos de inscripción, es el acto administrativo resultante del acuerdo o decisión del Ayuntamiento y no el citado acto de trámite que puede conducir al mismo.

En virtud de lo expuesto, esta Dirección General acuerda: 1.º) Revocar la nota calificadora por falta de motivación suficiente, debiendo extenderse otra nueva, si el interesado presenta el documento en el Registro para su calificación; 2.º) Declarar que en este trámite de recurso no procede decretar la inscripción del proyecto de compensación, teniendo en cuenta los fundamentos anteriormente expresados, sin perjuicio de la calificación registral dentro del procedimiento registral si se presenta nuevamente la documentación que corresponda en el Registro de la Propiedad.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador por falta de motivación sin que de lo anterior resulte la inscribibilidad del título en los términos anteriormente expresados.

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

**8619** *Resolución de 3 de julio 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 Almería n.º 4, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria y la subsiguiente cancelación de cargas ordenada en el correlativo mandamiento. (BOE núm. 186, de 5-8-2013).*

En el recurso interpuesto por don J. M. C., procurador de los Tribunales, en representación de «Banco Cam, S.A.U.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Almería número 4, don José Soriano Ramírez, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria y la subsiguiente cancelación de cargas ordenada en el correlativo mandamiento.

## Hechos

### I

En Procedimiento judicial de ejecución hipotecaria número 2810/21011 seguido en el Juzgado de primera Instancia número 7 de Almería a instancia de «Banco CAM, S.A.U.», contra las mercantiles «Predios del Sureste, S.L.», y «Hotel Salinas Mar, S.L.», se dictó decreto de 17 de octubre de 2012 por el que se acuerda adjudicar la finca hipotecada, registral 3.480, a la entidad ejecutante y decretar la cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores a la que es objeto del procedimiento.

### II

Del Registro resulta: que la inscripción de hipoteca objeto de ejecución es la sexta, de 23 de mayo de 2008, modificada por la décima, de 30 de julio de 2009, constando cedido el crédito hipotecario por la decimotercera, de 10 de enero de 2012; que al margen de la hipoteca ejecutada consta nota de expedición de certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria en cuestión de fecha 10 de enero de 2012, habiéndose asimismo extendido el 8 de febrero de 2012 nota marginal de haberse comunicado la expedición de la certificación a los titulares de derechos que figuran en asientos posteriores al gravamen que se ejecuta; y que por la undécima, de 11 de marzo de 2011, se practicó inscripción de «contrato de arrendamiento de local de negocio» a favor de la entidad «Citymar Vacaciones, S.L.», por plazo de 25 años, conviniéndose en la cláusula decimoquinta que «en caso de venta ya sea por causa voluntaria o forzosa del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, la arrendataria tendrá el derecho de adquisición preferente sobre el mismo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 31, en relación con el artículo 25, de la Ley de Arrendamientos Urbanos...»

### III

Presentado en el Registro de la Propiedad de Almería número 4 testimonio del decreto de adjudicación antes referido así como mandamiento de cancelación de cargas posteriores, ambos de 29 de octubre de 2012, junto con instancia firmada por don J. M. C. en representación de «Banco CAM, S.A.U.», de 26 de noviembre de 2012, por la que se manifestaba que a los efectos prevenidos en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y concordantes la finca adjudicada no se encuentra arrendada, fueron objeto de una primera nota de calificación de 18 de enero de 2013. Aportándose un escrito de don J. M. C. en representación de «Banco CAM, S.A.U.», por el que mostraba disconformidad con la misma junto con copia autorizada de acta de manifestaciones otorgada el 29 de enero de 2013 ante el notario de Sabadell don Javier Micó Giner, número 1.042 de protocolo por la que don J. G. C. en nombre de «Banco de Sabadell, S. A.» dice «que a los efectos de proceder a la inscripción definitiva de la finca descrita en el Registro de la Propiedad, salvo realidades desconocidas por el compareciente, en la calidad con que actúa y después de haber realizado diversas gestiones respecto de la situación ocupacional de la finca, manifiesta que la finca no se hallaba arrendada en el momento de la adjudicación», se extiende la siguiente nota de calificación: «Tipo documento: Testimonio y mandamiento judiciales Libro Entrada: 68 Libro Diario: Asiento 1181, Diario 37. Previo examen y calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento del testimonio y el mandamiento expedidos el día veintinueve de octubre del año anterior, por el Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Almería, presentados en este Registro el once del actual por don J. M. C., el Registrador de la Propiedad que suscribe ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados, en base a los siguientes: Hechos. Por los documentos que motivan la presente nota se acuerda en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 2810/2011 seguido a instancia de Banco CAM SAU contra Predios del Sureste, S.L., y Hotel Salimas Mar, S.L., la adjudicación de la finca registral 3480 de Almería SEC. 2.ª a favor del citado Banco CAM SAU, y se decreta la cancelación de la hipoteca que motiva la ejecución y las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de ser expedida la certificación prevenida en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dicho documento fue objeto de calificación con fecha de 18 de enero de 2013, entre otros motivos, por la incongruencia existente, al entender del que suscribe la presente nota, entre la manifestación del procurador de los tribunales don J. M. C. de que la finca adjudicada no se encontraba arrendada y la inscripción de un contrato de arrendamiento a favor de la entidad Citymar Vacaciones, S.L.,

sobre dicha finca por lo que se solicitaba la acreditación fehaciente de haber sido notificada dicha transmisión con las condiciones de la adjudicación a dicha entidad, arrendataria o acreditarse la inexistencia de dicho arrendamiento. Habiéndose aportado con fecha de 19 de marzo documento suscrito por dicho procurador de los tribunales, que a juicio del que suscribe la presente nota no desvirtúa el defecto advertido, así como acta de manifestaciones de don J. G. C. apoderado de la entidad Banco de Sabadell, S.A., que ha sucedido a la adjudicataria Banco CAM S.A.U. en que hace constar literalmente que "...salvo realidades desconocidas por el compareciente,...la finca no se hallaba arrendada en el momento de la adjudicación...", entiendo que el defecto debe mantenerse al subsistir la incongruencia advertida en la nota de defecto primitiva. Fundamentos de derecho. Artículo 1 de la Ley Hipotecaria. Del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos resulta: "...". Y según el artículo 31 de la Ley de Arrendamientos Urbanos "...". Como consecuencia de lo expuesto se suspende la práctica de la inscripción solicitada. La presente calificación (...). Almería, dos de abril del año dos mil trece. El Registrador. (Firma ilegible y sello del Registro) Fdo. José Soriano Ramírez».

#### IV

La anterior nota de calificación es recurrida ante esta Dirección General por don J. M. C., procurador de los Tribunales, en representación de «Banco CAM, S.A.U.» mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Almería número 4 el día 29 de abril de 2013 por el que alega en síntesis: que la cuestión relativa a la falta de notificaciones a la arrendataria ya fue resuelta por el propio Tribunal que conoció del procedimiento de ejecución mediante recurso de revisión; que «Banco CAM, S.A.U.» no es parte en el contrato de arrendamiento inscrito; que el registrador notificó la existencia del procedimiento; y, que el derecho de arrendamiento no puede gozar de mayor protección que los derechos reales, ni perjudicar el valor de la finca dada en garantía al acreedor hipotecario.

#### V

El registrador emitió su informe el día 22 de mayo de 2013 ratificándose en el contenido de la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### VI

Por último, el día 28 de mayo de 2013 se recibe en el Registro de la Propiedad de Almería número 4 escrito de alegaciones expedido por el secretario Judicial que extendió el título calificado negativamente por el que hace constar que de la certificación de cargas resulta tanto la existencia del arrendamiento como que el registrador ha remitido la notificación al titular del derecho de arrendamiento y que, en cualquier caso, la entidad arrendataria ha tenido conocimiento del proceso de ejecución, estando personada en autos por escrito de 25 de febrero de 2013.

### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 4.3, 13, 25, 29 y 31 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos en su redacción anterior a la reforma operada por la Ley 4/2013; 689 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 17, 20, 133, 134 y 135 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de esta Dirección General de 20 de noviembre de 1987, 5 de noviembre de 1993 y 24 de febrero de 2000.

1. Se debate en el presente expediente sobre si, hallándose inscrito sobre un edificio destinado a actividad hotelera y turística un derecho de arrendamiento con expresa cláusula de concesión al arrendatario de derecho de adquisición preferente en los términos del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y ello con posterioridad a la inscripción de una hipoteca que se ejecuta, para la inscripción del decreto de adjudicación recaído en el procedimiento de ejecución hipotecaria y la cancelación de cargas posteriores a la referida hipoteca es necesaria la acreditación fehaciente de haber sido notificada la transmisión, con las condiciones de la adjudicación, a la arrendataria.

2. Es doctrina clásica de este Centro Directivo (vid. a modo de ejemplo la Resolución de 20 de noviembre de 1987) que, como tesis de principio, la ejecución forzosa de finca está comprendida en el concepto amplio de compraventa. De ahí que el Código Civil al referirse a ellas las llame venta pública (cfr. artículo 464 del Código Civil) o venta en subasta pública o judicial (cfr. entre otros los artículos 1.459, 1.489, 1.493 del Código Civil y 1.514 y siguientes y 1.533 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Por ello se comprende que el derecho de tanteo o retracto establecido para el supuesto de compraventa voluntaria, se reconozca también en los supuestos de ventas judiciales (cfr. artículos 1.636 y 1.640 del Código Civil). De ahí que sea necesario para la inscripción del decreto de adjudicación en una ejecución forzosa, también como tesis de principio, que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación de inexistencia de arrendamientos sobre la finca adjudicada.

3. En el caso que ahora ocupa concurren las siguientes circunstancias especiales, a saber: la constitución del derecho de arrendamiento sobre la finca ejecutada consta expresamente inscrito en el Registro de la Propiedad; la inscripción de tal derecho de arrendamiento es posterior a la hipoteca que se ejecuta; el contrato de arrendamiento inscrito lo es de local de

negocio –según lo calificaron las partes y así consta en el Registro– por plazo de 25 años; y, además, el registrador comunicó a la arrendataria, en su condición de titular de carga o derecho posterior a la hipoteca objeto de ejecución, la expedición de la certificación de dominio y cargas para el procedimiento ejecutivo preferente.

4. El artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 –en su redacción anterior a la reforma operada por la Ley 4/2013– fija expresamente en su párrafo segundo como causa de extinción del contrato de arrendamiento de vivienda de duración pactada superior a cinco años, una vez transcurridos los cinco primeros años del mismo, la resolución del derecho del arrendador por la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria siempre que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro con posterioridad al derecho determinante de tal resolución. Con mayor razón opera esta causa de extinción respecto de los contratos de arrendamiento de negocio inscritos con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta, para los que la citada Ley de Arrendamientos Urbanos no prevé ninguna duración mínima (artículo 4.3 de la Ley).

A esta misma conclusión llega el artículo 29 de la misma de la Ley al afirmar que «el adquirente de la finca arrendada queda subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurren en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria», requisitos que deben predicarse precisamente del adquirente en la ejecución hipotecaria, preferente al arrendamiento de local inscrito. Y, en fin, es la misma conclusión que resulta de aplicar los principios generales hipotecarios del tracto sucesivo y de la prioridad contenidos con carácter general en los artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria, y en particular para la ejecución hipotecaria, en los artículos 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 134 de la Ley Hipotecaria en cuanto ordenan la cancelación de las cargas posteriores.

5. En consecuencia, resuelto, según lo expuesto, en el presente caso el derecho del arrendador, queda extinguido el contrato de arrendamiento y con él sus accesorios como el derecho de retracto, y deviene innecesario realizar notificación alguna expresa y especial, distinta de la que deba realizarse al arrendatario en el propio procedimiento de ejecución (cfr. artículo 661 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

6. Como señala el registrador, existe incongruencia en la manifestación hecha por el presentante respecto de la inexistencia de arrendamientos, cuando del propio Registro resulta que sí está arrendada. Pero –independientemente de la responsabilidad en que pudiera incurrirse en su caso por aquella manifestación de inexistencia de inquilinos si no fuera cierta– aquella manifestación es innecesaria, pues debe considerarse suficientemente salvaguardado el derecho de la arrendataria que inscribió su derecho de arrendamiento de local después de hipotecarse la finca que se arrienda, a través de la notificación que de la expedición de certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria realizó el registrador en su momento, pues dicha comunicación lo es «para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución» (cfr. artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). El propio secretario Judicial que extendió el título calificado negativamente hace constar la entidad arrendataria ha tenido conocimiento del proceso de ejecución.

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

## - 11 -

**8621** *Resolución de 4 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 11, por la que se deniega la cancelación por caducidad de una hipoteca mediante instancia. (BOE núm. 186, de 5-8-2013).*

En el recurso interpuesto por don A. M. C. en nombre y representación de don J. A. B. M., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Valencia número 11, doña Ana Isabel Llosa Asensi, por la que se deniega la cancelación por caducidad de una hipoteca mediante instancia.

### Hechos

#### I

Mediante instancia suscrita por don A. M. C. en representación de don J. A. B. M., mediante poder general para pleitos que acompaña por fotocopia al documento que se presenta, se solicitó de conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Ley Hipotecaria y 174 de su Reglamento, la cancelación de una hipoteca a favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y la Rioja, que había sido formalizada ante el notario de Valencia, don Carlos de Pascual de Miguel, de fecha 3 de septiembre de 2002. Se constituyó por un período de 73 meses con un vencimiento expreso el 15 de julio de 2008. El solicitante en la instancia, entiende que con esta fecha debe entenderse que ha caducado la citada hipoteca. Por lo tanto, solicita la cancelación automática de la misma.

La firma del solicitante en la instancia no está legitimada notarialmente ni ha sido estampada ante el registrador y la

representación que se alega consta por fotocopia de un poder para pleitos.

## II

El referido documento se presentó por correo en el Registro de la Propiedad de Valencia número 11, el día 25 de febrero de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 14 de marzo que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Registro de la Propiedad de Valencia número once Notificación de calificación desfavorable 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 examen y calificación del documento presentado por correo, por don A. M. C., el día veinticinco de febrero de dos mil trece, bajo el asiento número 1549 del tomo 26 del Libro Diario y número de entrada 253/2013, que corresponde a la instancia privada suscrita por el citado don A. M. C. en representación de don J. A. B. M., el día veintiuno de febrero de dos mil trece; ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Que el referido documento se solicita la cancelación por caducidad de la hipoteca a favor de la "Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y la Rioja" que grava la finca registral 376 de la 5.ª Sección de Ruzafa, perteneciente a esta demarcación hipotecaria. Fundamentos de Derecho (defectos): 1.–Falta acreditar la presentación del referido documento en la Oficina Liquidadora correspondiente, y aportar la correspondiente carta de pago, exención o no sujeción del impuesto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 255 del mismo texto legal, y en el artículo 51.13 del Reglamento Hipotecario. Concretamente el artículo 254 de la Ley Hipotecaria en su párrafo primero dispone que: "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.–La precedente instancia privada está suscrita por don A. M. C. en representación de don J. A.B.M. –titular registral del pleno dominio de la referida finca registral número 376 de la 5.ª Sección de Ruzafa–; sin embargo de la misma no resulta la legitimación notarial de la firma de quien la suscribe o, en su caso, la ratificación de la misma ante el registrador correspondiente, requisito que exige entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 8 de enero de 2002, 8 de marzo de 2005 y 20 de julio de 2006. Concretamente esta última Resolución establece que: "(...) en el caso de cancelación por caducidad conforme al art. 82.5 LH, la solicitud tiene que ser efectuada por el titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada. Y dicha solicitud es materia de calificación por el registrador, por lo que la identidad del solicitante debe acreditarse mediante documento público o instancia privada con firma notarialmente legitimada o ratificada ante el registrador". Así mismo, no resulta acreditada la representación alegada por quien suscribe la instancia respecto del titular registral, pues si bien se acompaña fotocopia de la escritura de poder otorgada a su favor, el día catorce de noviembre de dos mil seis ante el notario de Valencia don Joaquín Borrell García, tal y como ha afirmado la Dirección General de los Registros y del Notariado en reiteradas ocasiones -y entre ellas en la Resolución de 19 de julio de 2007-, a efectos de la calificación y en su caso inscripción en el Registro, los documentos que se aporten, ya sea como documento principal o directamente inscrita como documentos complementarios, han de ser -a salvo las excepciones previstas en la legislación hipotecaria- documentos públicos, condición que no reúnen las simples fotocopias, pues las mismas no cumplen con los requisitos exigidos al efecto por el artículo 1.216 del Código Civil. Por lo que será necesario que se acompañe al documento ahora presentado, copia autorizada de la reseñada escritura de poder, o en su caso, testimonio notarial de la misma de fecha posterior a la fecha de la legitimación de la firma de quien suscribe la referida instancia. (Todo ello en virtud de los artículos y resoluciones citadas, y de lo dispuesto en los artículos 1259 y 1280 del Código Civil). 3.–En la precedente instancia se solicita la cancelación por caducidad de la hipoteca a favor de la "Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja" que grava la finca registral 376 de la 5.ª Sección de Ruzafa. Sin embargo consultados los Libros del Registro, de los mismos resulta que en la inscripción de la hipoteca cuya cancelación se solicita, se hace constar que el vencimiento final de la operación en cuya garantía se constituyó la hipoteca es el día 15 de julio del año 2008. Y según establece el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria "a solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta Ley y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de la acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca". Así pues, a fin de que pueda practicarse la cancelación por caducidad de la hipoteca que grava la finca registral 376 de la 5.ª Sección de Ruzafa, y de conformidad con lo dispuesto en dicho precepto en relación con el artículo 1.964 del Código Civil, será necesario que haya transcurrido el plazo de veintidós años desde la fecha de vencimiento del crédito en cuya garantía se constituyó la hipoteca –es decir desde el día 15 de julio de 2008–, plazo que no ha transcurrido. Así mismo, no es aplicable en el presente supuesto el apartado segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria alegado en la precedente instancia, en tanto que dicho apartado se refiere a los supuestos en los que las partes han pactado un plazo de caducidad convencional del derecho objeto de inscripción, circunstancia que no concurre en el presente caso. En este mismo sentido puede citarse la Resolución de la D.G.R.N. de 8 de enero de 2004. Y por considerar el defecto advertido en el apartado tercero precedente un defecto insubsanable, procede a la denegación del asiento solicitado. Contra esta (...). Valencia, a catorce de marzo de dos mil trece. (Firma ilegible). La Registradora».



### III

El día 30 de abril de 2013, don A. M. C. en representación de don J. A. B. M., interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: «... Tercero. En primer lugar es de resaltar la vigencia y aplicabilidad del artículo 35 f) de la Ley 30/1992 del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según el cual, esta parte tiene derecho a no presentar documentos que ya consten, por ello, no aporta el poder general para pleitos, ya aportado y que prueba de forma fehaciente la representación que ostento y, no aporta la escritura pública otorgada ante el notario D. Carlos Pascual de Miguel el 24 de julio de 2002 sobre crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria, pues la misma consta en el Registro de la Propiedad. Cuarto. Existe una evidente equivocación en la desestimación de la registradora, pues ha considerado que la inscripción de la hipoteca que se trata de cancelar es de las más habituales, la del préstamo concedido para la adquisición del inmueble, y no lo que en realidad es, un crédito de máximos, tal y como éstos han sido definidos por la doctrina legal. Así es de resaltar lo que sobre los mismos reconoce la sentencia de la AP Alicante, sec. 7a, S 26-11-2007, n.º 390/2007, recurso 277/2006, pues en su fundamento de Derecho segundo así las define y las reconoce. En este fundamento de Derecho parte del "hecho no controvertido, que el día 6 de noviembre de 1992, la mercantil actora constituyó, mediante escritura...hipoteca de máximo a favor de la demandada..., en garantía de operaciones amparadas en cuenta corriente, y por un límite de..", al igual que en el presente caso, pues puede comprobarse en la escritura pública, páginas 19 y 20 que, en el punto IV.–Cláusulas no financieras, la 3.ª, sobre la constitución de hipoteca que lo es "en garantía del saldo de la cuenta de crédito" y, dicho crédito, según la página 9, "el vencimiento final de la operación se pacta el día 15 de julio de 2008". Quinto. En atención al hecho no controvertido, que el día 24 de junio de 2002, mi representado constituyó, mediante escritura otorgada en Valencia, ante el notario D. Carlos Pascual de Miguel, hipoteca de máximo a favor de Ibercaja, en garantía de operaciones amparadas en cuenta corriente, y por un límite de 60.000 euros. Por lo que siendo el anterior hecho exactamente igual (sic) que el de la sentencia de la AP de Alicante citada, la consecuencia de la solicitud efectuada debe ser la misma que en dicha sentencia, la cancelación de la inscripción. En esta sentencia también se dice que «la hipoteca cuya cancelación se pide se constituyó exclusivamente para garantizar el saldo de 1.ª cuenta abierta a nombre de la mercantil, S.A, en cuenta corriente especial abierta en el Banco demandado, con un capital garantizado de..., y asimismo para cargar en dicha cuenta obligaciones a cargo de la mercantil... S.A, aquí actora recurrente, hasta un máximo por principal de..... y por un plazo de cinco años improrrogables. Así se desprende de los términos literales de la escritura pública de hipoteca de máximo de fecha, arriba mencionada.» Lo que ocurre en el presente caso, es que se constituyó por un plazo de cinco años cuyo plazo finalizó el 15 de julio de 2008, hace casi cinco años. Así pues, la resolución, en el presente caso debe ser la misma, por lo que su justificación también y motivo por el cual se transcribe la parte de la sentencia que así lo reconoce: «Todo ello sin tener en cuenta además que, como dice la recurrente, está claro que al haberse pactado un plazo de cinco años de vigencia del derecho real de garantía el mismo queda extinguido llegada la fecha si no se ha instado la ejecución, pues calificada como ha sido de hipoteca de máximo, ésta se extinguió el día...por expiración del plazo referido de cinco años por el que se constituyó, siendo aplicable el régimen cancelatorio previsto en el artículo 82,2 de la Ley Hipotecaria por resultar la extinción del derecho del propio título inscrito, con la consecuencia de que al no promover la entidad demandada el procedimiento judicial sumario, la hipoteca y la correspondiente acción no se encuentran vigentes». Ciertamente, dispone el artículo 82,2 que "Podrán, no obstante, ser canceladas sin dicho requisito cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva". La extinción de la hipoteca en estos casos, se efectúa de un modo automático, por ser efecto natural de la voluntad incorporada al título de su constitución, es decir, por expiración del plazo tiene lugar la caducidad de la hipoteca. En relación con este particular, es cierto que dice la RDGRN de 22 de junio de 1995 que "Nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 del Código Civil), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo, salvo que en ese instante estuviera ya en trámite de ejecución hipotecaria, en cuyo caso, la hipoteca se extinguiría al concluir el procedimiento, ya por consumación de la ejecución, ya por cualquier otra causa (que no es el presente caso). Lógicamente la accesoriedad del derecho real de la hipoteca respecto del crédito garantizado (1875 del Código Civil y 134 de la Ley Hipotecaria), exigirá que en estas hipótesis de constitución de la hipoteca por un plazo determinado, el vencimiento de ésta, debe ser posterior al de la obligación asegurada. En el presente caso, en el que la hipoteca queda constituida por un plazo de cinco años improrrogables a contar desde el día del otorgamiento de la escritura constitutiva, es evidente que estamos ante un claro supuesto de fijación de un plazo de vigencia del derecho real de garantía, de modo que éste ha quedado extinguido el..., si en este instante no se había iniciado su ejecución". En igual sentido la sentencia de la AP Valencia, sec. 7.ª, S 4-3-2010, n.º 121/2010, recurso 42/2010, donde en su fundamento de Derecho segundo dice: "Como resulta del artículo 82 LH, la cancelación de los asientos por regla general se practica mediante el consentimiento del titular afectado y en su defecto por decisión de judicial, pudiendo también ser cancelados sin consentimiento del titular cuando el derecho objeto del asiento a cancelar –o el propio asiento– queda extinguido por declaración de ley o cuando resulte del propio título, cancelaciones éstas que, como pone de manifiesto la apelante, son denominadas 'automáticas'", en esta sentencia también se ordenó la cancelación. Sexto. En igual sentido a las anteriores sentencias ya se había pronunciado esta Dirección, Resolución de 22-6-1995, donde según se indica en el fundamento de Derecho primero, "Se plantea en el presente recurso la procedencia de cancelar una inscripción de hipoteca a solicitud del titular registral de la finca gravada, que lo es a la vez del crédito garantizado con la hipoteca" y, se dice: "en el caso debatido, una vez vencido el plazo estipulado, deba aplicarse

inequívocamente el régimen cancelatorio previsto en el artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria para los supuestos en que la extinción del derecho resulta del propio título inscrito". Séptimo. A pesar de que no ha existido controversia sobre la posibilidad de que hubiese algún procedimiento de ejecución hipotecaria, es de resaltar que, puede presumirse que no hay ninguno. Dicha presunción que se basa en hechos no controvertidos, cuales son que han transcurrido casi cinco años desde la finalización del crédito, que no existe ninguna inscripción sobre el particular en el Registro y, que las entidades bancarias no dejan transcurrir cinco años sin instar la ejecución. Dicha presunción es acorde con lo que en su día preceptuaban los artículos 1249 a 1253 del Código Civil, no vigentes ahora por haber sido sustituidos por los artículos 385 y 386 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. De igual modo, en caso de que se hubiese instado la ejecución, el que no figure en el Registro lo es porque la misma, en su caso, no ha llegado a ser estimada».

#### IV

Mediante escrito con fecha de fecha 17 de mayo de 2013, la registradora de la Propiedad emitió el informe correspondiente y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 27 del mismo mes).

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1216, 1259, 1280 y 1964 del Código Civil; 35 f) de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 82 y 128 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 2002, 9 de mayo de 2003, 8 de enero de 2004, 8 de marzo de 2005, 20 de julio de 2006 y 19 de julio de 2007.

1. Debe decidirse en este expediente si cabe la cancelación por caducidad de una hipoteca en la que concurren las circunstancias siguientes: el plazo de vencimiento final del crédito garantizado es el día 15 de julio de 2008; de la inscripción de la hipoteca, no resulta que las partes otorgantes de la escritura que dio lugar a la misma, hubiesen pactado un plazo de caducidad convencional del derecho real de hipoteca sino que únicamente se fija la fecha de vencimiento del crédito en cuya garantía se constituye la hipoteca, esto es, el 15 de julio de 2008.

De los defectos señalados en la calificación, solo son objeto de recurso dos de ellos: la falta de legitimación de la firma e insuficiencia de la acreditación de la apoderación alegada por el otorgante de la instancia solicitando la cancelación; y la falta de transcurso del plazo a los efectos de la cancelación de la hipoteca por caducidad.

2. Respecto a la falta de legitimación del solicitante en al instancia, debe ser confirmada la calificación de la registradora, porque no consta la firma del solicitante legitimada notarialmente ni se ha ratificado ante el registrador correspondiente. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que ha de tenerse igualmente en cuenta que, a los efectos de su calificación y, en su caso, inscripción en el Registro, los documentos que se aporten (y a salvo las excepciones previstas en la legislación hipotecaria) han de ser públicos (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), condición que no reúnen (al no cumplir los requisitos exigidos al efecto por el artículo 1216 del Código Civil) las simples fotocopias, ya lo sean de documentos judiciales o de cualquier otro tipo de documentos (cfr. las Resoluciones de 8 de enero de 2002 y 9 de mayo de 2003).

No se subsana este defecto en el escrito de recurso, donde por el contrario, el recurrente alega haberlo presentado anteriormente y entiende que no ha de hacerlo en virtud del artículo 35 f) de la Ley 30/92. Ciertamente sería así, de haberlo aportado anteriormente, lo que no hizo, por lo que continúa sin subsanarse y ha de confirmarse el defecto impuesto en la nota de calificación.

3. No existe un plazo convencional de caducidad de la hipoteca pactado por los otorgantes de la escritura que dio lugar a la inscripción que hoy se pretende cancelar, por lo que no cabe aplicar el supuesto establecido en el artículo 82.2.º de la Ley Hipotecaria. Todos los argumentos y alegaciones hechas por el recurrente en su escrito de recurso, así como las sentencias de las Audiencias que menciona, están fundamentados en esta suposición. No es aplicable en el presente supuesto el apartado segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria alegado en el documento presentado a inscripción, porque dicho apartado se refiere a los supuestos en los que las partes han pactado un plazo de caducidad convencional del derecho objeto de inscripción, circunstancia que no concurre en el supuesto del expediente. Sentado esto, la única fecha a partir de la cual se debe contar la caducidad es la de 15 de julio de 2008 y la normativa aplicable a los efectos de esa cancelación es la del artículo 82.5 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 1964 del Código Civil.

En consecuencia, el plazo de caducidad es el de veintidós años contados desde la fecha de vencimiento del crédito en cuya garantía se constituyó la hipoteca, es decir, desde el día 15 de julio de 2008, y puesto que el plazo no ha transcurrido, no cabe más que confirmar la nota de calificación.

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, 4 de julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

**8622** Resolución de 4 de julio 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 Motilla del Palancar, por la que se deniega la inscripción de una escritura de revocación de dación en pago. (BOE núm. 186, de 5-8-2013).

En el recurso interpuesto por don J. L. M. G. como administrador único de la sociedad «Punta Cope, S.A.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Motilla del Palancar, don Manuel Montánchez Ramos, por la que se deniega la inscripción de una escritura de revocación de dación en pago.

### Hechos

Por el notario de Madrid, don Alejandro Miguel Velasco Gómez, se autoriza en fecha 4 de marzo de 2013 escritura pública en la que comparece la representación de la sociedad «Punta Cope S.A.», la representación de la sociedad «Newstars Business S.A.» y don J. F. H. en su propio nombre y derecho. En la escritura se expone que mediante sendas escrituras de 21 de junio y 10 de agosto de 2007 la sociedad «Punta Cope, S.A.», constituyó sendas hipotecas a favor de la sociedad «Nueva Era Financial Investments, S.L.» en garantía de dos préstamos; que en fecha 23 de agosto del mismo 2007 se otorgó escritura de dación en pago por la que en primer lugar la sociedad «Newstars Business, S.A.» asume las deudas de las anteriores escrituras subrogándose en la posición de acreedor de «Punta Cope, S.A.» y en segundo lugar esta última en pago y para la cancelación de la deuda en que se subroga «Newstars Business, S.A.» realiza la dación en pago de determinada finca constando debidamente inscrita esta última escritura. A continuación estipulan: primero, que según consta en un acta de manifestaciones otorgada ante el propio notario en la misma fecha, el compareciente en nombre propio don J. F. H. ha asumido personalmente las deudas que ha contraído hasta el día de hoy en su condición de administrador único de «Punta Cope, S.A.» al tratarse de deudas no contraídas por la sociedad sino por dicho señor. Segundo, que las partes «solicitan la revocación de la dación en pago efectuada mediante la escritura de 23 de agosto de 2007 y la retroacción de la finca...» Cuarto. «solicitan la inscripción de la finca a favor de la sociedad Punta Cope, S.A.». Quinto. «En consecuencia, la sociedad Punta Cope S.A. recupera la posesión de la finca... La sociedad Punta Cope, S.A. no se subroga en el pago de ninguna de las cargas que pesan sobre la citada finca...»

Del Registro de la Propiedad resulta que:

Conforme a la inscripción 4.<sup>a</sup> de la finca de fecha 15 de enero de 2008, el titular registral es la entidad «Newstars Business, S.A.» por título de dación en pago de deudas. Dichas deudas consistían, según dicha inscripción cuarta, por un lado en determinado crédito que la entidad «Newstars Business, S.A.» había adquirido de la mercantil «Valeurs Fiance, S.A.» contra la mercantil «Punta Cope, S.A.» y por otro en la asunción de deuda que hacía la sociedad «Newstars Business S.A.» de la obligación de pago que ostenta «Punta Cope S.A.» frente a otra sociedad llamada «Nueva Era Financial Investments S.L.» y del que la liberaba a aquella.

Conforme a la inscripción quinta de fecha 21 de junio de año 2008, la finca se encuentra hipotecada en garantía de un préstamo a favor de determinada sociedad limitada. Al margen de la inscripción de hipoteca consta nota marginal de fecha 22 de mayo de 2012 de la que resulta que se ha expedido certificación para su incorporación a Autos de ejecución hipotecaria.

Constan igualmente las anotaciones de embargo letras C y D de fechas 29 de julio y 14 de septiembre de 2011 así como la anotación, letra E de fecha 30 de mayo de 2012 cuya toma de razón viene provocada por querrela derivada de presunto delito de alzamiento de bienes.

### II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Visto por Don Manuel Montánchez Ramos, registrador de la Propiedad de Motilla del Palancar -Cuenca-, el procedimiento registral iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, del documento que se dirá, 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 I.–El precedente documento objeto de la presente calificación; autorizado el día 04/03/2013 por el Notario de Madrid, don Alejandro Miguel Velasco Gómez, número de protocolo 404/2013, presentado telemáticamente por Velasco Gómez, Alejandro Miguel, el día 05/03/2013, y aportado físicamente el día 22/03/2013 con el asiento 1184 del Diario 84, en el que figura como interesado «Punta Cope, S. A.». II.–En dicho documento se contienen las cláusulas que se reseñan y que han sido objeto de calificación desfavorable: 1.–Interviene don E. G. H., como Administrador único en nombre y representación de la entidad «Newstars Business, S. A.», nombrado para dicho cargo, por plazo de seis años, que asegura ejerce en la actualidad, en la escritura otorgada ante el Notario de Valencia, don José Corbi Coloma, el día 17 de agosto de 2007, bajo el número 3230 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, al tomo 6404 libro 5694, folio 130, hoja V-112226, inscripción 2.<sup>a</sup>. Acredita dichos extremos con copia autorizada de la indicada escritura, que me exhibe, devuelvo y juzgo suficiente para este otorgamiento, sin hacer constar que dicha escritura que se le exhibe está debidamente inscrita en el Registro Mercantil ni concretar el acto a que se refiere el juicio de suficiencia. 2.–Interviene don J. L. M. G., como Administrador Único en nombre y

representación de la entidad «Punta Cope, S. A.», nombrado para dicho cargo, por plazo de cinco años, que asegura ejerce en la actualidad, en la escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Luis Pérez Escolar Hernando, el día 15 de marzo de 2010, bajo el número 606 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 2686, folio 120, hoja M-46531, inscripción 18ª. Acredita dichos extremos con copia autorizada de la indicada escritura, que me exhibe, devuelvo y juzgo suficiente para este otorgamiento, sin hacer constar que dicha escritura que se le exhibe está debidamente inscrita en el Registro Mercantil ni concretar el acto a que se refiere el juicio de suficiencia. 3.–En el apartado exponen I se hace constar que con fecha 21 de junio de 2007, se otorgó escritura de Préstamo Hipotecario ante el Notario de Valencia, don Damar Mata Botella, bajo el número 1.877 de su protocolo, mediante la que don J. F. H. en calidad de Administrador Único de «Punta Cope, S. A.» confesó haber recibido en efectivo metálico de la mercantil «Nueva Era Financial Investments, S. L. U.» en concepto de préstamo la cantidad de cien mil euros, sin que dicha escritura –título previo– haya sido inscrita en el Registro. 4.–En el apartado exponen II se hace constar que con fecha 10 de agosto de 2007, se otorgó escritura de préstamo hipotecario ante el Notario de Valencia, Don Augusto Pérez-Coca Crespo, bajo el número 2916 de su protocolo, mediante la que Don J. F. H. en calidad de Administrador Único de «Punta Cope, S. A.», confesó haber recibido en efectivo metálico de la mercantil «Nueva Era Financial Investments, S. L. U.» en concepto de préstamo la cantidad de sesenta mil euros, sin que dicha escritura -título previo- haya sido inscrita en el Registro. 5.–En la precedente escritura de revocación de dación de pago con retroacción de los bienes a favor de la sociedad «Punta Cope, S. A.», no comparece la entidad «Nueva Era Financial Investments, S. L. U.», en su condición de acreedor. 6.–En el apartado primero de estipulaciones se hace constar que según consta en el Acta de Manifestaciones otorgada ante el Notario Don Alejandro Miguel Velasco Gómez, el día cuatro de marzo del año dos mil trece, Don J. F. H. ha asumido personalmente las deudas que ha contraído hasta el día de hoy, en su condición de Administrador Único de la mercantil «Punta Cope, S. A.», en nombre de dicha sociedad al tratarse de deudas no contraídas por la sociedad, sino por el Sr. F. personalmente sin que se acompañe dicha acta de manifestaciones. 7.–No resulta del precedente documento que Don J. F. sea el Administrador Único de la entidad «Punta Cope, S. A.» 8.–En el apartado segundo de Estipulaciones se hace constar que las partes solicitan la revocación de la dación en pago efectuada mediante escritura de fecha 23 de agosto de 2007 y la retroacción de la finca que se describe en la precedente escritura, así como los derechos de Explotación minera, expediente Minero número 1161 de Cuenca, a favor de la sociedad «Punta Cope, S. A.», sin exponer la causa o causas de la revocación. 9.–En la estipulación quinta se hace constar que en consecuencia, la sociedad «Punta Cope, S. A.», recupera la posesión de la finca, cuando el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. 10.–Defecto insubsanable.–En la estipulación quinta se hace constar que la sociedad «Punta Cope, S. A.», no se subroga en el pago de ninguna de las cargas que pesan sobre la finca, pacto que excede de la voluntad negocial, ya que las cargas reales se subrogan obligatoriamente. 11.–Defecto insubsanable.–Se encubre un pacto comisorio ya que por falta de pago se pretende adquirir el dominio. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho I.–Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se halla sujetos a 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 arts. 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II.–En relación a las concretas cláusulas o partes de las mismas reseñadas en el hecho II anterior, debe tenerse en consideración: 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 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». En aplicación del artículo 98 de la Ley 24/2001 y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 2002, 19 de Marzo de 2007, y 2 de diciembre de 2010, es necesario que en el propio título se cumpla una doble exigencia: reseña identificativa del documento auténtico que se le ha exhibido al Notario del que resulte la representación alegada, y juicio o valoración de la suficiencia de las facultades representativas por el Notario, necesariamente concretada a los actos y contratos a que el instrumento se refiere, siendo de aplicación tales exigencias no sólo en caso de apoderados, sino también a cualquier caso de representación legal y orgánica. –Resoluciones de 12 y 13-9- 2006 y 27-9-2006, entre otras–, debiendo manifestar el Notario que ha tenido a la vista la copia autorizada de la citada representación.–Así lo prevé la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 19 de marzo de 2007, al señalar «que las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición de documento auténtico.–Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no solo que se ha llevado a cabo ese juicio de suficiencia, congruente con el contenido del título mismo, sino que se la han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación», Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de fecha 25 de octubre de 2006, Auto de Tribunal Supremo de fecha 21 de abril de 2009, Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia de fecha 3 de noviembre del año 2008, Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de fecha 4 de febrero del año 2009, Sentencia del Tribunal Constitucional 207/99 de fecha 11 de noviembre de 1999, Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de fecha 20 de marzo del año 2009 y, Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de fecha 13 de mayo del año 2009 declarada firme por el Tribunal Supremo estableciendo que: «el artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria continua vigente...la interpretación del art. 98.2 de la Ley 24/2001 ha de ser respetuosa con su contenido... La interpretación constitucional del concepto «reseña» es la de «narración sucinta de los hechos que sirven de motivación y

fundamento al juicio notarial de suficiencia»...No es concebible un juicio de suficiencia sin motivación alguna ya que admitir lo contrario contravendría abiertamente la interdicción de la arbitrariedad... El concepto reseña del art. 98.2 no puede referirse exclusivamente a los datos de los intervinientes, autorizante y fecha de escritura de poder sino que ha de incluir una transcripción o relación suficiente de las facultades representativas como motivación suficiente...los juicios de valor no pueden tener un valor vinculante absoluto para otros procedimientos, tampoco puede significar una vinculación absoluta para el poderdante y los terceros pues ambos quedarían en absoluta indefensión al no haber intervenido en el acto de dación de fe... el notario no da fe directamente de la capacidad y legitimación, pues no son hechos incontrovertibles, sino que da fe de que a su juicio tienen capacidad y legitimación...en ninguna Ley se consagra una presunción de legalidad ni de legitimación ni de salvaguarda de los Tribunales respecto del juicio del notario... todos los juicios del notario, a diferencia de los hechos perceptibles por los sentidos pueden ser desvirtuados en cualquier procedimiento en que se planteen y concretamente también en el registral... los ámbitos y efectos de la forma notarial y de la publicidad registral son diferentes y de ahí que sea perfectamente compatible que una vez apreciada por el Notario la suficiencia de la representación, en su caso, se precise el juicio o control de la calificación registral para determinar si a efectos de la práctica del asiento dicho juicio, teniendo en cuenta los elementos de la reseña, es suficiente a efectos de publicidad registral... No se acredita la realidad, validez y vigencia del nombramiento de Administrador, liquidador... es necesario o bien acreditar la inscripción en el Registro Mercantil o bien aportar la escritura de formalización del acuerdo de nombramiento con todos los datos relativos a la entidad que se encuentren vigentes en el Registro Mercantil que permitan la calificación de la realidad, validez y vigencia del nombramiento. Todo ello da conformidad con los artículos 20 y 22 del Código de Comercio, arts. 4, 7, y 94 del Reglamento del Registro Mercantil «Contenido de la hoja. 1. En la hoja abierta a cada sociedad se inscribirán obligatoriamente: 4.º El nombramiento y cese de administradores, liquidadores y auditores. Asimismo habrá de inscribirse el nombramiento y cese de los secretarios y vicesecretarios de los órganos colegiados de administración, aunque no fueren miembros del mismo.» Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de septiembre de 1997, 3 y 23 de febrero de 2001. Artículo 215 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 «1.-El nombramiento de los administradores, una vez aceptado, deberá ser presentado a inscripción en el Registro Mercantil haciendo constar la identidad de los nombrados y, en relación a los administradores que tengan atribuida la representación de la sociedad, si pueden actuar por si solos o necesitan hacerlo conjuntamente. 2.-La presentación a la inscripción deberá realizarse dentro de los diez días siguientes a la fecha de la aceptación.» Artículo 210.4 de dicho Real Decreto: «Todo acuerdo que altere el modo de organizar la administración de la sociedad, constituya o no modificación de los estatutos sociales, se consignará en escritura pública y se inscribirá en el Registro Mercantil.» Sentencia de diecisiete de julio del año dos mil siete del Juzgado de Primera Instancia número ocho de Murcia, ratificada en apelación por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia de fecha tres de noviembre del año dos mil ocho. En base a los principios registrales de salvaguarda judicial de los asientos registrales, recogido en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria: «Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», el principio de legitimación registral recogido en el artículo 38 de la citada ley según el cual «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. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos» y, principio del tracto sucesivo del artículo 20, párrafo 1º y 7º de la Ley Hipotecaria: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. No podrá tomarse anotación preventiva de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido al procedimiento.» Artículo 42 de la Ley Hipotecaria. Artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Resoluciones de la Dirección General del Registro y del Notariado de 22-02-2000, 26 y 27-03-1998. Artículo 1211, artículos 1274 y ss, artículo 1526 y ss, artículo 1859, y artículos 1857 y 1875 todos del Código civil. Artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria, artículo 9 del Reglamento Hipotecario. Artículo 104 y ss de la Ley Hipotecaria. 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. En dicho caso, aun cuando se practique parcialmente la inscripción solicitada por haber consentido así el presentante o interesado, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los arts. 17, 24 y 25 de la HL. no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la/s misma/s finca/s, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogado, del asiento anterior Formas de subsanación, respecto de los defectos subsanables: 1.-Respecto de Don E. G. H., como Administrador único, en nombre y representación de la entidad «Newstars Business, S.A.»,] hacer constar por parte del Notario autorizante de la precedente escritura que la copia autorizada que se le exhibe está inscrita en el Registro Mercantil y el juicio de la suficiencia de las facultades representativas concretada los actos y contratos a que el instrumento se refiere. 2.-Respecto de Don J. L. M. G., como Administrador Único, en nombre y representación de la entidad «Punta Cope, S.A.», hacer constar por parte del Notario autorizante de la precedente escritura que la copia autorizada que se le exhibe está inscrita en el Registro Mercantil y el juicio de la suficiencia de las facultades representativas concretada a los actos y contratos a que el instrumento se refiere. 3.-Inscripción previa de la escritura de

Préstamo Hipotecario, que con fecha 21 de junio de 2007, se otorgó ante el Notario de Valencia, Don Diamar Mata Botella, bajo el número 1.877 de su protocolo, mediante la que Don J. F. H. en calidad de Administrador Único de «Punta Cope, S. A.» confesó haber recibido en efectivo metálico de la mercantil «Nueva Era Financial Investments, S.L.U.» en concepto de préstamo la cantidad de cien mil euros. 4.–Inscripción previa de la escritura de Préstamo Hipotecario que con fecha 10 de agosto de 2007, se otorgó ante el Notario de Valencia, Don Augusto Pérez-Coca Crespo, bajo el número 2.916 de su protocolo, mediante la que Don J. F. H. en calidad de Administrador Único de «Punta Cope, S. A.», confesó haber recibido en efectivo metálico de la mercantil «Nueva Era Financial Investments, S. L. U.» en concepto de préstamo la cantidad de sesenta mil euros. 5.–Comparecencia de la entidad «Nueva Era Financial Investments, S.L.U.», en su condición de acreedor. 6.–Acompañar Acta de Manifestaciones otorgada ante el Notario Don Alejandro Miguel Velasco Gómez, el día cuatro de marzo del año dos mil trece, por la que don J. F. H. asume personalmente las deudas que ha contraído hasta el día de hoy, en su condición de Administrador Único de la mercantil «Punta Cope, S. A.», en nombre de dicha sociedad al tratarse de deudas no contraídas por la sociedad, sino por el Sr. F. personalmente. 7.–Acompañar escritura de la que resulte que don J. F. H. es el Administrador Único de la entidad «Punta Cope, S.A.» 8.–Hacer constar causa o causas por las que las partes solicitan la revocación de la dación en pago efectuada mediante escritura de fecha 23 de agosto de 2007 y la retroacción de la finca que se describe en la precedente escritura, así como los derechos de Explotación minera, expediente Minero número 1161 de Cuenca, a favor de la sociedad «Punta Cope, S.A». En su virtud, acuerdo denegar la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento 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 arts. 322 y 323 de la L.H. pudiendo no obstante, el interesado o funcionario autorizante del título durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Contra la presente nota (...) Motilla del Palancar a ocho de abril del año dos mil trece. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro) Fdo.: Manuel Montánchez Ramos».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Luis Martínez Gasca, en la representación que ostenta, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 9 de mayo de 2013, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que la escritura presentada a inscripción se enmarca en una situación en la que como resulta de la estipulación primera don J. F. H. ha reconocido que las deudas que se instrumentaron en las escrituras de préstamo hipotecario de 21 de junio de 2007 y 10 de agosto de 2007 en realidad eran deudas propias y no de la sociedad en cuya representación actuaba y que dicho don J. F. H. asume personalmente dichas deudas y préstamos; que se acompaña como documento adjunto dicha acta; que en la misma fecha de la escritura se autorizó otra acta de manifestaciones en la que el administrador único de la sociedad «Newstars Business, S.A.» don E. G. H. asume la totalidad de las deudas contraídas hasta la fecha en nombre de dicha sociedad acompañándose dicha acta al escrito de recurso; que analizando los defectos señalados por el registrador hay que partir de que la dación en pago es una figura jurídica perfectamente aceptada; que en cuanto a los defectos numerados 1 y 2, resulta de la escritura con toda claridad que las escrituras de nombramiento de administradores que se citan están inscritas en el Registro Mercantil y el notario realiza el oportuno juicio de capacidad y legitimación; que en cuanto a los defectos 3 y 4 es cierto que los préstamos hipotecarios no se inscribieron en el Registro de la Propiedad pero no puede pedirse tal cosa ahora como requisito para inscribir la revocación de la dación en pago como no se pidió para inscribir esta porque resulta incongruente; que hay que recordar que la sociedad «Punta Cope, S.A.» no reconoció dichas deudas como propias existiendo diversas acciones judiciales al respecto; que en cuanto al defecto número 5 ocurre lo mismo que el anterior pues se pide la comparecencia de la entidad «Nueva Era Financial Investments S.L.» cuando no se exigió para la inscripción de la dación en pago; que en cuanto al defecto número 6 se adjunta el acta al recurso como queda dicho; que en cuanto al defecto 7 no resulta el nombramiento de don J. F. H. porque al tiempo de la escritura presentada no era administrador de la sociedad; que en cuanto al número 8 la causa de la revocación es el reconocimiento efectuado por don J. F. H. de que las deudas que originaron la dación en pago por parte de la sociedad «Punta Cope S.A.» eran en realidad deudas suyas personales por lo que la dación en pago no podía hacerse con bienes de aquella y de ahí la revocación pues al no existir pago la dación habría sido nula por falta de objeto; que en cuanto al defecto 9, la revocación del negocio de dación implica retrotraer las cosas al momento anterior a su celebración por lo que la propiedad debe traspasarse a «Punta Cope S.A.»; que no se pide otra cosa que la revocación de un negocio que tiene unas consecuencias establecidas en la Ley; que en cuanto al defecto 10 la revocación implica que la sociedad «Punta Cope S.A.» reciba la finca en el estado que estaba entonces, es decir, libre de cargas; y, que en cuanto al defecto 11, no puede decirse que haya un pacto comisorio porque al no haber existido deuda tampoco podía existir tal pacto.

### IV

El registrador emitió informe el día 4 de junio de 2013, ratificándose en su calificación y elevando el expediente a

este Centro Directivo. Del mismo resulta que notificado el notario autorizante no realizó alegaciones.

## V

Solicitada por este Centro Directivo información adicional sobre el estado del Registro particular de la finca a que se refiere el expediente, fue debidamente aportada.

### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 540, 609, 1206, 1216, 1257, 1261, 1275, 1276, 1277, 1302 y 1303 del Código Civil; 1, 2, 3, 5, 9, 17, 18, 20, 21, 32, 38, 39, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria y 7, 9 y 51 de su Reglamento; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (redacción de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre); 164 y 166 del Reglamento Notarial; la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de septiembre de 2011; y las Resoluciones de este Centro Directivo de (causa de los negocios) 15 de marzo de 1999, 9 de junio de 2001, 20 de febrero de 2003, 10 de marzo de 2004, 6 de julio y 16 de octubre de 2006, 9 de diciembre de 2011, 16 de febrero y 17 de octubre de 2012 y 16 de enero y 7 de mayo de 2013 así como Resoluciones de (juicio de suficiencia) 27 de febrero, 22 de mayo y 4 y 22 de junio de 2012, Resoluciones de (principio de rogación) 19 de junio de 1975, 24 de abril de 1992, 11 de febrero de 1998, 20 de julio de 2006, 23 de marzo y 19 de junio de 2007 y 12 de enero y 27 de febrero de 2012 y Resoluciones de (pacto comisorio) 10 de junio de 1986, 24 de marzo, 30 de junio y 17 y 29 de septiembre de 1987, 5 de junio de 1991, 5 de mayo y 22 de septiembre de 1992, 18 de octubre de 1994, 30 de septiembre de 1998, 26 de marzo de 1999, 11 de junio de 2002, 26 de noviembre de 2008, 20 de julio y 18 de diciembre de 2012 y 21 y 22 de febrero de 2013.

1. Las cuestiones que se plantean en este expediente parten de una situación registral relativamente sencilla. La finca a que se refiere el expediente consta inscrita, en virtud de la inscripción cuarta, a nombre de la sociedad «Newstar Business, S.A.» en virtud de escritura pública de fecha 23 de agosto de 2007 por la que, el hasta entonces titular registral «Punta Cope S.A.», hizo dación en pago de determinadas deudas.

Con posterioridad a dicha inscripción de dominio, que es la vigente en la actualidad, constan inscritas diversas cargas: una hipoteca en estado de ejecución, dos anotaciones de embargo y una anotación derivada de querrela criminal.

Ahora, en virtud de la escritura pública presentada y, en base a las afirmaciones de los comparecientes y de las que resultan de determinada acta de manifestaciones que se reseña pero no se acompaña, se afirma que las deudas que se saldaron con la dación en pago nunca fueron de la sociedad sino que en realidad eran deudas de quien ostentaba la condición de administrador. El actual titular registral y quien le transmitió en su día, junto con la persona física que entonces ostentaba el cargo de administrador único de la sociedad cedente, revocan (sic) la dación en pago llevada a cabo en el año 2007 y solicitan la inscripción a favor de la sociedad entonces cedente en el estado de libre de cargas.

Antes de entrar en el análisis de la nota de calificación del registrador este Centro Directivo entiende que es preciso hacer unos pronunciamientos sobre cual es la situación que se deriva de los hechos expuestos. Resulta que la causa negocial que dio lugar a la dación en pago que se inscribió en el Registro de la Propiedad nunca existió porque las deudas que se saldaban con ella no eran de la sociedad cedente. Careciendo de causa, el negocio que dio lugar a la inscripción es nulo de pleno derecho por aplicación de las normas generales de nuestro ordenamiento (artículos 1261 y 1275 del Código Civil). Como consecuencia el Registro de la Propiedad publica una titularidad que no se corresponde con la realidad (artículos 39 y 40 de la Ley Hipotecaria). La rectificación del Registro con el fin de que refleje adecuadamente la realidad puede hacerse por resolución judicial firme a instancia de cualquiera de los obligados (artículo 1302 del Código Civil y 40 de la Ley Hipotecaria). Pero como pone de relieve la propia Ley Hipotecaria la rectificación puede hacerse con consentimiento del titular registral y de aquél cuyo dominio esté indebidamente inscrito (artículo 40 en relación al 1303 del Código Civil). En este último supuesto nada se opone a la inscripción de la rectificación siempre que título formal que se presente con tal finalidad reúna el consentimiento y los demás requisitos exigidos por el ordenamiento, lo que nos lleva al análisis de la documentación que da lugar a este expediente.

2. Para su correcta resolución este Centro Directivo considera conveniente agrupar los doce defectos señalados por el registrador y que son objeto de recurso distinguiendo tres grupos: aquellos relativos a cuestiones formales, aquellos derivados de la aplicación del principio de tracto sucesivo y finalmente aquellos de carácter sustantivo.

3. Comenzando por las cuestiones formales se refieren a ellas los defectos señalados con los números 1, 2 y 6 siendo los dos primeros idénticos por lo que pueden analizarse conjuntamente.

Los reproches de la nota del registrador hacen referencia por un lado a que de la escritura presentada no resulta que las escrituras de nombramiento de administrador de las personas que comparecen al efecto de prestar consentimiento consten inscritas en el Registro Mercantil y, por otro lado, que el juicio de suficiencia emitido por el notario no se concreta al acto que motiva el otorgamiento.

La primera cuestión no puede ser mantenida. Como resulta de la comparecencia de la escritura presentada, en relación a los administradores de las dos sociedades, las escrituras de las que resulta su nombramiento están inscritas en el Registro Mercantil de Valencia y Madrid respectivamente reseñándose sus datos de inscripción. Igualmente consta que dichas circunstancias resultan de las propias escrituras de nombramiento cuya copia autorizada el notario autorizante afirma que se le ha exhibido.

Igual suerte estimatoria ha de tener la cuestión relativa al juicio de suficiencia que lleva a cabo el notario que es rechazado en la nota del registrador porque no concreta el acto a que se refiere. Es cierto que en la escritura presentada y a continuación de la reseña de cada una de las escrituras que contienen el título de representación, el notario hace un juicio genérico afirmando «que juzga suficiente para el otorgamiento» y que dicha fórmula genérica ha sido rechazada por este Centro Directivo al hacer imposible la labor de calificación del registrador sobre la congruencia del juicio llevado a cabo por el notario. Sin embargo dicha deficiencia formal resulta irrelevante pues al final de la comparecencia el propio notario afirma que «Tienen a mi juicio, según concurren, capacidad y legitimación legal bastante para otorgar esta escritura de revocación de dación en pago con retroacción de los bienes», con lo que lleva a cabo un juicio de suficiencia específico en relación al negocio documentado en la escritura pública (artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre y Resoluciones especificadas en los «Vistos»).

Cuestión distinta es si dicho juicio de suficiencia es congruente con el contenido de la escritura. Dejando de lado lo incorrecto de calificar como revocación al negocio llevado a cabo (vid. artículos 644 y 737 del Código Civil), lo cierto es que del contenido de la escritura resulta que las partes reconocen que determinados negocios jurídicos se llevaron a cabo sin causa o con causa falsa y que como consecuencia se produjo una transmisión del dominio de la finca en favor del actual titular registral (vid. Resolución de 22 de junio de 2012). Las eventuales consecuencias que dichas circunstancias hubieran podido tener en el juicio de suficiencia no pueden ser abordadas por este Centro Directivo ya que la nota de calificación no contiene referencia a las mismas (artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Procede en consecuencia revocar los defectos señalados con los números 1 y 2.

En cuanto al defecto señalado con el número 6, falta de aportación del acta de manifestaciones a que se refiere la estipulación primera, debe ser confirmado dada la trascendencia que a su contenido otorga la propia declaración de las partes. Como resulta del tenor de la escritura, son precisamente las manifestaciones que se hacen en dicho documento relativas a que las deudas que causalizaron la dación en pago no eran de la sociedad sino del propio autor de las manifestaciones, las que justifican, las que causalizan el negocio cuya inscripción se pretende.

Como ha recordado muy recientemente este Centro Directivo (Resolución de 7 de mayo de 2013), para poder ser inscrito, el título presentado ha de tener trascendencia jurídico-real inmobiliaria, por imponerlo así la definición legal del contenido y objeto del Registro de la Propiedad (cfr. artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 y 9 de su Reglamento). Para que la modificación jurídico real tenga lugar es preciso que el negocio documentado reúna los requisitos sustantivos exigidos por el ordenamiento (artículo 1261 del Código Civil) y que aparezcan debidamente recogidos en el título formal objeto de presentación. No otra cosa exige el artículo 33 del Reglamento Hipotecario (en relación al artículo 3 de la Ley Hipotecaria) cuando afirma. «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.» En consecuencia, y como tiene declarado este Centro Directivo, el título inscribible ha de acreditar de modo directo e inmediato el derecho de quien haya de ostentar la titularidad registral, sin que sean suficientes referencias indirectas o mediatas al derecho cuya inscripción se postula; Con otras palabras: el título debe contener todos los requisitos sustantivos que acrediten la realidad y eficacia del negocio jurídico en cuya virtud se produce la mutación jurídico real cuya inscripción se pretende ya resulten exclusivamente del propio documento ya de este y otros complementarios.

En la estipulación primera del documento presentado a inscripción y que da lugar a este expediente las partes hacen constar un hecho, la existencia de un acta de manifestaciones en donde consta la declaración de voluntad, que causaliza el efecto jurídico que se pretende. Es evidente que la mera referencia a la existencia de una justa causa que consta en un documento que no se presenta junto con la escritura pública impide considerar que el título presentado es suficiente para producir la modificación del Registro de la Propiedad. Esta carencia impide al registrador llevar a cabo su labor y calificar la validez del negocio cuya inscripción se pretende (artículo 98 del Reglamento Hipotecario en relación al artículo 18 de su Ley reguladora) por lo que no cabe sino confirmar su decisión respecto al defecto señalado con el número 6.

El escrito de recurso afirma que junto al mismo se acompaña copia del acta de manifestaciones a que hacen referencia los párrafos anteriores. Aún dejando de lado que se trata de una mera fotocopia y que por tanto carece del carácter de documento auténtico (artículo 1216 del Código Civil y 143 del Reglamento Notarial) es preciso recordar que, siendo el objeto de este recurso exclusivamente la calificación del registrador, no cabe tomar en cuenta otros documentos que aquellos que le fueron presentados para emitirla (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

4. El segundo grupo de defectos está basado en la aplicación del principio de tracto sucesivo, bien porque se considere que falta previa inscripción bien porque se considere precisa la prestación de consentimiento y son los numerados como 3, 4, 5, 7 y 10.

Los defectos señalados con los números 3 y 4 son idénticos por lo que procede su análisis conjunto. Hacen referencia a la necesaria previa inscripción de las dos escrituras de préstamo hipotecario a que hace referencia la parte expositiva de la escritura pública presentada a inscripción.

Dichos defectos no pueden mantenerse porque la falta de previa inscripción de las escrituras públicas de préstamo hipotecario carece de trascendencia para la inscripción de la modificación de titularidad resultante del documento presentado. Téngase en cuenta que la finca objeto del negocio jurídico celebrado está inscrita a nombre de quien aparece en el título como otorgante por lo que se cumple la previsión exigida por el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Con independencia de cual pueda ser la trascendencia del contenido de dichas escrituras en el conjunto de negocios llevados a cabo entre las partes, no puede ahora solicitarse su previa inscripción si la situación registral, por sí misma, no es obstáculo para llevar a cabo la



modificación de su contenido. Téngase en cuenta que la nota del registrador reprocha exclusivamente la falta de previa inscripción de dichas escrituras sin que por tanto proceda que este Centro Directivo se pronuncie sobre otras cuestiones no planteadas en su nota (la ausencia de causa de los negocios de préstamo hipotecario que impediría su inscripción). Procede en consecuencia la revocación de los defectos señalados con los números 3 y 4, lo que nos lleva a la siguiente cuestión.

El defecto señalado con el número 5, que hace referencia al necesario consentimiento de la sociedad «Nueva Era Financial Investments, S.L.» en su condición de acreedor, no puede ser mantenido. Con carácter previo es preciso hacer constar la discrepancia que resulta en la exposición de las circunstancias concurrentes: Según los hechos manifestados por las partes en la escritura presentada, dicha sociedad era la acreedora original de los préstamos hipotecarios formalizados en junio y agosto 2007 y que, en virtud de la escritura de 23 de agosto de 2007 fueron objeto de adquisición por parte de «Newstars Business, S.A.» y cancelados como consecuencia de la dación en pago que dio lugar a la inscripción de dominio a favor de esta última. Sin embargo de la inscripción cuarta de la finca resulta, por el contrario, que la dación en pago, por importe de cien mil euros, resultaba de lo siguiente: Por un lado del crédito de ciento sesenta mil euros que ostentaba originariamente la sociedad «Valeurs Fiance, S.A.» contra «Punta Cope, S.A.» y que adquirió la sociedad «Newstars Business, S.A.» y por otro de la asunción de deuda por parte de esta última por importe de sesenta mil euros de la deuda de la que era deudora «Punta Cope, S.A.» frente a la sociedad «Nueva Era Financial Investments, S.L.».

La existencia de dicha discrepancia es, empero, indiferente porque en cualquier caso esta última sociedad no fue parte en el negocio jurídico que dio lugar a la inscripción cuya modificación se pretende. Con independencia de cual hayan sido los efectos de la delegación de deuda pactada como parte del negocio de dación en pago, circunstancia que no resulta del expediente, lo cierto es que el mismo se llevó a cabo entre «Punta Cope, S.A.» y la sociedad «Newstars Business, S.A.» compareciendo ambas en el título cuya inscripción se pretende con lo que se agota el conjunto de consentimientos exigible a los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad (artículo 1257 del Código Civil en relación con el artículo 40 d de la Ley Hipotecaria).

Igual suerte estimatoria le corresponde a la impugnación del defecto señalado con el número 7 por el que se afirma que no resulta que don J. F. H. sea el administrador único de la sociedad «Punta Cope, S.A.». Como resulta de los hechos, en la escritura pública objeto de este expediente dicho señor comparece como persona física en nombre propio. Es cierto que de la narración resulta que en su día dicho señor actuó como administrador único de la sociedad, pero lo cierto es que ahora, como tal administrador único comparece otra persona justificando su nombramiento mediante la reseña del documento del que resulta como hemos visto mas arriba, con lo que nuevamente el conjunto de consentimientos exigibles para el negocio cuya inscripción se pretende, está completo.

Por el contrario no puede acogerse la petición de revocación del defecto numerado como 10 por el que se deniega la cancelación de asientos posteriores al que provocó la dación en pago cuya nulidad ahora se declara por las partes. La pretensión de que el negocio declarativo de nulidad se inscriba en perjuicio de los titulares posteriores sin que medie su consentimiento o resolución judicial firme es inadmisibles. La seguridad del tráfico jurídico requiere atenerse a lo que resulta de los asientos registrales y a la publicidad que de éstos resulta. Si las partes interesadas generaron una apariencia de derecho mediante la inscripción de una transmisión dominical sin causa como consecuencia de la cual se ha generado una situación que produce efectos a terceros, no pueden pretender ahora que dicha apariencia que provocaron en su día quede sin efecto por su mera voluntad. La hipoteca inscrita y las anotaciones posteriores que han accedido al Registro antes de la presentación del documento por el que ahora se insta su rectificación no pueden ser afectados o cancelados sin que sus titulares ostenten la situación jurídica prevista por el ordenamiento. Los asientos del Registro se presumen exactos y están bajo la salvaguardia de los Tribunales mientras no se declare su inexactitud, por lo que mientras que no conste el consentimiento de sus titulares o así se ordene en resolución judicial firme no procederá su modificación como expresamente recoge el artículo 40 de la Ley Hipotecaria en relación a los artículos 17, 32 y 82 del mismo cuerpo legal.

5. En cuanto al tercer grupo de defectos, son los numerados como 8, 9 y 11.

El defecto señalado con el número 8 hace referencia a la falta de expresión de la causa por la que las partes llevan a cabo el negocio cuya inscripción se pretende. Como resulta de las consideraciones iniciales es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. «Vistos») que no existe en nuestro ordenamiento, en relación con el Registro de la Propiedad, un consentimiento formal que permita la modificación de su contenido sin que resulte una justa causa. La expresión de la naturaleza causal del negocio del que resulta el acto inscribible es un requisito sin cuyo cumplimiento no se puede acceder a la pretensión de modificar el Registro (por todas, Resolución de 7 de mayo de 2013). Tratándose de un supuesto de negocio por el que se declara la nulidad de uno anterior su causa es precisamente la ausencia en dicho negocio anterior de una justa causa (vid. Resolución de 6 de julio de 2006) lo que conlleva a su vez la declaración de que no produjo efectos (artículo 1303 del Código Civil). De las circunstancias que concurren en este expediente resulta la debida constancia de la causa que justifica que la declaración de que el desplazamiento patrimonial que publica el Registro no ha existido en realidad por lo que no puede mantenerse la objeción del registrador procediendo la revocación del defecto. Cuestión distinta, como se analizó anteriormente, es si esa justa causa viene convenientemente incorporada al título presentado a inscripción.

En cuanto al defecto señalado con el número 9 relativo a la imposibilidad de proceder a la inscripción de la posesión debe ser confirmado. Como tiene declarado este Centro Directivo (Resolución de 22 de noviembre de 2004), sin necesidad de entrar en la discusión doctrinal sobre si la posesión es un hecho o un derecho, es lo cierto que la reforma hipotecaria de 1944 declaró la expulsión del Registro de tal figura, de manera que, aunque se tratara hipotéticamente de un derecho real, la clara dicción del artículo 5 de la Ley Hipotecaria supondría una excepción a los artículos 1 y 2, 1.º de la misma Ley. Es evidente en consecuencia que la posesión no accede a los libros del Registro. Como ha declarado reiteradamente esta

Dirección General (vid. v»Vistos»), la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, como es su obligación proceder a la calificación negativa respecto de aquellos que no puedan practicarse. En el supuesto que da lugar a este expediente, la inequívoca solicitud, sin reserva alguna, de inscripción del contenido de la escritura presentada obliga al registrador a pronunciarse expresamente sobre todas las posibles peticiones del presentante por mas que, como en el presente supuesto, sea evidente el resultado (por todas, Resolución de 12 de enero de 2012). Finalmente procede revocar el defecto señalado como número 11 relativo a la existencia de un pacto comisorio prohibido por el ordenamiento. Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (en consonancia con la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo), el Código Civil siguiendo el ejemplo del Derecho Romano, rechaza enérgicamente toda construcción jurídica en cuya virtud, el acreedor, en caso de incumplimiento de su crédito, pueda apropiarse definitivamente de los bienes dados en garantía por el deudor. La prohibición del comiso, es imperativa y de orden público (Sentencia del Tribunal Supremo de 26 abril de 2001), considerándose comúnmente que tiene un doble fundamento, que gira en torno a la exigencia de conmutatividad de los contratos. En primer lugar se destaca que su ratio descansa en el riesgo de que, dadas las presiones a las que se puede someter al deudor necesitado de crédito al tiempo de su concesión, las cosas ofrecidas en garantía reciban una valoración muy inferior a la real, o que, en todo caso, tengan un valor superior al de la obligación garantizada. Se trata en definitiva de impedir que el acreedor se enriquezca injustificadamente a costa del deudor y que éste sufra un perjuicio desproporcionado. También se ha fundamentado la prohibición en la necesidad de observancia de los procedimientos de ejecución, que al tiempo que permiten al acreedor ejercitar su «ius distraendi», protegen al deudor al asegurar la obtención del mejor precio de venta.

De acuerdo con dicha doctrina ha reiterado esta Dirección General (Resolución de 21 de febrero de 2013) que el registrador debe rechazar la inscripción de aquellos negocios típicos o atípicos que encubran o amparen un pacto semejante. Ahora bien para que así sea es preciso que el rechazo del registrador esté debidamente justificado debiendo motivarse adecuadamente el por qué en el caso concreto se afirma la existencia de un pacto comisorio prohibido por el artículo 1859 del Código Civil y por la jurisprudencia del Tribunal Supremo que lo interpreta, determinando qué circunstancias de los documentos presentados así lo justifican (Resolución de 18 de diciembre de 2012). En el supuesto que nos ocupa el registrador se limita a afirmar que existe un pacto comisorio ya que por falta de pago se pretende adquirir el dominio pero sin explicar cómo llega a conclusión tan severa que, de ser cierta, justificaría sobradamente su rechazo. Del expediente resulta que las partes que en su día negociaron una dación en pago de deudas transmitiendo el dominio a quien se reconocía el crédito, afirman ahora que dicho negocio fue nulo al no ser el transmitente el sujeto pasivo de las obligaciones que por la dación se extinguían por lo que ni hubo transmisión ni se extinguieron las deudas. No existe en el supuesto de hecho ninguna circunstancia que permita sostener la afirmación de la nota del registrador: no hay una situación de crédito y deuda entre transmitente y transmisario pues lo que se afirma es lo contrario, que nunca ha existido; tampoco existe una situación que objetivamente pueda implicar un desplazamiento patrimonial con fines de garantía. Tampoco resulta que el negocio que contiene la escritura presentada sea liquidatorio de un pacto comisorio pues la ausencia de causa, de satisfacción por pago de una obligación previamente garantizada, lo impide.

Esta Dirección General ha acordado revocar la nota de calificación del registrador en cuanto a los defectos señalados con los números 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 y 11 y desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en cuanto a los señalados con los números 6, 9 y 10.

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, 4 de julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

### - 13 -

**8667** *Resolución de 5 de julio 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 Denia n.º 1 a hacer constar la subrogación procesal de Banco de Sabadell, SA, en un procedimiento de ejecución hipotecaria. (BOE núm. 186, de 5-8-2013).*

En el recurso interpuesto por doña I. D. F. en representación de «Banco Cam, S.A.U.» contra la negativa del registrador de la Propiedad de Denia número 1, don Gonzalo Aguilera Anegón, a hacer constar la subrogación procesal de «Banco de Sabadell, S.A.» en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

### Hechos

#### I

Se presenta en el Registro testimonio del decreto dictado por el secretario del Juzgado de Primera Instancia número

1 de Denia, el día 19 de febrero de 2013, por el que en el procedimiento de ejecución hipotecaria 001861/2012 que se sigue en dicho juzgado se dispone que «Banco de Sabadell, S.A.», ocupe en el juicio la posición de parte demandante en el lugar que venía ocupando «Banco Cam, S.A.U.».

## II

El registrador de la Propiedad de Denia número 1 denegó la constancia de la sucesión procesal con arreglo a la siguiente nota de calificación: «Entrada: 718/2013. Diario: 140. Asiento: 953. El registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento de referencia, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria (redacción Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y en base a los siguientes: Hechos: 1) El documento que precede librado por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Denia en fecha 19/2/2013, fue presentado en este Registro de la Propiedad el día 5/03/2013 bajo al Asiento 953 del Diario 140. 2) Del citado documento resulta: En el procedimiento de ejecución hipotecaria 1861/2012 seguido a instancias de Banco Cam S.A.U. contra Promociones Vicens y Berto S.L., se ha dictado decreto en fecha 19 de febrero de 2013, por el que se acuerda la sucesión procesal a favor de Banco de Sabadell S.A., en el procedimiento dicho, en cuanto a la finca n.º 11.930, al tomo 417, libro 231, folio 102, hoy finca 21.771 en virtud del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Madrigueres Nord, del Plan Transitorio de Denia, solicitándose la constancia registral de dicho extremo. Defectos: Ha observado los siguientes defectos que impiden su anotación: No procede la constancia registral de la sucesión procesal a que se refiere el precedente documento por los siguientes motivos: El artículo 130 de la Ley Hipotecaria dispone que "El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados 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". El principio de legitimación registral proclamado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria en relación con los artículos 20 y 130 de la misma ley determina que, no pueda accederse a la inscripción de la adjudicación derivada de un procedimiento de ejecución de una hipoteca no inscrita a nombre del ejecutante, pues con independencia de la subrogación que se pueda producir a afectos procesales (artículo 17 de la LEC), la cesión del crédito hipotecario está sujeta a inscripción tal y como dispone el artículo 149 de la Ley Hipotecaria, artículos 1.878, 1.528 y 1.537 del Código Civil, y 244 del Reglamento Hipotecario. En este sentido debe tenerse en cuenta la doctrina del auto 194/2012 de la Audiencia Provincial de Castellón (sección 3.ª) de 15 de noviembre de 2012, conforme al cual: "a) el proceso de ejecución hipotecaria se sustenta en la certeza, fiabilidad y garantía que ofrece el contenido del Registro de la Propiedad. Por ello, si no puede acompañarse a la demanda el título inscrito, deberá adjuntarse certificación del Registro acreditativa de la inscripción y subsistencia de la hipoteca (art. 685.2 LH) y, una vez incoado el proceso, se reclama del registrador certificación de la correspondiente inscripción (art. 688 LH). b) El sistema de folio real o por fincas (arts. 8.1 y 2, 13.1 y, sobre todo, 243 LH) comporta que todas las incidencias que afecten a una finca entre las que se cuenta la cesión de la garantía real constituida, consten en la correspondiente inscripción. c) La cesión de la garantía debe figurar en el Registro, por así mandarlo los artículos 149 LH y 244 RH. d) Por otra parte, promoviendo la ejecución Banco... S.A., y apareciendo en el Registro como titular de la garantía Caja..., no existe entre los elementos subjetivos de petición e inscripción la identidad que exige el art. 130 LH. Por lo tanto, para la ejecución de la garantía a instancia de Banco... S.A., debió previamente inscribirle la cesión de la misma a su favor. No se cuestiona que el crédito que ostentaba Caja ... frente a aquéllos contra quienes se dirige la demanda de ejecución se haya cedido a Banco .... S.A. Pero lo que impide ahora que se siga el proceso promovido para la ejecución de la garantía real constituida en garantía de aquél es la falta de inscripción de la cesión de ésta en el Registro inmobiliario. Como ya se ha dicho, tanto el artículo 149 de la Ley, como el art. 244 del Reglamento Hipotecario disponen que la cesión del crédito hipotecario debe consignarse en el Registro por medio de una nueva inscripción a favor del cesionario. Y en un proceso en que la observancia de las formas y los requisitos legalmente exigidos se constituye en el sustento de la eficacia del título inscrito frente al deudor, a la vez que en la extraordinaria limitación de los medios de defensa de éste (art. 695 LEC, vid STS 3 de diciembre de 2004 y 7 de febrero de 2007), lo menos que puede exigirse a la entidad financiera que pretende ejecutar la garantía hipotecaria es que cumpla la ley, lo que no hace si, como es el caso, no ha inscrito la cesión de la misma a su favor. En definitiva, una vez que se ha constatado que la ejecutante de la garantía no es la titular registral de la misma, bien acordada estuvo la inadmisión a trámite de la demanda de ejecución hipotecaria, lo que no obsta a que la entidad bancaria recurrente haga valer su derecho en el proceso declarativo correspondiente (art. 552.3 LEC). Fundamentos de Derecho: y con arreglo a los citados fundamentos de Derecho, ha resuelto denegar el asiento registral, solicitado, quedando prorrogado el asiento de presentación practicado por plazo de 60 días, a contar desde la recepción de la presente notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria (redacción Ley 24/2001, de 27 de diciembre). Contra esta (...). Denia, a catorce de marzo del año dos mil trece. El registrador (firma ilegible). Fdo.: Gonzalo Aguilera Anegón».

## III

La anterior calificación fue recurrida por doña I. D. F., en representación de «Banco Cam, S.A.U.», mediante escrito presentado en el Registro el día 10 de abril de 2013 en el que se hacían las siguientes alegaciones: «(...) Para fundamentar dichos motivos, el registrador se sustenta en una resolución de un órgano judicial, como es la Sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Castellón, auto de 15 de noviembre de 2012, en base a la cual se sustenta que no es posible la continuación de un proceso de ejecución hipotecaria, por la falta de inscripción de la cesión del crédito hipotecario en el Registro de la

Propiedad, en base al art. 149 de la Ley Hipotecaria y el art. 244 del Reglamento Hipotecario. Por tanto, el registrador está denegando la expedición de la certificación de cargas por no haberse inscrito con anterioridad y de forma previa la "supuesta" cesión del crédito hipotecario que es objeto de reclamación en los autos 1861/2012 seguidos ante el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 1 de Denia. .... Esta parte no puede compartir dicho razonamiento, por cuanto nos encontramos ante figuras jurídicas de diferente naturaleza, la segregación como un tipo de escisión, es una operación de naturaleza mercantil, regulada a través de la Ley 3/2009, en donde la transmisión del crédito no es el objeto de la operación sino una consecuencia, mientras que la cesión de créditos a la que alude el art. 149 de la LH, tiene su razón en el art. 1526 del Civil, que sirve para la cesión civil de créditos y derechos incorporales, sirviendo además de régimen común en defecto de regulación propia, para por ejemplo la transmisión de participaciones/acciones al portador. Primero.–Segregación como figura jurídica y de la titularidad de Banco Cam S.A.U.–El registrador dicta calificación negativa en la cual se intenta sustituir la figura jurídica por la cual mi mandante resultó subrogado en las obligaciones y derechos derivados del préstamo objeto de ejecución con la especialidad hipotecaria. Efectivamente, se asimilan las consecuencias de la reestructuración societaria por la cual Caja de Ahorros del Mediterráneo (en adelante "CAM") es ahora Banco Cam S.A.U. como una cesión y una novación pura y simple, cuando lo cierto es que nos encontramos ante una sucesión universal de patrimonio y obligaciones, y ello en su sentido más amplio, lo que legitima activamente a mi mandante para ser el nuevo titular de la hipoteca. Al respecto, la escritura pública de segregación y elevación a público de acuerdos sociales otorgada por Cam y Banco Cam. S.A.U., autorizada por el notario de Madrid, D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez, el día 21 de junio de 2011, bajo el número 993 de su protocolo, contenía en su punto tercero el objeto de la segregación que se pretendió y efectuó, y del que podemos extraer su tenor literal siguiente: Transmisión patrimonial. Mediante la segregación de Cam (...) el patrimonio segregado se traspa en bloque a la sociedad beneficiaria Banco Cam, que lo adquiere a título de sucesión universal. Por tanto, todos los bienes inmuebles, muebles, derechos (arrendamientos, fianzas, créditos, depósitos constituidos), acciones y participaciones (con cotización oficial o no), o cualesquiera otros bienes o derechos, sea cual fuere su naturaleza, objeto o valor que integran el patrimonio empresarial objeto de segregación, pasan a formar parte del patrimonio de la sociedad beneficiaria, Banco Cam. Banco Cam, al adquirir en bloque el patrimonio efectivamente segregado de Cam, asume todas las obligaciones y queda subrogada en el ejercicio de todos los derechos y acciones integrados en el referido patrimonio que corresponden a dicha entidad; entendida dicha asunción y subrogación en su más amplio sentido, no solo con respecto débitos, créditos, acciones y demás elementos del activo y pasivo que en los balances o inventarios consten debidamente reseñados o descritos, sino, también e incluso, respecto a cualesquiera otras obligaciones o derechos y relaciones jurídicas activas o pasivas que formen parte o estén vinculados, como accesorios, al patrimonio efectivamente segregado que, en su caso, hubieran sido omitidos o insuficientemente descritos. (...)». ... A la vista del testimonio transcrito, se observa que estamos ante una operación de segregación del artículo 71 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, por lo que la asunción de la posición como acreedor de Banco Cam no es fruto de una cesión del crédito del artículo 149 de la LH, como alega el registrador en su calificación negativa. Por tanto, no es preceptiva la inscripción de la nueva titularidad como alega el registrador en su calificación negativa de fecha 14 de marzo de 2013. De acuerdo con el mencionado artículo 71 de la Ley 3/2009, se entiende por segregación: «el traspaso en bloque por sucesión universal de una o varias partes del patrimonio de una sociedad, cada una de las cuales forme una unidad económica, a una o varias sociedades, recibiendo a cambio la sociedad segregada acciones, participaciones o cuotas de las sociedades beneficiarias». Por otro lado, y haciendo referencia a la legislación reseñada, el artículo 73 de la Ley 3/2009, sobre el régimen jurídico de la escisión, nos remite al régimen legal contemplado en esta Ley para las fusiones: «se regirá por las normas establecidas para la fusión en esta Ley, con las salvedades contenidas en este Capítulo, entendiéndose que las referencias a la sociedad resultante de la fusión equivalen a referencias a las sociedades beneficiarias de la escisión.» Por tanto, es evidente que la segregación de la actividad financiera, por su parte, se rige por lo establecido en la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles. No se trata de una novación en el préstamo. Por tanto, la operación elevada a público, que hemos mencionado anteriormente, del 21 de junio de 2011, con el n.º 993 del protocolo del notario de Madrid, don Ignacio Paz-Ares Rodríguez, denominada de segregación y elevación a público de acuerdos sociales otorgada por la Caja de Ahorros del Mediterráneo y Banco Cam, S.A.U., obedeció a la necesidad de adecuar la actividad de la Caja de Ahorros del Mediterráneo, intervenida por el Banco de España, a través del Fondo de Reestructuración Bancaria (FROB), al nuevo marco jurídico establecido en el R.D. 11/2010 de reestructuración de cajas de ahorro. La segregación del negocio financiero, es una operación mercantil, entendido como un supuesto de escisión parcial, mediante el cual se produce la sucesión universal de los derechos y obligaciones que tenía la antigua caja (Cam) a favor de la sociedad creada (entidad de crédito), Banco Cam, S.A.U. Esta transmisión se caracteriza por ser una transmisión en bloque, es decir, se traspa una masa única de bienes, derechos y deudas, desde el patrimonio de un sujeto a otro, esto es, de Cam a Banco Cam S.A.U. La particularidad de estas operaciones, es que se liberan de requisitos formales la transmisión de estos bienes o derechos, que sí tendrían que cumplirse en el caso de transmitirse uno a uno. La consecuencia jurídica de todo ello, es que la sociedad sucesora (Banco Cam, S.A.U.) sustituye a la sociedad escindida (Cam) en la misma posición jurídica que ésta ostentaba, así el derecho o la obligación transmitida subsiste en el adquirente en virtud del mismo título jurídico, en las mismas condiciones que existía en la entidad transmitente. Esta transmisión, de una masa única de bienes, derechos y deudas, desde el patrimonio de un sujeto a otro u otros, cuya posición jurídica con respecto a cada una de las relaciones jurídicas singulares integradas de esa forma en su patrimonio sigue siendo igual a la del «tradens». La conclusión es que en la sucesión a título universal el derecho o la obligación transmitida subsiste en el adquirente en virtud del mismo título jurídico en las mismas condiciones que existía en la entidad transmitente. Se puede destacar, en este mismo sentido,

una Resolución de 31 de octubre de 2001 de la Dirección General del Registro y del Notariado, en la cual se impone al registrador inscribir la cancelación de hipoteca que se había denegado con anterioridad, ya que Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid no era la titular que constaba en el Registro de la Propiedad, sino que constaba como titular Altae Banco SHA., pero estas dos entidades financiera habían realizado un negocio jurídico de escisión parcial en fecha 1 de enero de 1997. Dicha escritura de escisión parcial había sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de mayo de 1997, y en el año 1999 se procede a inscribir la escritura de cancelación de hipoteca, y cuando el registrador realiza una calificación negativa, y como consiguiente, ante esa calificación se realiza recurso gubernativo ante la Dirección General del Registro y del Notariado para que se proceda a inscribir dicha cancelación. La Resolución de la Dirección General del Registro y del Notariado de fecha 31 de octubre de 2001 reza lo siguiente: «Que queda fehacientemente acreditada con todos sus datos, y en especial inscripción en el Registro Mercantil, la sucesión universal producida por escisión a favor de Caja de Madrid, especificándose además, dentro de la «rama o actividad de banca comercial», la inclusión de todos «préstamos y créditos hipotecarios». Que se solicita que se declare expresamente que en los supuestos de fusión y escisión, debidamente acreditados con todos sus datos e inscripción en el Registro Mercantil, no es precisa ninguna inscripción previa a favor de la entidad sucesora, sino que son inscribibles directamente los actos, en especial cancelaciones, otorgados por la sucesora.» Dicha resolución también establece: «(...) en lo que se refiere a la sucesión universal, debe estarse a la doctrina del tracto abreviado y el registrador tiene elementos suficientes para proceder a la cancelación de la hipoteca por medio del tracto abreviado (...).» Por otro lado, resulta obvio que estas operaciones dada su especial publicidad registral mercantil, su publicación en el BORME y su evidente repercusión entre los medios de comunicación, no es preceptiva la necesidad de prueba por mi mandante de la acreditación de la operación de segregación mercantil efectuada por la Cam, tal y como se desprende del art 281.4 LEC, al ser un hecho público y notorio dicha operación de segregación. Artículo 281.4 de la LEC: «No será necesario probar los hechos que gocen de notoriedad absoluta y general». En este sentido, se puede hacer referencia a la Resolución de 20 de mayo de 2005, de la Dirección General del Registro y del Notariado, por la cual se establece: «(...) No puede llevar al extremo de negar la práctica de la cancelación en un caso como el presente, en el cual la transmisión en bloque del patrimonio de una de las entidades a la otra, mediante fusión, consta por evidente notoriedad y, sin duda, ha sido considerada por el registrador para la práctica de otros muchos asientos registrales (...).» Se quiere destacar, el artículo 327 de la Ley Hipotecaria establece el carácter vinculante de las Resoluciones para todos los registradores una vez éstas hayan sido publicadas en el «Boletín Oficial del Estado». Por tanto, se tienen que tener en cuenta estas dos resoluciones para el recurso gubernativo que se está interponiendo mediante el presente. También se puede traer a colación la Sentencia de la Audiencia Provincial de Lugo de fecha 18 de abril de 2012, en cuyo fundamento de Derecho primero se decía lo siguiente: «Si bien es cierto que la reclamación se efectuó en el proceso monitorio a nombre de la entidad acreedora Caja de Ahorros de Galicia (Caixa Galicia) y que ante la oposición formulada se abrió un juicio ordinario y se archivaron los autos del monitorio, siendo la demanda del juicio ordinario formulada a instancia de Caixa de Ahorros de Galicia, Vigo, Ourense y Pontevedra (Novacaixagalicia) en cuanto sucesora universal de la Caja de Ahorros de Galicia (Caixa Galicia) y como resultado de la fusión de ésta con la Caja de Ahorros de Vigo, Ourense y Pontevedra (Caixanova), no lo es menos que tal fusión es un hecho notorio y por tanto la sucesión universal existente no pudiendo olvidarse que el artículo 281 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463, en cuanto se refiere a la necesidad de la prueba, establece expresamente que no será necesario probar los hechos que gocen de notoriedad absoluta y general, cual es el caso y, como se señala acertadamente en la sentencia recurrida». No existe necesidad de inscribir este cambio de titular del derecho de hipoteca, porque la titularidad y legitimidad del crédito viene dada desde la inscripción de la operación de segregación en el Registro Mercantil, y conforme los arts. 538 y 540 de la LEC, que son los preceptos que recogen las partes dentro del proceso de ejecución, con las especialidades del art. 685.1 de la LEC y que establecen la legitimación procesal. Sobre esta cuestión también resulta ilustrativo el fundamento de Derecho segundo del Auto de 15 de enero de 2013. Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Castellón, al que más adelante aludiremos, en donde ya se establece en relación a la legitimación para formular reclamaciones en ejercicio de la acción hipotecaria, expone que «La cuestión ahora planteada relativa a la legitimación activa de las entidades de crédito para promover ejecuciones hipotecarias en las que la titularidad registral figura a nombre de otra entidad bancaria a la que ha sucedido en todo su patrimonio la sociedad demandante, ha sido ya examinada por este Tribunal en nuestro Auto de la A. Prov. de Castellón, Sección 1.ª, n.º 54/2012, de 23 de noviembre (REC 67/2012) en el sentido de apreciar la legitimación activa de dichas entidades para promover los referidos procedimientos de ejecución hipotecaria...». Segundo.—De la inexistencia de cesión del crédito. Art. 149 TRLH. La calificación negativa que se recurre con el presente alude a la necesidad de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la cesión del crédito ejecutado o al menos de la hipoteca inscrita en el Registro a favor de Banco Cam SAU. Contra esta argumentación hemos de indicar, en primer lugar, que en el presente caso no nos enfrentamos con una verdadera cesión o enajenación, no encontrándonos por tanto en sede del art. 149 de la Ley Hipotecaria y por tanto, no es exigible que la aportación del negocio financiero de la Cam a mi mandante conste inscrita en el Registro de la Propiedad en todas y cada una de las fincas de terceros afectas a la devolución de un crédito hipotecario. La Caja (Cam), aportó en su día como accionista único su negocio financiero a Banco Cam, siendo evidente que no iba a existir duda alguna a estas alturas, pues una cosa es «la sustitución» y otra la venta o cesión del art. 149 LH. No se puede extrapolar el que «sustitución» o «aportación», sean sinónimos de venta o cesión. A esta misma conclusión ha llegado la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Alicante en su auto de fecha 27 de febrero de 2012, donde, en idénticas circunstancias a las que nos encontramos, recoge en su fundamentación jurídica que: «En el caso presente nos hallamos ante una escritura de préstamo hipotecario otorgada en 2 de diciembre de 2005 por la entidad Caja de Ahorros del Mediterráneo al citado don (...), siendo que quien formula la demanda de ejecución es Banco

Cam, S.A.U. La figura de la cesión de créditos está regulada en el art. 1.526 del Código Civil y puede definirse como aquel negocio jurídico de disposición celebrado por el acreedor cedente con otra persona, cesionario, por virtud del cual aquél transmite a éste la titularidad del derecho de crédito cedido. Pero no nos hallamos ante la citada figura negocial por cuanto se trata del mismo acreedor que ostenta su derecho de crédito frente al deudor, sino ante una operación financiera en virtud de la cual la entidad Cam, segregó y cedió todo su negocio financiero a favor de Banco Base S.A. actualmente Banco Cam. S.A.U., en virtud de escritura pública de 21 de junio de 2011, y en virtud de la cual quedó éste subrogado por sucesión universal en todos los derechos y obligaciones inherentes a dicho negocio financiero que ostentaba aquélla. Por ello procede la estimación del recurso y acordar el despacho de ejecución». De igual forma, el auto de 15 de enero de 2013, dictado por la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Castellón, en su fundamento de Derecho segundo, expone: «...no puede esta Sala sostener los argumentos expuestos por el juez a quo para rechazar la legitimación activa de la entidad recurrente, pues contrariamente lo afirmado en la resolución recurrida, contravienen el criterio sentado al respecto por el Tribunal Supremo (SSTS Sala 1.ª, n.º 511/1989, de 29 de junio) (ROJ 15653/1989) n.º 1121/1993, de 23 nov (REC 944/1991) y n.º 665/2007, de 4 de junio (REC 2438/2000) de que la subrogación de una entidad bancaria en todos los derechos que tenía otra (por disolución, fusión absorción, o por Ley), confiere a la que se subrogó facultad legitimadora para ejercitar a su amparo la acción de ejecución hipotecaria que tenía subrogada, y la inscripción registral en estos casos es meramente declarativa y, en consecuencia, sólo robustece el título inscrito frente a terceros a los efectos de la fe pública registral, y por ello la inscripción no tiene valor constitutivo, tratándose de la cesión de créditos hipotecarios, no siendo la inscripción en el Registro de la Propiedad, por sí un título de derecho, sino corroboración y garantía de los revistan tal solemnidad (...) También convinimos, además, que no nos encontramos ante un supuesto de cesión individual de un crédito regulado en el artículo 1526 del Código Civil (...) No nos hallamos ante esta figura negocial, sino ante una operación financiera en virtud de la cual la entidad Caja de Ahorros del Mediterráneo (CAM), segregó y cedió todo su negocio financiero a favor de Banco Base, luego Banco Cam, S.A.U. en virtud de escritura pública de 21 de junio de 2011 por la cual quedó éste subrogado por sucesión universal en todos los derechos y obligaciones inherentes a dicho negocio financiero que ostentaba aquélla. Se trata por consiguiente de un supuesto de sucesión universal al que resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 540 de la LEC (...).».

Para ir finalizando el presente motivo, los Registros de la Propiedad ante los cuales esta parte ya aporta decretos de adjudicación o mandamientos para expedición de la certificación de cargas prevista en el art. 688 de la LEC, los despachan sin nota desfavorable alguna por ser conscientes de que dichos despachos no están sujetos a lo que dispone el art. 149 Ley Hipotecaria. De lo contrario su fe pública registral se lo impediría y ni los despacharían ni los calificarían. No tiene nada que ver, a nuestro juicio, dicho sea en el sentido de total respeto y deferencia hacia la juzgadora unipersonal, la constitución, es decir, el nacimiento del crédito hipotecario en el Registro, con un eslabón más de la cadena» (el tracto), entendido como una inscripción posterior. En consecuencia, los Registros despachan las certificaciones de cargas vía art. 688 LEC e inscriben los testimonios de los decretos de adjudicación precisamente en virtud del tracto sucesivo abreviado del art. 20 de la Ley Hipotecaria. Tercero.—La hipoteca ya está inscrita y el cambio de titularidad de la hipoteca no es constitutivo a los efectos del art. 130 de la Ley Hipotecaria. Tal y como la calificación negativa ahora recurrida reconoce la inscripción preceptiva en el Registro de la Propiedad del cambio de acreedor registral, es decir, no es constitutiva —al amparo de los arts 149 y 130 LH—. Si en la regulación procesal nada se dice al respecto, tanto para despachar la ejecución hipotecaria del art 681 y siguientes de la LEC como su tramitación, se expone claramente que no es requisito la necesidad que la hipoteca conste inscrita a favor del ejecutante, sino únicamente se cumpla lo preceptuado en el artículo 540 de la LEC, cuando se solicita la ejecución «ab initio» y no nos encontremos ante un supuesto de transmisión de objeto litigioso que sí recoge el artículo 17 de la LEC. Decimos lo anterior, por cuanto las normas procesales no pueden ser objeto de sustitución de meras normas hipotecarias que no se pueden aplicar a supuestos completamente diferentes a los que sirvieron para la formulación de tal precepto. Es claro por tanto, que no podemos hacer una aplicación extensiva a supuestos jurídicos diferentes, que nacen de otra motivación o naturaleza diferente a lo que es la cesión de créditos. Nuestro Tribunal Supremo ya ha resuelto en supuestos de cesión (véase STS de 29 de junio de 1989 con cita de abundante jurisprudencia idéntica de esa Sala 1.ª o en la Sentencia de 23 de noviembre de 1993 o de 4 de junio de 2007) que la inscripción no tiene valor constitutivo sino meramente declarativo y no priva de eficacia a la cesión entre el cesionario demandante y el ejecutante del crédito hipotecario cedido y el demandado deudor hipotecario por: 1) Siendo la hipoteca un derecho de naturaleza real, es de afirmar que genera un derecho de realización de valor ejercida por titular hipotecario, o acreedor, confiriéndole el poder o facultad de hacerse con dinero a cargo de la cosa hipotecada. 2) Por tener la hipoteca un carácter accesorio del crédito —de modo que aquélla subsiste en tanto éste también subsiste— lo que atribuye (al crédito) la cualidad de elemento principal de la relación jurídica y lo que lleva a reconocer que corresponde a la misma persona que sea titular del crédito garantizado, al no ser la hipoteca un derecho independiente con existencia propia, sino que vive al servicio del crédito, estando conectado a éste y que sigue su suerte. Como acabamos de decir en este sentido se pronuncia nuestro Supremo Tribunal en la Sentencia 29 de junio de 1989 y de la que transcribimos parte de su fundamento primero: «... se ha dado cumplimiento lo prevenido en el precitado epígrafe de la regla 2. del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, pues se ha hecho constar en la demanda iniciadora del referido procedimiento judicial sumario, los hechos y las razones jurídicas determinantes de la certeza, subsistencia y exigibilidad del crédito de que se trata, así como a la exigencia del apartado 2) de la regla 4. del indicado artículo 131 de exigirse constancia y no cancelación de la hipoteca a favor del ejecutante Banco de Vizcaya, S.A., desde el momento que en la correspondiente certificación registral, emitida al respecto, expresamente se manifiesta que la hipoteca constituida sobre la finca objeto del aludido procedimiento judicial sumario en que éste se basa se encontraba vigente y sin cancelar, y sin que, a fines de entender cumplimentada esta exigencia, sea obstáculo el que la hipoteca en cuestión figure con

inscripción a favor de la entidad Banca Vilella, Sociedad Anónima y no nominalmente a favor de la entidad Banco de Vizcaya, Sociedad Anónima, promotora del tan citado procedimiento judicial sumario, puesto que precisamente la cuestión de la cesión de tal hipoteca por Banca Vilella, Sociedad Anónima a Banco de Vizcaya Sociedad Anónima, es el núcleo esencial del debate jurídico en cuestión, como consecuencia de la escritura pública de 24 de julio de 1969 otorgada por don José Luis I., don Antonio E. V. y don Antonio P. F., actuando en nombre y representación de la tan mentada Banca Vilella, Sociedad Anónima, y expresamente facultados en virtud de acuerdos de Junta General Universal de la misma, en sesiones de 28 de junio y 15 de julio de 1959, cumplimentando acuerdo de su disolución adoptado por unanimidad, previo informe favorable emitido por el Consejo Superior Bancario y propuesta en igual sentido formulada por el Banco de España, adjudicaron a Banco de Vizcaya, Sociedad Anónima, bienes del activo social de Banca Vilella, Sociedad Anónima, como único accionista, subrogándole, en la forma más amplia y que en derecho procede, en cuantos bienes, derechos y obligaciones de todo orden, presentes y futuros. Puedan corresponder a la expresada entidad Banca Vilella Sociedad Anónima, a cuyos efectos se entenderá que Banco de Vizcaya, S. A., se subrogaba universalmente en todo el contenido patrimonial y obligación al que existiere o pudiere existir en el futuro y que pueda corresponder a Banca Vilella, Sociedad Anónima, por lo que, en virtud de esa total adjudicación, en lo sucesivo será la expresada entidad bancaria adjudicataria quien ostente todos y cada uno de los derechos y obligaciones, incluso situaciones transitorias o de hecho, que pudieran corresponder a la repetida entidad adjudicante, por el título que fuere, y cuya cuestión, en cuanto se estime generante de cesión de la hipoteca que dio origen a la tan mentada entidad Banco de Vizcaya, Sociedad Anónima, confiera a ésta, facultad legitimadora para ejercitar a su amparo el procedimiento judicial sumario que autoriza el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, por causa del fenómeno jurídico de la subrogación de derechos, inherentes además a la cesión de la invocada hipoteca que implica, pues la exigencia de los precitados epígrafe 1 de la regla 2, y apartado 2 de la regla 4. del artículo 131 de la Ley Hipotecaria hay que entenderla referida al que, por cualquier vehículo jurídico, y concretamente la subrogación por vía de cesión, ostenta el carácter de acreedor hipotecario, al contraerse el requisito de subsistencia y no cancelación simple y exclusivamente a acreditar la pervivencia del título que da base al ejercicio de la correspondiente acción hipotecaria, que ciertamente ha de corresponder a quien ostente, bien directamente, o por subrogación por vía de cesión, el crédito emanante de la hipoteca; y, bajo otro aspecto, porque esa legitimación que es de reconocer a Banco de Vizcaya, Sociedad Anónima, para promover el procedimiento judicial sumario cuestionado, indudablemente produce como consecuencia que no se haya prescindido, en modo alguno, de normas esenciales del procedimiento establecido por la Ley, generadores de causa de nulidad amparable por el número 3.º del artículo 238 dala Ley Orgánica del Poder Judicial». A mayor abundamiento señalar también las resoluciones que en coherencia con el criterio de nuestro más alto Tribunal viene dictando las Audiencias Provinciales, citando a modo de ejemplo las resoluciones AP Segovia sentencia núm. 151/2002, de 30 de abril, AP de Granada Sección 49, Sentencia núm. 1441200, de 6 de marzo, AP de Castellón Sección 39, Auto n.º 516/2000, de 20 de septiembre, y finalmente AP de Santa Cruz de Tenerife Sección 19, Sentencia núm. 10921199, de 18 de diciembre. Por tales motivos, debemos concluir que no es de aplicación el art. 149 de la LH, pues, reiteramos, que ninguna cesión ni enajenación del crédito hipotecario aquí reclamado por mi mandante se ha producido. A los anteriores motivos son de aplicación los siguientes fundamentos de Derecho I. Competencia.—Conforme el art. 324 de la Ley Hipotecaria, contra las calificaciones negativas del registrador podrá recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. De igual forma el presente recurso cumple con los requisitos de contenido y plazos recogidos y señalados en los artículos 326, 327 de la Ley Hipotecaria. II. Legitimación.—Mi mandante está legitimado para interponer el presente recurso al ser la entidad titular del préstamo hipotecario objeto de ejecución seguido ante el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 1 de Denia, bajo los autos de ejecución hipotecaria n.º 1861/2012, en virtud de cuyas actuaciones judiciales se acordó por el Juzgado, expedir mandamiento de certificación de dominio y cargas del art. 688 de la LEC, documento que es objeto de calificación por el registrador. (Art. 323 LH). III. Fondo.—Como ya hemos expuesto anteriormente, Banco Cam, S.A.U ha sucedido en todos los derechos y obligaciones a Caja de Ahorros del Mediterráneo (Cam) a título universal a través de una operación mercantil como es la segregación llevada a cabo el 21 de junio de 2011, con el número 993 del protocolo del notario de Madrid, don Ignacio Paz-Ares Rodríguez. A través de esta operación la entidad, Banco Cam, S.A.U. sucede a título universal a la anterior Caja de Ahorros del Mediterráneo, siendo su causahabiente a título universal y por tanto, legitimado para cancelar inscripciones o anotaciones preventivas, a tenor de lo establecido en el art. 82.1 de la LH, poniéndolo en relación a lo dispuesto en el art. 20 de la LH y en concreto el denominado tracto abreviado que recoge dicho precepto para los herederos. Por tanto, no se produce ruptura del tracto sucesivo, porque esa ruptura debe ser efectiva, y no lo es porque como venimos diciendo, el titular del derecho es Banco Cam, S.A.U y su legitimación deviene de la hipoteca ya inscrita y de la operación mercantil efectuada conforme el ordenamiento. No podemos olvidar, que no hay interrupción del tracto sucesivo cuando el solicitante ha adquirido del titular del derecho inscrito y su titularidad dimana de una operación mercantil, por la que se ha convertido en sucesor universal de la hipoteca objeto de ejecución. Así se entiende en numerosas resoluciones, como la dictada por la Dirección General del Registro y Notariado, de fecha 6 de febrero de 2012, que excluye el expediente de dominio como mecanismo para la reanudación del tracto, cuando se adquiere del titular registral o derecho inscrito, porque entiende no existe interrupción del tracto sucesivo. Así ya la Dirección General del Registro y del Notariado a quién nos dirigimos, ya resolvió en Resolución de 20 de junio de 1924 en un supuesto de fusión bancaria, el acceso al Registro de la Propiedad de las referidas operaciones, poniéndolo en relación con el «tracto abreviado» del art. 20 de la LH y así exponía: «Destinado el Registro de la Propiedad a consignar las alteraciones que se produzcan en el dominio de los inmuebles y de los derechos reales que sobre ellos pueden imponerse, preciso es que en él conste el tracto sucesivo de los mismos sin solución de continuidad, obedeciendo a este principio lo dispuesto en el art. 20 de la vigente Ley, pero el estricto

cumplimiento de éste produce verdaderas perturbaciones cuando se trata de inscripciones que por ser solamente transitorias y formularias no tienen finalidad práctica, dando lugar a múltiples e inútiles operaciones y gastos; y esto precisamente es lo que acontece en el caso que se discute, pues si fuera necesario practicar en el Registro la previa inscripción a favor de la entidad bancaria producto de la fusión, sobre no obedecer a ninguna necesidad práctica hipotecaria, se haría más costosa la operación de registro, al extender dos inscripciones en lugar de sólo la cancelatoria del derecho hipotecario, lo cual debe evitarse a todo trance a fin de abaratar, en lo posible, los actos del Registro, que es el móvil a que deben dirigirse, siempre las interpretaciones que se hagan en la legislación hipotecaria.» Desde el punto de vista hipotecario, rechazamos que se produzca una infracción del art. 20 de la Ley Hipotecaria (tracto sucesivo), por cuanto nos encontramos como ya hemos señalado ante un supuesto de sucesión universal, lo que implica a efectos legales, que una vez inscrita la operación en el Registro Mercantil (art. 46 LME 3/2009), se produce de forma automática la sucesión universal y, por tanto, el negocio es válido y exacto. Efectivamente, la operación mercantil de segregación del negocio financiero, celebrada con ocasión de la escritura de 21 de junio de 2011, trae como consecuencia un cambio de la titularidad de la hipoteca, pero nada más, pues la hipoteca ya está constituida de forma efectiva conforme señala el art. 145 de la Ley Hipotecaria, y nada cambia en la hipoteca, como reiteramos. El hecho que se haya transmitido en bloque la actividad financiera de la Cam a favor de Banco Cam, S.A.U., hace que se transmita la legitimidad respecto de la hipoteca que se pretende ejecutar, implica que la misma viene dada por el título originario (escritura de hipoteca ya inscrita) y del negocio mercantil realizado, segregación de la actividad financiera, el cual para que surta efectos no es necesario su inscripción en el Registro de la Propiedad. Precisamente a estos efectos, debemos tener en cuenta que la legitimación del proceso «ab initio» está contemplada en la ley procesal, concretamente en el art. 540 de la LEC, existiendo mecanismos suficientes, para salvar cualquier laguna que pueda existir en la Ley Hipotecaria y compatibilizarla con los desarrollos legislativos más actuales bastaría con que el mandamiento del art. 688 de la LEC o en el decreto de adjudicación, se hiciera constar por el juzgador en los mismos, que consta acreditado en autos la sucesión universal de Banco Cam, S.A.U en el derecho de hipoteca objeto de ejecución, inscrito a nombre de Cam en el Registro de la Propiedad, pues la propia regulación hipotecaria permite el denominado tracto abreviado o comprimido, evitando así meras inscripciones formularias, supuesto que se contempla en la propia Ley Hipotecaria: Por ejemplo en el propio art 20, apartados 5 y 6, para la figura del heredero (sucesor universal). Esta solución ha sido admitida por numerosas Resoluciones del Dirección General del Registro y del Notariado, por ejemplo, las de 26 de octubre de 1935 o de 20 de septiembre de 1967. Otro ejemplo, sería el art 166.1.2 de la Ley Hipotecaria, relativo al embargo de bienes del causante por deudas del heredero. De lo contrario, estaríamos convirtiendo un problema hipotecario puntual de carácter interpretativo y que se podría superar sin mayores problemas, en un problema procesal injustificado, generador de incertidumbre e inseguridad jurídica, que paralizaría nuestros Tribunales y el acceso a la justicia, o al menos al proceso sumario de ejecución hipotecaria. En el presente caso, el mandamiento de certificación de cargas del art 688 de la LEC y que es objeto de calificación negativa por el registrador, ya se hace constar la sucesión procesal de Cam a Banco Cam S.A.U. y por adición la sucesión a favor de Banco Sabadell. S.A. Resulta ilustrativo de todo ello, las recientes resoluciones que a continuación exponemos: Auto de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Castellón de 23 de noviembre de 2012, fundamento de Derecho cuarto: «Es verdad, que algunos tribunales consideran que la cesión debe inscribirse en todo caso para poder ejecutar la hipoteca, criterio éste sostenido por la juez a quo, mas ello no resulta de una lectura de los presupuestos exigidos en el artículo 685 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la que tan solo se exige certificación acreditativa de la inscripción y subsistencia de la hipoteca, mas no de la identidad del titular del crédito hipotecario en cada momento, siendo intrascendente la objeción que articula la juez de primer grado jurisdiccional con base en el artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pues resulta obvio que la mención a la «titulación existente» del precepto se refiere a la del titular de la finca hipotecada y a la necesaria confianza de los postores de que la finca es propiedad del hipotecante, con independencia de quién figure en el Registro como acreedor hipotecario sea el cedente del crédito y primitivo acreedor y no el cesionario ejecutante de la hipoteca. En todo caso, no parece obstáculo suficiente para la ejecución del crédito cedido la falta de inscripción de la cesión, cuando a los efectos de acreditar el tracto sucesivo puede acreditarse la cesión realizada aportando la escritura de cesión antes de inscribir el remate o adjudicación, o bien especificando en el mismo auto de adjudicación o remate con la suficiente claridad la mencionada escritura, con su fecha, notario autorizante, número de protocolo, identificación de cedente y cesionario y cuantos datos fueren necesarios para la finalidad de justificación pretendida. En los mismos términos se pronuncia el auto de la AP de Valladolid, Sección 1.ª n.º 283/2003, de 24 de octubre (REC 427/2003), considerando igualmente que nos encontramos ante un supuesto de sucesión a título universal con aplicación del art 540 de la LEC». En iguales términos el auto de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Castellón de 15 de enero de 2013. Auto de la Sección 12.ª de la Audiencia Provincial de Madrid a 11 de enero de 2013, fundamento de Derecho segundo, expone: «En cualquier caso, la cesión se configura en nuestro ordenamiento como la transmisión de un crédito concreto y, así, el artículo 1.526 del Código Civil se refiere siempre en singular al «crédito, derecho o acción» cedidos. Se trata pues, de una cesión singular. La cesión universal responde a otro fenómeno distinto. La sustitución de una persona (causante) en la posición que mantenía otra (causahabiente) en relación a la totalidad de su patrimonio, en su más amplio sentido, con inclusión del activo y del pasivo. Son los casos de sucesión mortis causa, respecto a las personas físicas, y de determinadas transformaciones de personas jurídicas en virtud de las cuales una transmite a otro todo su activo y pasivo, de modo que, en relación a ese todo y a todas y cada una de las partes que lo forman, se produce un cambio de titularidad, sin ningún otro efecto sobre el crédito, pues la causahabiente asume, por así decirlo, la personalidad de la causante. (...) La Ley Hipotecaria se ciñe a la cesión singular, como lo revela, ya sin ninguna duda, la redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, al artículo 149 de la ley Hipotecaria, al referir la cesión a que regula a la prevista



precisamente en el art. 1526 del Código Civil. (...) siendo este el caso, según resulta del testimonio notarial aportado con la demanda, se ha producido lo que la propia ley califica expresamente como sucesión universal, y, por tanto resulta inaplicable el art. 149 de la Ley Hipotecaria, pues las transformaciones societarias no están bajo su regulación (en este sentido, y para el caso de fusión de sociedades, se pronuncia la Sentencia de esta Audiencia, Sección 18.ª, de 23 de enero de 2012). En tal supuesto, la legitimación se acredita conforme determina el artículo 540 de la LEC, sin requisitos ulteriores». Auto/Interlocutoria de la Sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Girona, de 13 de febrero de 2013 en los mismos criterios que las antecedentes reconoce legitimidad al acreedor no inscrito, tomando como fundamento además de la jurisprudencia del Tribunal Supremo y otras resoluciones entre las que cabe mencionar el auto de 17 de junio de 2008 de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa y el auto de 27 de junio de 2003 de la Audiencia Provincial de la Rioja. Se llega a la conclusión de que el negocio jurídico entre Cam y Banco Cam S.A.U. es una sucesión universal de derechos y obligaciones, por tanto Banco Cam S.A.U. está legitimada para interponer acciones, aun cuando el titular registral es la Cam, y es de obligado cumplimiento la expedición de certificación de cargas del artículo 688 de la LEC. Por tanto, cabe la revocación de la calificación negativa de fecha 14 de marzo de 2013 del registrador del Registro de la Propiedad n.º 1 de Denia y se proceda a expedir dicha certificación de dominios y cargas que es necesaria en virtud del artículo 688 de la LEC para proseguir con la ejecución hipotecaria instada n.º 1861/12 seguida ante el Juzgado n.º 1 de Denia. (...)».

#### IV

El registrador se mantuvo en su calificación, remitiendo el expediente a este Centro Directivo con el preceptivo informe, con fecha 23 de abril de 2013.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 20, 65, 132, 134 y 149 de la Ley Hipotecaria; 1.526 del Código Civil; 17 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 22, 47, 68, 69, 73, 81, 89.2 de la Ley 3/2009, de 2 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades; 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 31 de octubre de 2001; 25 de noviembre de 2002; 20 de mayo de 2005; 6 de junio de 2009; 20 de febrero, 12 de junio y 28 y 29 de noviembre de 2012, y 19 y 21 de marzo de 2013.

1. Son circunstancias relevantes para la resolución de este recurso las siguientes:

a) El día 26 de diciembre de 2012 el registrador de la Propiedad de Denia número 1 expide certificación, con arreglo artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para el procedimiento de ejecución hipotecaria 1861/2012, a instancia de «Banco Cam, S.A.U.», que se sigue en el Juzgado de Primera Instancia de Denia número 1, en ejecución de la hipoteca que aparece inscrita sobre la finca 21.772 de Denia a favor de Caja de Ahorros del Mediterráneo. El mandamiento que ordena la expedición de la certificación es de 14 de diciembre de 2012. En la certificación se indica expresamente la falta de previa inscripción del crédito hipotecario a favor del ejecutante.

b) Por decreto del referido juzgado dictado el día 19 de febrero de 2013 se acuerda disponer que «Banco de Sabadell, S.A.» ocupe en el citado procedimiento la posición de parte demandante que venía ocupando «Banco Cam, S.A.U.». En el antecedente de hecho segundo del decreto se indica que el proceso se encuentra en trámite de presentación de certificado de cargas, habiéndose aportado como documentación acreditativa para el cambio en la posición de demandante escritura de poder para pleitos por reestructuración societaria.

c) Testimonio del referido decreto, junto con diligencia de adición del secretario de 29 de febrero de 2013, se presentan en el Registro. En la diligencia se indica que se expide como adición al mandamiento librado el día 14 de diciembre de 2012.

El registrador deniega la toma de razón en el Registro del citado decreto de 19 de febrero de 2013, sobre sucesión procesal en la posición del ejecutante, en esencia, por considerar necesaria la previa inscripción de la cesión del crédito hipotecario en virtud de lo dispuesto en el artículo 130 de la Ley Hipotecaria y del principio de legitimación registral, motivo que argumenta y desarrolla en su amplia nota de calificación transcrita en los «Hechos» de esta Resolución.

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 de 2005, 29 de diciembre de 2005, y 23 de enero de 2006, entre otras). De ahí que toda la documentación reseñada por la recurrente en su escrito de interposición (en particular la relativa a la escritura pública de segregación y elevación a público de acuerdos sociales otorgada por «Cam» y «Banco Cam, S.A.U.», autorizada por el notario de Madrid, don Ignacio Paz-Ares Rodríguez, el 21 de junio de 2011), no podrá ser considerada a los efectos de resolución de este recurso.

Por otra parte, también con carácter de cuestión procedimental previa, se ha de señalar la confusión en que incurre el escrito de recurso, dada la evidente incongruencia existente entre la identificación de la decisión recurrida (en concreto

la calificación del registrador de 14 de marzo de 2013 por la que suspende la constancia del decreto sobre sucesión procesal) y el «petitum» del recurso en el que literalmente se solicita de este Centro Directivo que «dicte Resolución mediante la que ... se revoque la calificación negativa de 14 de marzo de 2013 dictada por el registrador de la Propiedad n.º 1 de Denia, ordenando se proceda a expedir la correspondiente certificación de cargas en base al artículo 688 de la LEC, estimando íntegramente los pedimentos aducidos por esta representación». Dado que el objeto de lo solicitado ahora en vía de recurso (expedición de la certificación de dominio y cargas) fue ya concedido en vía de calificación registral, calificación que en cuanto a tal petición fue positiva y no negativa, dando lugar a la efectiva expedición de la aludida certificación con fecha 26 de diciembre de 2012, anterior por tanto a la interposición del recurso, según ha quedado acreditado en el expediente con aportación de copia literal de la propia certificación, cabría entender que el presente expediente carece de objeto ya «ab initio» y que, en consecuencia, procedería la desestimación «in límine» del recurso conforme a la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 18 de octubre de 2007 y 26 de octubre de 2012, entre otras muchas) según la cual el recurso ante esta Dirección General sólo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias del asiento solicitado, pero no frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento o se expide la correspondiente certificación. No obstante, dado que, por una parte, en la certificación emitida se consigna expresamente la indicación de que «al no haberse inscrito en el Registro la cesión o transmisión del crédito hipotecario a favor de dicha entidad («Banco Cam, S.A.U.»), por lo que no coincide la titularidad registral con la de la ejecutante», y, por otra, la suspensión de la constancia registral del decreto sobre sucesión procesal en la posición del ejecutante se fundamente en la misma circunstancia (falta de inscripción previa de la transmisión del crédito hipotecario a favor de la entidad subrogada), y atendiendo al principio «pro actione», este Centro Directivo entiende que procede entrar en el fondo de la cuestión planteada.

3. La suspensión del registrador se limita a la constancia registral de la subrogación procesal en un procedimiento de ejecución hipotecaria por parte de una entidad («Banco de Sabadell, S.A.») que ocupa la posición de otra («Banco Cam, S.A.U.») que ha iniciado el procedimiento y que no es titular registral de la hipoteca (Caja de Ahorros del Mediterráneo). Pues bien, por evidentes razones de tracto sucesivo, el defecto debe ser confirmado. La hipoteca aparece inscrita a nombre de persona distinta de aquella que inicia el procedimiento y de la que se subroga después en la condición de demandante (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), sin que se justifique la previa adquisición del derecho: a) en cuanto al «Banco de Sabadell, S.A.», lo único que se indica en el testimonio del decreto de 19 de febrero de 2013, en su antecedente de hecho segundo, es que «se ha presentado por «Banco Cam, S.A.U.» escrito exponiendo haberse reestructurado dicha sociedad mercantil y solicitando ocupar la posición procesal de la parte transmitente, acompañando, como documentación acreditativa de tal extremo escritura de poder para pleitos por reestructuración societaria», añadiendo en la diligencia de 19 de febrero inmediato que «la entidad «Banco de Sabadell, S.A.», pasa a ocupar la posición jurídica que antes ocupaba «Banco Cam, S.A.U.»», sin testimonio ni indicación alguna del resto de circunstancias exigidas por los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento; y b) en cuanto a la titularidad respecto del crédito hipotecario objeto de ejecución judicial que legitimó la iniciación del procedimiento por parte del citado «Banco Cam, S.A.U.», y del título concreto por el que la adquirió, nada se dice ni se solicita en la documentación presentada, sin que en este expediente se pueda tener en cuenta el testimonio parcial de la escritura de segregación y elevación a público de acuerdos sociales otorgada por «Cam» y «Banco Cam, S.A.U.», autorizada el 21 de junio de 2011, a que se refiere el escrito del recurso, al no haber sido presentado en el Registro en el momento de la calificación recurrida pues, como ha recordado reiteradamente este Centro Directivo (Resoluciones de 21 de enero de 2006, 21 de mayo de 2007, 18 de enero de 2010 y 11 de febrero de 2012, entre otras muchas), el artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Pero es que, además, no está previsto en la legislación hipotecaria ningún asiento específico para recoger esta sustitución procesal como sustitutivo de la previa inscripción del derecho de hipoteca a favor del que ejercita el mismo. Inscripción que resulta necesaria no por aplicación, en el supuesto de hecho planteado, de los artículos 1526 del Código Civil y 149 de la Ley Hipotecaria, ya que no nos encontramos ante un negocio singular de cesión de obligación garantizada con hipoteca, sino por aplicación de los artículos 16, 20, 38 y 130 de la Ley Hipotecaria, en que se proyectan los principios hipotecarios de tracto sucesivo, siquiera sea en su modalidad de abreviado, y de legitimación. En cualquier caso, esa necesaria inscripción, en la forma determinada en el artículo 16 de la Ley Hipotecaria de la titularidad sobre el crédito hipotecario a favor del ejecutante o de su sucesor, es la que permitirá que puedan tener acceso al Registro las vicisitudes ulteriores del procedimiento, y singularmente el decreto de adjudicación, pudiendo hacerse esa inscripción de la nueva titularidad bien con anterioridad a la inscripción de la vicisitud procesal o simultáneamente a ésta, pero sin que la legitimación registral derivada de la inscripción pueda ser suplida, en el ámbito del propio Registro, por la legitimación procesal en el procedimiento, legitimación que está sujeta a requisitos diferentes, y que es generadora de efectos también distintos (vid. artículo 17 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «versus» artículo 130 de la Ley Hipotecaria), distinción que justifica la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, recaída al interpretar el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, conforme a la cual en cuanto al ámbito de la calificación registral de las actuaciones judiciales, se ha de distinguir con nitidez las cuestiones relativas a la personalidad de la parte actora y a la legitimación procesal, de un lado, que corresponde apreciar al juzgador, y de otro lado, el requisito del tracto sucesivo, que debe ser calificado por el registrador.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de calificación recurrida y desestimar el

recurso interpuesto, 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, 5 de julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

#### - 14 -

**8668** *Resolución de 5 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Galapagar, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de embargo. (BOE núm. 187, de 6-8-2013).*

En el recurso interpuesto por doña A. B. L., procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de doña R. C. G, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Galapagar, doña Cristina Zabala Guadalupe, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de embargo.

#### Hechos

##### I

En virtud de mandamiento expedido por doña E. C. D., secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia número 54 de Madrid, de fecha 4 de diciembre de 2012, en el procedimiento de ejecución seguido a instancia de doña R. C. G., contra don L. J. G. L., se ordena el embargo de 50 % de los derechos que corresponden en la liquidación de la sociedad de gananciales al demandado don J. L. G. L. respecto de una determinada finca registral. En dicho mandamiento se dice literalmente: «El embargo de 50 % de los derechos que le corresponden en la liquidación de la sociedad de gananciales al demandado don J. L. G. L., respecto de la finca (-) tomo 2062, libro 139, folio 119 del Registro de la Propiedad de Galapagar. Haciendo constar que doña R. G. R. ha sido notificada del presente embargo al estar personada en actuaciones».

##### II

Presentado el indicado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Galapagar, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Que el presente mandamiento, otorgado en Madrid, el 4 de diciembre de 2012, por el Juzgado de Primera Instancia número 54 de los de Madrid, por el que doña R. C. G., solicita la anotación de embargo sobre el cincuenta por ciento de los derechos que le puedan corresponder en la liquidación de la sociedad de gananciales de don J. L. G. L., sobre la finca registral (--), presentado en este Registro a las 11:06 horas del día 29 de enero de 2013, retirado por el presentante el 5 de marzo de 2013 y devuelto a este Registro para su despacho, el 14 de marzo de 2013, no se practica la citada anotación por aparecer la finca inscrita a favor de don L. J. G. L. en cuanto al uso y disfrute por adjudicación en virtud de sentencia de separación contenciosa 455/1006 del Juzgado de Primera Instancia número 3 de los de Collado Villalba, a instancia de doña R. G. R. contra don L. J. G. L., según resulta de la inscripción 54 de la finca registral (--), al folio 120 del Tomo 2.062 libro 139 de Galapagar, practicada con fecha 14 de abril de 2008.–Contra esta (...). Galapagar, a 25 de marzo de 2013. El registrador.–(Firma ilegible). Firmado Cristina Zabala Guadalupe».

##### III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. B. L., procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de doña R. C. G, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 9 de mayo de 2013, en base entre otros a los siguientes argumentos: «Primero.–En el Juzgado de Primera Instancia n.º 54 de los de Madrid», se sigue procedimiento de ejecución de títulos no judiciales n.º 394/2006. Por el referido Juzgado se acordó despachar ejecución sobre el demandado, acordando el embargo de los derechos que pudiere tener el demandado sobre el piso... de la localidad de La Navata-Galapagar (Madrid), inscrita en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial 1, al tomo 2.062, libro 139, folio 119, finca (-). Por parte del registrador de la Propiedad de Galapagar se denegó la inscripción del referido embargo al no figurar como demandada la esposa del ejecutado. Interpuesta demanda contra la misma, fue rechazada dicha demanda por no ser la misma deudora de ninguna clase en relación al procedimiento instado, y no poder embargarse derechos de la misma respecto de la deuda contraída por el ejecutado con posterioridad a su divorcio. Como consecuencia de ello, esta parte solicitó el embargo de los derechos que pudiere tener el ejecutado sobre el piso indicado y como consecuencia de la liquidación de la sociedad de gananciales. Por el Juzgado de Primera Instancia n.º 54 de Madrid en procedimiento de ejecución de títulos no judiciales 394/06, se acuerda: «el embargo del 50% de los derechos que le corresponden en la liquidación de la sociedad de gananciales al demandado don. J. L. G. L., respecto de la finca (-), tomo 2.062, libro 139, folio 119 del Registro de la Propiedad de Galapagar. Haciendo constar que doña R G. R. ha sido notificada del presente embargo al estar personada en

las actuaciones». Segundo.—A tal efecto se remite mandamiento al Registro de la Propiedad de Galapagar para que proceda a la anotación. Tercero.—Por la registradora del Registro de la Propiedad de Galapagar se deniega la inscripción alegando que don L. G. L. tiene el uso y disfrute de la vivienda en virtud de sentencia de separación contenciosa n.º 455/1996 del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de los de Collado-Villalba, inscrita con fecha 14 de abril de 2008, lo cual es casualidad que se proceda a su anotación doce años después de dictarse la mencionada sentencia, y cuando el presente procedimiento estaba en marcha. Cuarto.—En todo caso e independientemente de los derechos que respecto al uso establezca dicha sentencia de divorcio, lo que es cierto es que el señor don L. G. L., sigue siendo titular de la mencionada vivienda, según se acredita mediante nota simple expedida el día 9 de mayo de 2013, que se acompaña al presente escrito, estando pendiente de liquidarse su sociedad de gananciales, ya que como se constata de la nota simple adjuntada, la misma aún no se ha liquidado al figurar el inmueble tanto a su nombre como el de su ex esposa. Quinto.—Partiendo de ello, esta parte muestra su total disconformidad con la calificación, pues lo que ordena el Juzgado es el embargo del 50% de los derechos que le corresponden al ejecutado sobre la liquidación de la sociedad de gananciales y sobre la mencionada finca de la que es titular, todo ello al margen del derecho de uso que pueda ostentar, ya que el embargo solicitado ni limita ni restringe el referido derecho, por lo que solicita se proceda a una nueva calificación procediendo a la anotación del embargo tal y como dispone el mandamiento del Juzgado de Primera Instancia n.º 54 de Madrid».

#### IV

La registradora emitió informe el día 29 de mayo de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 96 del Código Civil; 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 144 del Reglamento Hipotecario; Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de diciembre de 2004; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de octubre de 1999; 23 de mayo de 2002; 25 de noviembre de 2004; 30 de enero y 21 de noviembre de 2006; 16 de enero y 6 de noviembre de 2009; 17 de agosto de 2010, y 19 de febrero de 2013.

1. En proceso de ejecución de títulos no judiciales contra don L. J. G. L., se decreta el embargo del 50 % de los derechos que le corresponden en la liquidación de la sociedad de gananciales al «demandado J. L. G. L.» respecto de determinada finca registral. Se hace constar que doña R. G. R. ha sido notificada del presente embargo al estar personada en actuaciones. La finca se encuentra inscrita a nombre de don L. J. G. L. y doña R. G. R., en pleno dominio por título de compraventa con carácter ganancial. Consta registralmente atribuido el uso de esta finca a favor de don L. J. G. L. en virtud de sentencia de divorcio. El registrador no practica la anotación preventiva de embargo por aparecer inscrito con posterioridad a favor de don L. J. G. L. el uso y disfrute de la finca por adjudicación en virtud de sentencia.

En el informe la registradora alega la existencia de un error por cuanto el demandado y titular registral es don L. J. G. L. y no don J. L. G. L., como se dice en la parte dispositiva. De conformidad con lo dispuesto en el 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. Además se deduce del texto del mandamiento —en una interpretación conjunta— que se trata de un mero error mecanográfico, dado que todas las demás circunstancias coinciden con que el demandado es el titular registral, el citado don «L. J. G. L.».

2. Entrando por tanto en el único defecto planteado en la nota de calificación, relativo a la imposibilidad de practicar anotación de embargo sobre finca inscrita con carácter ganancial —estando la sociedad de gananciales disuelta pero no liquidada— por el mero hecho de constar inscrita la atribución del derecho de uso al demandado, el defecto debe ser revocado.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que disuelta pero no liquidada la sociedad de gananciales, no corresponde a los cónyuges individualmente una cuota indivisa en todos y cada uno de los bienes que la integran y de la que pueda disponer separadamente, sino que, por el contrario, la participación de aquéllos se predica globalmente respecto de la masa ganancial en cuanto patrimonio separado colectivo, en tanto que conjunto de bienes con su propio ámbito de responsabilidad y con un régimen específico de gestión, disposición y liquidación, que presupone la actuación conjunta de ambos cónyuges o de sus respectivos herederos, y solamente cuando concluyan las operaciones liquidatorias, esta cuota sobre el todo cederá su lugar a las titularidades singulares y concretas que a cada uno de ellos se le adjudiquen en las operaciones liquidatorias.

3. De lo anterior se desprende la necesidad de distinguir tres hipótesis diferentes, así en su sustancia como en su tratamiento registral.

En primer lugar, el embargo de bienes concretos de la sociedad ganancial en liquidación, el cual, en congruencia con la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa patrimonial (cfr. artículos 397, 1058, 1401 del Código Civil), requiere que las actuaciones procesales respectivas se sigan contra todos los titulares (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

En segundo lugar, el embargo de la cuota global que a un cónyuge corresponde en esa masa patrimonial, embargo que, por aplicación analógica de los artículos 1067 del Código Civil y 42.6 y 46 de la Ley Hipotecaria, puede practicarse en actuaciones judiciales seguidas sólo contra el cónyuge deudor, y cuyo reflejo registral se realizará mediante su anotación

'sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor' (cfr. artículo 166.1, in fine, del Reglamento Hipotecario).

En tercer lugar, el teórico embargo de los derechos que puedan corresponder a un cónyuge sobre un concreto bien ganancial, una vez disuelta la sociedad conyugal, supuesto que no puede confundirse con el anterior pese a la redacción del artículo 166.1º, in fine, del Reglamento Hipotecario, y ello se advierte fácilmente cuando se piensa en la diferente sustantividad y requisitos jurídicos de una y otra hipótesis. En efecto, teniendo en cuenta que el cónyuge viudo y los herederos del premuerto puedan verificar la partición del remanente contemplado en el artículo 1404 del Código Civil, como tengan por conveniente, con tal de que no se perjudiquen los derechos del tercero (cfr. artículos 1.410, 1.083 y 1.058 del Código Civil), en el caso de la traba de los derechos que puedan corresponder al deudor sobre bienes gananciales concretos, puede perfectamente ocurrir que estos bienes no sean adjudicados al cónyuge deudor (y lógicamente así será si su cuota puede satisfacerse en otros bienes gananciales de la misma naturaleza especie y calidad), con lo que aquella traba quedará absolutamente estéril; en cambio, si se embarga la cuota global, y los bienes sobre los que se anota no se atribuyen al deudor, éstos quedarán libres, pero el embargo se proyectará sobre los que se le haya adjudicado a éste en pago de su derecho (de modo que sólo queda estéril la anotación, pero no la traba). Se advierte, pues, que el objeto del embargo cuando la traba se contrae a los derechos que puedan corresponder a un cónyuge en bienes gananciales singulares carece de verdadera sustantividad jurídica; no puede ser configurado como un auténtico objeto de derecho susceptible de una futura enajenación judicial (cfr. Resolución de 8 de julio de 1991) y, por tanto, debe rechazarse su reflejo registral, conforme a lo previsto en los artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria.

Lo que no cabe nunca es el embargo de mitad indivisa del bien, pues mientras no esté liquidada la sociedad de gananciales y aunque haya disolución por fallecimiento de uno de los cónyuges, no existen cuotas indivisas sobre bienes concretos.

Siempre tiene que quedar claro cuál de estos supuestos es el que se ordena reflejar en el Registro dada la necesidad de claridad en los asientos registrales derivada del principio de especialidad.

4. En el presente expediente, se decreta el embargo del 50 % de los derechos que le corresponden en la liquidación de la sociedad de gananciales al demandado, solicitándose la anotación respecto de determinada finca registral. Y se hace constar que su ex cónyuge, también titular registral del bien con carácter ganancial ha sido notificada del embargo. Señala el Código Civil que mediante la sociedad de gananciales se hacen comunes para los cónyuges las ganancias o beneficios obtenidos indistintamente por cualquiera de ellos, que les serán atribuidos por mitad al disolverse aquélla (cfr. artículo 1.344 del Código Civil).

Aunque el mandamiento podría ser más preciso, se puede deducir con claridad suficiente que lo solicitado se encuadra en la segunda de las hipótesis señaladas en el fundamento de Derecho anterior, consistente en el embargo de la cuota global que al cónyuge deudor corresponde en esa masa patrimonial. Es decir, lo que se quiere embargar en el mandamiento es la totalidad de los derechos que corresponden al deudor en la liquidación de la sociedad de gananciales, consistentes en ese 50% del saldo resultante una vez liquidada la sociedad de gananciales, y que se pretende su anotación respecto de la finca registral que en el mandamiento se identifica. Además se acredita la notificación al ex cónyuge, también titular registral del bien, por lo que se cumplen las exigencias derivadas del artículo 144 del Reglamento Hipotecario.

5. La circunstancia de que el derecho de uso conste inscrito a nombre del demandado, no es obstáculo para la práctica de la anotación preventiva de embargo sobre la cuota global que le corresponda en la liquidación de la sociedad de gananciales. Se considere el derecho de uso como una mera limitación de la facultad dispositiva, un verdadero derecho real o una «ius ad rem», lo cierto es que registralmente constan cumplidos los principios de tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y legitimación registral (cfr. artículo 38.3 de la misma Ley), que permiten tomar la anotación de embargo solicitada.

Será en el momento de la ejecución cuando habrá que determinarse si la ejecución conlleva la extinción del derecho de uso, o éste subsiste como derecho independiente y anterior, que no ha sido objeto del embargo (Cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de diciembre de 2004).

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

**8669** *Resolución de 5 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madridejos, por la que se suspende la inscripción de un proyecto de reparcelación, que se pretende practicar mediante un escrito firmado por el alcalde acompañado de una certificación municipal del acta que lo aprueba y que no consta que esté aprobada. (BOE núm. 187, de 6-8-2013).*

En el recurso interpuesto por don Benigno Casas Gómez, alcalde del Ayuntamiento de Consuegra, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madridejos, doña Carmen Colmenarejo García, por la que se suspende la inscripción de un proyecto de reparcelación, que se pretende practicar mediante un escrito firmado por el alcalde acompañado de una certificación municipal del acta que lo aprueba y que no consta que esté aprobada.

## Hechos

### I

El día 29 de enero de 2013 se expidió certificación municipal del acta, pendiente de aprobación, de la sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el día 24 de enero de 2013, en la que se acordó aprobar, entre otros, el proyecto de reparcelación voluntaria de una finca urbana, así como su debida publicación y su notificación a los interesados, para lo que se otorgará «documento público que exprese su contenido, y a continuación inscribase en el Registro de la Propiedad».

### II

Dicha certificación se presentó el día 18 de abril de 2013, acompañando a un escrito del alcalde del Ayuntamiento de Consuegra, don Benigno Casas Gómez, suscrito el día 11 de abril de 2013, en el que se solicitaba la inscripción de la mencionada reparcelación en el Registro de la Propiedad de Madridejos, y fue objeto de calificación negativa que a continuación se transcribe: «Registro de la Propiedad de Madridejos previo examen y calificación del precedente documento no se practican las operaciones registrales solicitadas en el mismo conforme a los siguientes: Antecedentes de hecho: Primero.–El precedente documento consiste en un escrito de fecha 11 de abril de 2013 firmado por el alcalde de Consuegra don Benigno Casas Gómez solicitando la inscripción de una reparcelación acompañado de una certificación municipal expedida el día 29 de enero de 2013, que inserta un acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Consuegra de fecha 24 de enero de 2013, ambos documentos son relativos a la reparcelación de una finca urbana sita en la calle (...) presentado en este Registro a las 12 horas del día 18 de abril de 2013, causando el asiento de presentación número 1032 del Libro Diario número 83. Segundo.–No es el título adecuado para la inscripción de un proyecto de reparcelación un escrito firmado por el alcalde de Consuegra acompañado de una certificación municipal cuyo acta se encuentra sin aprobar. Debe aportarse la escritura pública a que se refiere el apartado cuarto de los acuerdos recogidos en la certificación municipal, debidamente liquidada del pago de los impuestos devengados, para proceder a su calificación. En dicha escritura deberán prestar su consentimiento los titulares del dominio y demás derechos reales que recaigan sobre las fincas objeto de la reparcelación, debiendo procederse a la depuración física y jurídica de tales inmuebles conforme a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria y demás normas concordantes. A su vez, tanto la documentación municipal que se incorpore al título público, como la privada, habrá de ajustarse a lo preceptuado en las normas que regulan esta materia, debiendo acreditar la realización de las publicaciones pertinentes, a fin de que queden salvaguardados los derechos de terceros. Fundamentos de Derecho: Primero.–La legislación Hipotecaria –Ley de 8 de febrero de 1946 y su Reglamento de 14 de febrero de 1947– otorga al Registrador de la Propiedad el control de la legalidad de los documentos presentados a inscripción, mediante la calificación registral. Segundo.–Vistos los artículos 2, 3, 9, 18, 19, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria y demás concordantes de su Reglamento, en relación con los artículos 6 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y los artículos 32 y siguientes del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la actividad de ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, para poder inscribir la reparcelación debe aportarse la correspondiente escritura pública, debidamente liquidada de los impuestos devengados. Una vez presentado el documento público en el Registro se procederá a su calificación, a fin de determinar si se cumplen los requisitos que establecen las disposiciones legales. Por los referidos antecedentes de hecho y fundamentos de derecho, la Registradora que suscribe acuerda suspender la práctica de las operaciones registrales solicitadas. Contra esta nota (...) Madridejos, a veinticinco de abril de dos mil trece. La Registradora (firma ilegible), Fdo.: Doña Carmen Colmenarejo García».

### III

El día 23 de mayo de 2013, el alcalde del Ayuntamiento de Consuegra, don Benigno Casas Gómez, interpuso recurso contra la calificación, en el que alega, en síntesis, lo siguiente: 1. Que la documentación remitida al Registro se encabeza con un escrito del alcalde, ya que las comunicaciones entre Administraciones y autoridades se realizan siempre a través del alcalde o de los miembros de la Corporación que ostenten competencias de aquél por delegación; 2. Que, por un lado, el

artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales permite expedir certificación municipal de acuerdos de sus Órganos de Gobierno antes de haber sido aprobadas las actas que los contengan, siempre que se haga la correspondiente salvedad y, por otro, que dado que la periodicidad de las sesiones es quincenal, reunida la Junta de Gobierno el 7 de febrero de 2013, ésta procedió a aprobar el acta de la sesión anterior; 3. Que los artículos 2 y 6 del Real Decreto 1093/1997 consideran título hábil para lograr la inscripción la certificación administrativa; 4. Que el artículo 57, puntos 3 y 4, del Decreto Autonómico 29/2011, referido a la reparcelación forzosa, determina que el certificado que expide el Ayuntamiento es suficiente para acceder al Registro de la Propiedad; 5. Que los acuerdos de la Junta de Gobierno Local ponen fin a la vía administrativa; y, 6. Que la referencia al documento público que se hace en el punto cuarto del apartado de acuerdos de la certificación es un mero error material, que se corregirá conforme a lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley 30/1992.

#### IV

Mediante escrito, con fecha de 27 de mayo de 2013, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 148 y 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución Española; la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo 1997; los artículos 2, 3, 9, 18, 19, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; 2, 6 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; 95.2, párrafo segundo, del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha; 33.2, 57 y 58 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 2005, 4 de mayo de 2011, 8 de mayo, 29 de octubre y 3 de diciembre de 2012 y 15 de abril de 2013.

1. La discusión se centra en determinar si es posible la inscripción en Castilla-La Mancha de un proyecto de reparcelación voluntaria, en virtud de un escrito del alcalde acompañado de la certificación municipal aprobatoria del mismo. La registradora lo deniega por entender que conforme a la legislación autonómica no basta la certificación administrativa como título inscribible.

2. Como ha tenido ocasión de afirmar recientemente este Centro Directivo (véanse Resoluciones citadas en los «Vistos»), procede afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de los actos de naturaleza urbanística, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa. 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 el 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 a los instrumentos públicos y 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 Castilla-La Mancha), regular los actos de naturaleza urbanística (tramitación del planeamiento, publicidad, sistemas de gestión urbanística, clases de suelo, licencias, limitaciones administrativas, sanciones administrativas, prescripción de faltas y sanciones, etcétera). Sin embargo, corresponde al Estado la determinación de la forma y requisitos para poder acceder al Registro de la Propiedad los actos de naturaleza urbanística.

3. Dispone el artículo 52 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que salvo en los casos que la legislación establezca otra cosa, los actos a que se refiere el artículo anterior podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por órgano urbanístico actuante, en la que se harán constar en la forma exigida por la legislación hipotecaria las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo.

Según se establece en la disposición final primera, apartado 3, del Texto Refundido de la Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, el artículo 52 tiene el carácter de disposición establecida en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal; y más específicamente, puede decirse que dicho precepto se dicta en atención a la competencia exclusiva del Estado sobre la ordenación de los Registros (artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución Española), siendo doctrina constitucional que en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución Española es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos (Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo).

4. Igualmente, el artículo 6 de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, dispone que será título idóneo para la inscripción de la reorganización de la propiedad la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto. Dicha

certificación podrá protocolizarse mediante el acta a la que se refiere el artículo 211 del Reglamento Notarial, a requerimiento de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora a cuya instancia se hubiere tramitado el proyecto. También será título inscribible la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación administrativa de las operaciones realizadas.

5. Desde este punto de vista, no cabe duda de que aunque la legislación manchega exige escritura pública para que acceda al Registro de la Propiedad el proyecto de reparcelación, prevalece la legislación estatal que admite la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística por certificación administrativa, sin que exista ley estatal que lo exceptúe. La posibilidad de otorgamiento de escritura pública en la legislación estatal es una opción alternativa pero no excluyente de la certificación administrativa.

En este sentido, no excluyente de la posibilidad de certificación administrativa por sí sola admitida en la legislación estatal competente, deben entenderse el artículo 95.2, párrafo segundo, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y los artículos 33.2 y 58.1, Regla 5.ª, de su Reglamento.

Por ello, esta Dirección General ha acordado 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 julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

## - 16 -

**8670** *Resolución de 5 de julio 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 Cullera, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa derivada de procedimiento extrajudicial de realización de hipoteca. (BOE núm. 187, de 6-8-2013).*

En el recurso interpuesto por don Javier José García-España Serra, notario de Cullera, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Cullera, don Antonio Jiménez Cuadra, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa derivada de procedimiento extrajudicial de realización de hipoteca.

### Hechos

#### I

Por el notario recurrente se autoriza, el día 17 de julio de 2012, escritura de compraventa en la que se expone que determinada finca se encuentra hipotecada a favor de «Banco Español de Crédito, S.A.», en garantía de un préstamo concedido a la sociedad «M. F. Turiscontrol, S.L.», que ha sido objeto de realización. Resulta igualmente que el notario autorizante se personó en el domicilio señalado en el Registro de la Propiedad a efectos de llevar a cabo el requerimiento de pago donde no encontró persona alguna, ni portero, ni vecino que pudiera hacerse cargo de la cédula. Resulta que señalado por el acreedor un domicilio real sito en Madrid, el notario autorizante por medio de la notaria de Madrid, doña Almudena Santiago Charlán, llevó a cabo la diligencia. Personada la notaria en el domicilio señalado por el acreedor y encontrando en el mismo a doña S. Q. R., le entrega la cédula con las advertencias legales, advirtiéndole de la causa y fecha vencimiento del crédito, de la cantidad reclamada y con la advertencia de la realización de subasta.

Junto con la escritura se acompaña el acta autorizada por el mismo notario, fechada el 1 de diciembre de 2011, y de la que resultan las sucesivas diligencias llevadas a cabo. Entre ellas la diligencia de 21 de diciembre de 2011 de la que resulta «... me he personado en el domicilio del deudor, que a efectos de notificaciones y requerimientos de la hipoteca que se está realizando, y a que se refiere la presente acta figura en el Registro de la Propiedad... sin que se haya encontrado en el lugar designado persona alguna de las mencionadas por el artículo 236-c-2 del Reglamento Hipotecario, ni ninguna otra, ni portero, ni vecino próximo que se preste a hacerse cargo de la cédula...». Consta otra diligencia de 21 de diciembre de 2011 de la que resulta «que al no haber conseguido notificar al deudor en el domicilio que consta en el Registro de la Propiedad, y dado que el domicilio real aportado por el requirente...». Consta igualmente la diligencia de 5 de enero de 2012 por la que se recoge el requerimiento llevado a cabo por la notaria de Madrid, doña Almudena Santiago Charlán, mediante la protocolización de su acta de 29 de diciembre de 2011, en la que consta a su vez la diligencia llevada a cabo el día 30 de diciembre de 2011 del siguiente tenor: «me constituyo en el lugar señalado para la práctica de la presente notificación y requerimiento, es decir, el domicilio de la entidad M.F. Turiscontrol, S.L... donde quien dice ser doña S. Q. R. recibe y se hace cargo de dicha notificación, siendo advertida por mí del derecho a contestar en plazo reglamentario...».

Como documento complementario consta el acta autorizada por el notario recurrente, el día 4 de octubre de 2012, por la que se hace constar la recepción de la diligencia de fecha 26 de septiembre de 2012 llevada a cabo en el acta autorizada



por la notaria de Madrid, doña Almudena Santiago Charlán, en fecha 29 de diciembre de 2011 y de cuyo tenor resulta: «La extiendo yo, la Notario, para hacer constar que en la presente acta de notificación y requerimiento... la notificación por mí efectuada el día 30 de diciembre, a que hace referencia la primera de las Diligencias incorporadas, lo fue a quien dijo ser doña S. Q. R., quien, tras ser preguntada por mí, manifestó expresamente que me hallaba en las oficinas de la entidad "M. F. Turiscontrol, S.L."; y que se hacía cargo de la dicha notificación en nombre de la reseñada entidad, para hacer entrega de la misma a sus representantes...».

## II

Presentada la referida documentación en Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Cullera Notificación de calificación en cumplimiento del artículo 322 de la Ley Hipotecaria Hechos: Notaría de D. Javier García-España Serra presentó en este Registro de la Propiedad el día veintiocho de Febrero de dos mil trece copia autorizada de una escritura otorgada el diecisiete de Julio de dos mil doce ante el Notario de Cullera, Don Javier García-España Serra, número 727 de protocolo, en la que se formaliza una venta extrajudicial de una finca urbana en término de Cullera, derivada del procedimiento de ejecución extrajudicial pactado entre las partes en el momento de constituir una hipoteca sobre la misma. Al final del documento calificado existe una primera diligencia subsanatoria, no constando la fecha en que fue extendida, y una segunda diligencia de cotejo, extendida con fecha ocho de Noviembre de dos mil doce. Se acompaña la siguiente documentación: – Escritura de ratificación de otra de compraventa extrajudicial, otorgada el día dieciocho de Julio de dos mil doce ante la Notario de Madrid Dña. Eloisa López-Monis Gallego, protocolo 920. – Escritura de ratificación de expediente de adjudicación de finca subastada con cesión de remate en virtud de procedimiento extrajudicial, otorgada el día cinco de Julio de dos mil doce ante la Notario de Madrid Dña. Eloisa López-Monis Gallego, protocolo 865. – Acta para la incorporación de diligencia enviada por otro Notario, autorizada el día cuatro de Octubre de dos mil doce por el Notario de Cullera D. Javier García-España Serra, protocolo 972. – Acta de constancia de formalidades para venta extrajudicial de bien hipotecado, autorizada el día uno de Diciembre de dos mil once por el Notario de Cullera D. Javier García-España Serra, protocolo 723. Dicho documento causó el asiento número 852 del tomo 65 del Libro Diario de este Registro. Anteriormente ya fue objeto de calificación negativa este mismo documento, que motivó el asiento 312 del Diario 64, si bien la documentación complementaria aportada en el momento de dicha calificación fue distinta a la que ahora se acompaña. El Registrador que suscribe, previa calificación de la documentación reseñada en cumplimiento del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha resuelto no practicar las operaciones solicitadas en base a los siguientes, Defectos y fundamentos de Derecho: Primero: No se considera efectuado adecuadamente el requerimiento de pago al deudor, ya que dicho requerimiento deberá tener lugar en el domicilio que a efectos de aquél resulte del Registro, según establece el artículo 236-C-2 del Reglamento Hipotecario, que añade: "y se practicará por el Notario, bien personalmente, si se encontrase en él el deudor que haya de ser requerido, o bien al pariente más próximo, familiar o dependiente mayores de catorce años que se hallasen en el mismo y, si no se encontrase nadie en él, al portero o a uno de los vecinos más próximos. 3.–Si el Notario no fuera competente por razón del lugar practicará el requerimiento por medio de otro Notario que sea territorialmente competente. 4.–Si no se pudiera practicar el requerimiento en alguna de las formas indicadas, el Notario dará por terminada su actuación y por conclusa el acta, quedando expedita la vía judicial que corresponda." En la escritura calificada, no siendo posible efectuar el requerimiento en el domicilio consignado por las partes en el Registro, el notario autorizante opta por practicar la notificación en lo que denomina «domicilio real» del deudor, circunstancia no prevista en el artículo antes relacionado. La necesidad de que la venta extrajudicial se realice ajustándose a las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario la sanciona expresamente el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y la reitera el artículo 235-2 de dicho Reglamento al establecer: "La ejecución extrajudicial se ajustará necesariamente a lo dispuesto en los artículos siguientes". La importancia del requerimiento de pago como trámite esencial de todo procedimiento ha sido sancionada reiteradamente por la jurisprudencia. Y así se manifiesta la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de 28 de noviembre de 2012 y 17 y 28 de enero de 2013, entre otras, añadiendo en la primera de ellas que su ausencia determina la inexistencia de transmisión dominical y en la segunda destaca su sujeción a estrictos requisitos tanto de lugar como de persona. Para el supuesto de que se admitiese la posibilidad de hacer el requerimiento en otro domicilio distinto del que resulte del Registro por entenderse que lo básico es que el deudor haya sido efectivamente requerido, dicha circunstancia no se aprecia a la vista de la documentación calificada de la que sólo resulta que se ha realizado en el domicilio real que le consta a la entidad acreedora y a una persona que manifestó que se hallaba en las oficinas de la entidad deudora, y que se hacía cargo de la notificación para entregársela a sus representantes, sin que conste su relación con la misma. Respecto a dichos extremos, cabe destacar que, según la inscripción 15ª de la finca transmitida, registral 23872, la entidad deudora tiene su domicilio en Alpedrete, Madrid (...) Idéntico domicilio consta en la inscripción 16ª y en la 18ª, ambas de constitución de hipotecas. En la anotación letra A figura como domicilio de la citada sociedad la Calle (...) Torremolinos. En las anotaciones letras B, C y H, la repetida entidad figura domiciliada en Chipiona (...) En la anotación letra G el domicilio que consta es en Madrid, Calle (...) número cuarenta y cuatro; y por último en la Anotación letra J el domicilio es en Madrid, Calle (...) 29-24. Consultado el Fichero Localizador de Entidades Inscritas del Registro Mercantil, la referida entidad figura domiciliada en Torremolinos (...) La notificación del requerimiento de pago al deudor se efectúa en el que el Notario denomina domicilio real del deudor, que según expresa se encuentra en Madrid, calle (...) número 44. La existencia de diversos domicilios, y la lógica presunción de que todos ellos habrán sido "reales" en un momento u otro, hace que se hayan de extremar las precauciones a la hora de verificar la efectiva práctica del requerimiento

de pago al deudor, en tiempo oportuno para que pueda ejercitar sus derechos. Y en esta línea, la citada Resolución de 17 de Enero de 2013 se refiere a la doctrina del Tribunal Constitucional destacando que ha tenido ocasión de reiterar en innumerables ocasiones la trascendencia que las actas de comunicación tienen dentro de los procedimientos judiciales como medio de garantizar que los destinatarios puedan ejercitar su derecho constitucional de defensa (Sentencia de 7 de mayo de 2012, por todas), que el defecto de comunicación resulta constitucionalmente irrelevante si no impide la debida tutela del interesado por haber tenido conocimiento extraprocesal del contenido de la comunicación y haber podido ejercitar los derechos que legalmente le corresponden (Sentencia de 13 de noviembre de 2000), y que no se puede presumir, sin lesionar el derecho consagrado en el artículo 24.1 de la Constitución (tutela judicial efectiva), que las notificaciones realizadas a través de terceras personas hayan llegado al conocimiento de la parte interesada fuera de los supuestos estrictamente previstos (Sentencias de 20 de septiembre de 1993, 28 de octubre de 2002, 17 de mayo de 2010 y 7 de mayo de 2012, entre otras). Y concluye dicha Resolución que "sólo si queda acreditado bajo la fe del Notario que el destinatario tiene cabal conocimiento de su contenido y de su fecha es admisible considerar practicada la diligencia y llevado a cabo el trámite en términos que no violenten sus derechos constitucionales. Así ocurrirá si conocido el paradero del destinatario el notario lleva a cabo la diligencia con consentimiento de aquél y previa su identificación, o si el propio destinatario, conocedor de la circunstancia, se persona ante el Notario al efecto de recibir el requerimiento". En consecuencia, de la documentación calificada no resulta que el requerimiento de pago se haya realizado en el domicilio que, a efectos del mismo, resulta del Registro, bien al deudor personalmente, o bien a las personas legalmente previstas como establece el artículo 236-c.2 del Reglamento Hipotecario, y tampoco resulta acreditado que el deudor haya tenido conocimiento material del requerimiento de pago en términos tales que le hayan permitido el ejercicio de sus derechos, como han admitido el Tribunal Constitucional y la Dirección General de los Registros y del Notariado. Segundo: De la documentación calificada no resulta que la Unidad de Recaudación Ejecutiva de la Seguridad Social número 01 de Málaga, con domicilio en 29018 Málaga, avenida Pintor Sorolla, 145, titular de la anotación preventiva de embargo letra E, posterior a la hipoteca que se ejecuta, haya sido notificada del inicio de las actuaciones a los efectos previstos en el artículo 236-d del Reglamento Hipotecario, según el cual "1.-Transcurridos diez días desde el requerimiento sin que éste hubiere sido atendido, el Notario procederá a notificar la iniciación de las actuaciones a la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio, si fuese distinta del deudor; así como a los titulares de cargas, gravámenes y asientos posteriores a la hipoteca que se ejecuta, para que puedan, si les conviene, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y gastos en la parte asegurada por la hipoteca". Y añade en su apartado 2: "Dichas notificaciones se efectuarán en los domicilios de los interesados que figuren en el Registro de la Propiedad y en la forma prevenida por la legislación notarial. Si los domicilios fueran desconocidos, si no resultase posible la notificación por cédula o por correo con acuse de recibo, o si el Notario dudase de la efectiva recepción de aquélla, se procederá a la notificación por medio de anuncios, que se fijarán en el tablón del Ayuntamiento y del Registro de la Propiedad y se insertarán, cuando el valor de la finca, a efectos de subasta, exceda de 30.050,60 euros, en el Boletín Oficial de la Provincia o de la Comunidad Autónoma correspondiente." La notificación prevista en dicho artículo a los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la hipoteca tiene la consideración de trámite esencial del procedimiento como ha destacado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 28 de Noviembre de 2012, 10 y 17 de enero de 2013, dados los efectos cancelatorios de los asientos practicados a su favor que derivan de la ejecución extrajudicial de la hipoteca como sanciona el artículo 236-I del Reglamento Hipotecario en su apartado 3 y, en consecuencia, la necesidad de que quede acreditado que las partes cuyos intereses están en juego han tenido la oportunidad de intervenir en el procedimiento en la forma prevista por el ordenamiento. Los defectos enumerados tienen el carácter, en principio, de subsanables, mediante la acreditación de haberse realizado en tiempo y forma el requerimiento de pago y la notificación omitida. Contra esta calificación (...) Cullera, a 26 de Abril de 2013. El registrador (firma ilegible). Firmado: Antonio Jiménez Cuadra».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Javier José García-España Serra, como notario autorizante, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 24 de mayo de 2013, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que, como resulta de la documentación presentada, ante la imposibilidad de practicar el requerimiento de pago en el domicilio convenido e inscrito, y aportado un domicilio real por los acreedores, se lleva a cabo por medio de notario territorialmente competente en Madrid; Que, así las cosas, el procedimiento extrajudicial no puede verse imposibilitado en un caso como el que nos ocupa cuando resulta imposible el requerimiento en el domicilio señalado, porque lo importante es la notificación al deudor, por lo que es preciso aceptar en un caso como el presente de promoción inmobiliaria llevada a cabo por sociedad mercantil; Que, como pone de relieve el propio registrador, el domicilio real coincide con el que consta en la anotación letra G, de embargo a favor de la Hacienda Pública, lo que evidencia que la mercantil ha declarado ante la misma dicho domicilio como real; Que el hecho de que la notaria actuante, al practicar el requerimiento, pregunte a la persona que la entiende si son las oficinas de la deudora y se le conteste afirmativamente, sienta una presunción de que efectivamente es el domicilio de la mercantil, lo que desvirtúa el argumento del registrador de que la existencia de diversos domicilios obliga a extremar las precauciones, pues las afirmaciones de dicha persona permiten establecer una presunción iuris tantum de que dicho domicilio lo es realmente; Que el argumento contrario de la tutela judicial efectiva, no puede servir de base para que el deudor eluda sus obligaciones, pues como ha reiterado el Tribunal Supremo (con cita de la Sentencia de 18 de julio de 1994) la finalidad de la notificación es poner en conocimiento del deudor la existencia del procedimiento a fin de que pueda adoptar la posición

jurídica que le convenga; Que, por ello, lo relevante no es el lugar, sino si el deudor ha tenido conocimiento del procedimiento; Que no corresponde evaluar al registrador si el factor o dependiente tiene aptitud para ser notificado en nombre del deudor, que ostenta la condición de comerciante, por lo que cabe aplicar la regulación de los artículos 292 y siguientes del Código de Comercio, que permiten sostener la presunción de existencia de relación laboral de la persona que se encuentra en el establecimiento y la sociedad; Que el propio artículo 236 c.2 del Reglamento Hipotecario contempla la notificación al factor, lo que unido al 202 del Reglamento Notarial permite entender por hecha la diligencia; y, Que es preciso distinguir entre el deudor persona física y el deudor persona jurídica que está realizando una actividad profesional, debiéndose acudir al Código de Comercio, que es donde se regula su representación y, especialmente, el régimen de protección de terceros y su protección derivada de la apariencia creada por el propio comerciante.

#### IV

El registrador emitió informe el día 30 de mayo de 2013, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 161 de la Constitución Española; 164, 683 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 286 del Código de Comercio; 1, 12, 18, 40, 82, 104, 129 y 326 de la Ley Hipotecaria; 3 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo; 234 a 236 del Reglamento Hipotecario; 17 de la Ley del Notariado; 202 y siguientes del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 31 de marzo de 1981, 14 de mayo de 1987, 15 de julio de 1988, 20 de enero, 1 de marzo, 30 de junio y 20 de septiembre de 1993, 11 de abril y 18 de julio de 1994, 6 de noviembre de 1995, 16 de marzo de 1998, 26 de abril de 1999, 13 de noviembre de 2000, 28 de octubre de 2002, 12 de julio y 29 de noviembre de 2004, 28 de febrero de 2005, 12 de marzo y 2 de julio de 2007, 20 de abril de 2009, 17 de marzo y 4 de octubre de 2010 y 7 de mayo de 2012; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (recurso gubernativo) de 27 de febrero de 1912, 12 de noviembre de 1913, 3 de julio de 1920, 1 de julio de 1930, 24 de marzo de 1986, 14 de marzo de 1996, 11 de febrero, 5 de septiembre y 29 de diciembre de 1998, 26 de febrero de 2000, 28 de mayo de 2001, 13 de febrero de 2004, 19 de julio y 1 y 20 de octubre de 2010, 23 de julio de 2011, 30 de enero, 27 de febrero, 5 de marzo, 13 de abril, 13 de septiembre y 28 de noviembre de 2012 y 10, 17, 28 de enero y 9 de mayo de 2013 y (sistema notarial) de 5 de julio de 2004, 25 de noviembre de 2009 y 17 de septiembre de 2012.

1. Constituye el objeto de este expediente exclusivamente la primera cuestión señalada en la nota de calificación del registrador y que hace referencia a una cuestión sobre la que esta Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse recientemente en diversas ocasiones. En concreto la cuestión suscitada se refiere a la validez de un requerimiento de pago llevado a cabo en el ámbito de los trámites del procedimiento de realización de una hipoteca llevado a cabo ante notario y de acuerdo a los trámites previstos en el Reglamento Hipotecario. Concretando aún más, la cuestión se centra en determinar si es válido el requerimiento de pago hecho a un deudor persona jurídica en un lugar distinto al señalado en la escritura de hipoteca y que consta inscrito en el Registro de la Propiedad habida cuenta de que la diligencia se lleva a cabo en el lugar señalado por el acreedor y se entiende con una persona física que afirma que el lugar se corresponde con las oficinas de la requerida y que se hace cargo de la cédula.

2. Este Centro Directivo tiene declarado (vid. «Vistos») que al igual que ocurre con las transmisiones voluntarias de inmuebles en la transmisión derivada de la venta extrajudicial el ordenamiento toma precauciones para que la transmisión obedezca a una justa causa que salvaguarde los derechos de los interesados exigiendo un conjunto de formalidades cuya cumplimentación se exige al notario. De este modo la presunción de exactitud y veracidad que emana de la inscripción de dominio a favor del titular registral de la finca hipotecada y que está bajo la salvaguardia de los tribunales sólo puede destruirse procediendo a la inscripción a favor de un nuevo titular si el negocio de venta extrajudicial reúne todos los requisitos para provocar la transmisión del dominio derivada del ejercicio del ius vendendi por persona distinta del titular registral. De aquí que se exija que sea indubitado el incumplimiento del deudor y que quede acreditado que las partes cuyos intereses están en juego han tenido la oportunidad de intervenir en la forma prevista por el ordenamiento.

El Reglamento Hipotecario establece lo siguiente en su artículo 236 l.2: «En la escritura se harán constar los trámites y diligencias esenciales practicados en cumplimiento de lo establecido en los artículos anteriores y, en particular, que se practicaron las notificaciones prevenidas en los artículos 236 c y 236 d; que el importe de la venta o adjudicación fue igual o inferior al importe total garantizado por la hipoteca y, en caso de haberlo superado, que se consignó el sobrante en la forma prevista en el apartado segundo del artículo 236 k».

Como resulta de la norma, y en lo que interesa a este expediente, tiene la consideración de trámite esencial el requerimiento de pago al deudor (art. 236 c).

3. El registrador cuestiona la validez del requerimiento alegando que el mismo no se ha cumplimentado debidamente al llevarse a cabo en un domicilio distinto al previsto en el artículo 236 c del Reglamento Hipotecario sin que tampoco resulte cuál es la relación de la persona con quien se entendió con el deudor hipotecario. Disponen los tres últimos números del artículo 236 c del Reglamento Hipotecario lo siguiente: «2. El requerimiento tendrá lugar en el domicilio que, a efectos de aquél (se refiere al deudor), resulte del Registro y se practicará por el Notario, bien personalmente, si se encontrase en

él el deudor que haya de ser requerido, o bien al pariente más próximo, familiar o dependiente mayores de catorce años que se hallasen en el mismo, y si no se encontrase nadie en él, al portero o a uno de los vecinos más próximos. 3. Si el Notario no fuera competente por razón del lugar practicará el requerimiento por medio de otro Notario que sea territorialmente competente. 4. Si no se pudiera practicar el requerimiento en alguna de las formas indicadas, el Notario dará por terminada su actuación y por concluida el acta, quedando expedita la vía judicial que corresponda».

De la regulación expuesta resulta que el requerimiento de pago está sujeto a estrictos requisitos tanto de lugar como de persona. De lugar porque exige que se practique precisamente en el domicilio señalado a tales efectos en la inscripción correspondiente (art. 234.1 del Reglamento Hipotecario en relación con el art. 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) sin que en consecuencia sea admisible el realizado en otro lugar o domicilio aunque resulte de una inscripción registral. De persona, porque el requerimiento ha de hacerse personalmente y sólo para el caso de que no se encuentre el deudor en el domicilio señalado se permite que el requerimiento se practique en la persona de los terceros que el precepto señala y siempre que se encuentren en el mismo.

Fuera de los supuestos previstos, y de acuerdo con la previsión reglamentaria, el requerimiento no puede llevarse a cabo y el notario debe dar por finalizada su actuación y concluida el acta.

El escrito de recurso afirma que intentado el requerimiento en el domicilio señalado no fue posible su práctica por lo que se decidió llevarlo a cabo en otro lugar alegando que la imposibilidad de requerir en el lugar señalado no puede impedir la consumación de la venta extrajudicial existiendo un domicilio que denomina «real». Como resulta de los hechos el domicilio señalado en lugar distinto al inscrito fue facilitado por el requirente sin que, ni en la escritura pública ni en el acta de requerimiento de venta extrajudicial se justifique de modo alguno la razón de tal indicación.

Como ha reiterado este Centro Directivo (Resoluciones de 10, 17 y 28 de enero y 9 de mayo de 2013), la cuestión se centra por tanto en si la previsión reglamentaria debe aplicarse siempre y en cualquier caso de modo literal o si cabe realizar una interpretación flexible de la misma lo que implica determinar en qué condiciones y bajo qué límites. Para ello es preciso enmarcar adecuadamente la regulación del Reglamento Hipotecario y del Reglamento Notarial en nuestro ordenamiento jurídico.

4. A este efecto, nuestro Tribunal Constitucional ha tenido ocasión de reiterar en innumerables ocasiones la trascendencia que los actos de comunicación tienen dentro de los procedimientos judiciales como medio de garantizar que los destinatarios puedan ejercitar su derecho constitucional de defensa (Sentencia de 7 de mayo de 2012, por todas). Sólo mediante la correcta comunicación se salvaguarda el derecho del destinatario a adoptar la postura procesal que estime conveniente. De aquí que los órganos responsables de la comunicación deban observar una debida diligencia para asegurar el conocimiento personal del acto de comunicación especialmente cuando el mismo se lleva a cabo con un tercero en los casos y supuestos previstos legalmente (Sentencia del Tribunal Constitucional de 17 de marzo de 2010). Ciertamente la salvaguarda de la posición del destinatario de la comunicación no puede implicar la paralización de toda actuación y en todo caso por lo que deben ponderarse las circunstancias concurrentes, especialmente en aquellos supuestos en que la falta de comunicación es imputable al propio destinatario (Sentencia de 4 de octubre de 2010). Del mismo modo el defecto de comunicación resulta constitucionalmente irrelevante si no impide la debida tutela del interesado al tener conocimiento extraprocésal del contenido de la comunicación y por tanto expedito el ejercicio de los derechos legalmente reconocidos (Sentencia de 13 de noviembre de 2000).

5. A la vista de lo anterior, el encaje que la regulación de los Reglamentos Hipotecario y Notarial hacen respecto de los requerimientos y notificaciones ha de hacerse de acuerdo a las exigencias de los preceptos constitucionales que garantizan el derecho a la tutela judicial efectiva en los términos que la misma es interpretada por el Tribunal Constitucional como órgano competente según el propio texto constitucional (art. 161).

Debe no obstante tenerse en cuenta que la doctrina expuesta del nuestro Tribunal Constitucional se refiere a un ámbito, el jurisdiccional, que no admite una translación inmediata y directa al que ahora nos ocupa porque, como ha quedado expuesto más arriba, no estamos en presencia del ejercicio jurisdiccional de un derecho ante un órgano provisto de imperio (art. 117 de la Constitución Española) sino de su desenvolvimiento extrajudicial, por lo que deben extremarse las precauciones a fin de salvaguardar en todo momento los derechos constitucionales de las personas afectadas (Sentencia del Tribunal Constitucional de 7 de mayo de 2012).

Desde esta doble perspectiva es posible interpretar la regulación del Reglamento Hipotecario de modo que se ajuste estrictamente a su finalidad, a la protección de los derechos constitucionales del deudor y a la necesaria flexibilidad interpretativa que permita el desarrollo de los trámites previstos en el ordenamiento.

6. Atendidas estas razones es forzoso el rechazo del recurso pues ni se han seguido los trámites previstos en el ordenamiento ni existe justa causa que ampare los términos en que se han llevado a cabo. Ciertamente la imposibilidad de llevar a cabo el requerimiento en el domicilio establecido al efecto por ausencia del deudor no implica necesariamente que deba darse por concluida la actuación notarial y procederse al cierre del acta. De otro modo descansaría exclusivamente en su actitud el éxito o fracaso de una actuación prevista legalmente. De lo anterior no se sigue sin embargo, como pretende el recurrente, que toda ausencia del domicilio pactado y registrado permita la práctica del requerimiento en otro domicilio y con persona distinta del destinatario. A diferencia de lo que ocurre en el procedimiento judicial en el que es preciso agotar las posibilidades de notificación cuando existan dudas de que el domicilio señalado coincida con el real (lo que conlleva la necesidad y conveniencia de practicarla en el que así se considere), este Centro Directivo ha señalado recientemente (Resolución del sistema notarial de 17 de septiembre de 2012), que no cabe extrapolar la carga que se impone al ejecutante y al tribunal en el procedimiento judicial en razón del principio de tutela judicial efectiva que consagra nuestra Constitución.

Como se ha hecho constar en las consideraciones iniciales de esta resolución, la venta extrajudicial supone el ejercicio de un derecho privado que se realiza ante notario por medio de trámites preestablecidos lo que justifica sobradamente la necesaria cautela en la apreciación de las medidas que pueden adoptarse cuando las previsiones reglamentarias no se cumplen. No existe, en el estrecho ámbito de actuación del notario, una obligación de agotar cualquier posibilidad de actuación pues el propio precepto reglamentario señala que para ese supuesto lo que procede es la finalización de su actividad y el cierre del acta.

El razonamiento anterior no cierra la posibilidad de practicar la notificación fuera del domicilio pactado en caso de resultar infructuoso pero sólo en términos tales que resulte compatible con las consideraciones anteriores. Siendo el objeto del requerimiento la notificación de la existencia de las actuaciones notariales y la intimación a realizar el pago, sólo si queda acreditado bajo la fe del notario que el destinatario tiene cabal conocimiento de su contenido y de su fecha es admisible considerar practicada la diligencia y llevado a cabo el trámite en términos que no violenten sus derechos constitucionales. Así ocurrirá si conocido el paradero del destinatario el notario lleva a cabo la diligencia con consentimiento de aquél y previa su identificación (Resolución de 17 de septiembre de 2012) o si el propio destinatario, conocedor de la circunstancia, se presenta ante el notario al efecto de recibir el requerimiento. En ninguno de estos supuestos se perjudica la posición jurídica del destinatario ni su derecho a reaccionar en la forma que el ordenamiento le permite.

Pero fuera de estos casos o de otros similares que excluyan la indefensión material del destinatario no cabe hacer una extensión de unos trámites (el requerimiento en persona de tercero) previstos exclusivamente para el caso de que el requerimiento se lleve a cabo precisamente en el domicilio señalado e inscrito. Como ha reiterado el Tribunal Constitucional (Sentencias de 20 de septiembre de 1993, 28 de octubre de 2002, 17 de marzo de 2010 y 7 de mayo de 2012, entre otras muchas) no se puede presumir, sin lesionar el derecho consagrado en el artículo 24.1 de la Constitución Española, que las notificaciones realizadas a través de terceras personas hayan llegado al conocimiento de la parte interesada fuera de los supuestos estrictamente previstos. Y aun así y dentro del ámbito jurisdiccional, el Tribunal Constitucional exige que cuando el destinatario cuestione fundadamente la recepción del acto de comunicación procesal o la fecha en que le fue entregada la cédula por el tercero, el órgano jurisdiccional, a la vista de las circunstancias del caso, de las alegaciones formuladas y de la prueba que pudiera eventualmente practicarse, está obligado a emitir un pronunciamiento expreso sobre la posibilidad o no de que el tercero haya cumplido con su deber de hacer llegar en tiempo el acto de comunicación procesal a su destinatario, posibilidad que obviamente no existe en el estrecho margen de la venta extrajudicial ante notario.

7. Ninguno de los argumentos del escrito de recurso desvirtúa las anteriores afirmaciones. Afirma el recurrente que lo realmente trascendente es el hecho de que el deudor reciba la notificación, su conocimiento, y que el lugar donde se practique es secundario. Tiene razón el recurrente y así lo ha reconocido expresamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 17 de septiembre de 2012 y 17 y 28 de enero de 2013), cuando afirma que el domicilio pactado no es un requisito sacramental del procedimiento de venta pero no lo es menos que para que sea aceptable otro domicilio es imprescindible que la práctica de la diligencia se haga en términos tales que los derechos del deudor queden debidamente salvaguardados.

Tampoco es aceptable la mera circunstancia de que el domicilio en el que se ha practicado la diligencia coincida con uno de los que constan en el Registro de la finca. Este Centro Directivo tiene declarado que la fijación de un domicilio en la inscripción de hipoteca responde a la idea de protección de un interés no sólo del deudor sino también del acreedor en cuanto partes del contrato. Esta base contractual en la determinación del domicilio, por más que sea señalado por el deudor, tiene su reflejo en el hecho de que el deudor, hipotecante o tercer poseedor no puede después modificarlo a voluntad (vid. art. 234.1.2.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 683.1.1.<sup>a</sup> de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y su contrapeso en que el acreedor no puede unilateralmente sustituirlo por otro. Este Centro Directivo ha afirmado rotundamente la posibilidad de llevar a cabo el requerimiento en otro lugar distinto al fijado en la escritura y en el Registro de la finca pero la salvaguarda de los derechos del deudor o hipotecante exige que se haga con su consentimiento y previa su identificación (Resolución de 17 de septiembre de 2012). La mera coincidencia del domicilio señalado unilateralmente por el acreedor requirente con uno de los que aparecen en el Registro de la finca en otros asientos distintos del de hipoteca no tiene la virtualidad de modificar la previsión contractual de las partes. Como resulta del supuesto de hecho el domicilio señalado es sólo uno de los varios que aparecen en la hoja del Registro lo que hace más patente la imposibilidad de otorgarle, sin consentimiento del deudor, un alcance como el que propone el recurrente.

Tampoco es admisible apreciar la alegación de que el hecho de que la persona con quien se entendió la diligencia en el lugar señalado por el acreedor afirme que se trata de las oficinas de la deudora, permite tener por establecida una presunción iuris tantum en tal sentido. Como acabamos de ver y se ha reiterado a lo largo de esta Resolución, ni el acreedor puede unilateralmente fijar un domicilio para el requerimiento ni tampoco puede dársele tal valor a la manifestación hecha por una persona que carece de vinculación con el domicilio señalado por las partes para su práctica. Téngase en cuenta que si el artículo 236 c.2 permite tener por hecho el requerimiento a persona distinta del deudor es precisamente porque su ubicación en el lugar señalado permite, ahora sí, presumir una relación directa con él y por tanto imputarle determinados efectos jurídicos que fuera del mismo no lo son en absoluto (Resolución de 17 de septiembre de 2012). No es aceptable en definitiva la pretensión de que tal manifestación de tercero pueda tener el alcance vinculatorio que se pretende.

Tampoco puede sostenerse que no pueda el registrador calificar si la diligencia hecha en la persona de un tercero en domicilio distinto al señalado cumple o no con los requisitos establecidos en el ordenamiento habida cuenta de que el deudor es comerciante y aquél ostenta la cualidad de factor o dependiente. Como resulta del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y del artículo 98 de su Reglamento el registrador puede calificar la falta de validez del negocio jurídico llevado a cabo y como

resulta de las anteriores consideraciones la realización conforme a Derecho del requerimiento de pago es un trámite esencial que condiciona la totalidad del proceso de venta extrajudicial sin consentimiento del titular registral. Téngase en cuenta que el registrador no cuestiona los hechos narrados por el notario y que caen bajo el ámbito de la fe notarial (art. 1 de la Ley del Notariado) sino sus consecuencias jurídicas. Y en nada cambia lo anterior la llamada que hace el recurrente a las normas del Código de Comercio sobre la protección de la apariencia jurídica en los supuestos de factor notorio o dependiente en establecimiento abierto al público. No es sólo que no resulte dicha circunstancia de los hechos, es que tampoco existe motivo alguno que justifique la aplicación de un régimen jurídico que tiene una finalidad completamente distinta de la que ahora nos ocupa (por todas, Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de abril de 2011). Queda reiterado que la ubicación del dependiente en el lugar pactado para requerimientos es precisamente la que no se produce en el supuesto de hecho lo que impide considerar cualquier imputación de actos de tercero en la persona del principal.

No es admisible la afirmación de que la combinación de los artículos 236 del Reglamento Hipotecario y 202 del Reglamento Notarial permiten tener por bien realizado el requerimiento de pago pues el artículo 206 del Reglamento Notarial excluye la aplicación de sus normas cuando existen reglas especiales, como es el caso. Es cierto no obstante que este Centro Directivo, al analizar el artículo 202 del Reglamento Notarial, ha entendido que de su ratio se deduce la posibilidad de practicar el requerimiento o notificación en lugar distinto al señalado en el ámbito de la realización extrajudicial del derecho de hipoteca. Pero no siempre y en cualquier situación pues la falta de vinculación del lugar del requerimiento con la persona del deudor o hipotecante exige la concurrencia de un doble requisito: que el requerido acepte la práctica de la diligencia en ese lugar y que sea debidamente identificado en los términos previstos por el artículo 23 de la Ley del Notariado (Resolución de 17 de septiembre de 2012). Tratándose, como ocurre en este supuesto, de requerimiento practicado en persona jurídica que por definición actúa por medio de persona física, la exigencia se traduce por un lado en la debida identificación de la persona con quien se entiende la diligencia y por otra en la verificación de que ostenta un título de representación suficiente para aceptar en nombre de su principal la realización del requerimiento de pago en lugar distinto al establecido. Téngase en cuenta, una vez más, que sólo la presencia de un dependiente en el lugar señalado y pactado es considerado por la norma (art. 236 c.2 del Reglamento Hipotecario) como revelador de un vínculo que permita atribuir al principal las consecuencias de la práctica de requerimiento (Resolución de 9 de mayo de 2013). Fuera del supuesto normativo no existe razón para imputar, sin más, a un principal las consecuencias de una declaración hecha por tercero cuya identidad y representatividad no están acreditadas ni resultan de otra circunstancia que su mera manifestación.

Finalmente cabe rechazar la afirmación de que debe distinguirse cuando el requerimiento ha de practicarse a una persona física o jurídica de naturaleza mercantil pues carece, a la vista de las consideraciones anteriores, de fundamento que lo justifique. Ciertamente el domicilio pactado en la escritura de hipoteca y plasmado en la inscripción puede resultar, en el momento del requerimiento, completamente inadecuado porque el destinatario carezca entonces de vinculación con el mismo. Es comprensible, como se ha justificado, que pueda intentarse llevarlo a cabo en un lugar distinto con el fin de impedir el cierre del acta notarial de realización de hipoteca. Pero como se ha razonado por extenso esta posibilidad está sujeta a rigurosos controles destinados a salvaguardar derechos, que por su rango constitucional, merecen una atención cuidadosa. La apelación a la existencia de una apariencia jurídica creada por el sujeto del requerimiento que justificaría una relajación de los requisitos legalmente establecidos es inaceptable en el ámbito en que nos movemos. En el estrecho margen en que se desarrolla la práctica del requerimiento notarial no existen medios suficientes para poder apreciar el conjunto de circunstancias que podrían producir la imputación al deudor o hipotecante de una consecuencia jurídica de gravísima trascendencia patrimonial en términos que difieren de lo previsto legalmente (vid. Resolución de 14 de marzo de 1996).

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, 5 de julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 17 -

**8671** *Resolución de 6 de julio 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 Sanlúcar la Mayor n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de permuta. (BOE núm. 187, de 6-8-2013).*

En el recurso interpuesto por don José María Varela Pastor, notario de Pilas contra la calificación del registrador de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1, don Salvador Guerrero Toledo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de permuta.

**Hechos**

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Pilas, don José María Varela Pastor, de fecha 18 de marzo de 2013, con el número 307 de orden de su protocolo de ese año, se otorgó por doña A. M. G. y doña T. M. R. permuta de fincas entre ambas. A los efectos de este expediente interesa hacer constar que la inscripción en el Registro de una de las fincas permutadas recoge la descripción siguiente: «Casa sita en Carrión de los Céspedes..., de la superficie de doscientos metros cuadrados. Linda...». En la escritura se hace constar que «... aunque de reciente medición y como consta en la certificación catastral incorporada, la superficie es de doscientos tres metros cuadrados. Linda... Como concreción de la superficie construida que no consta en el título previo y no como declaración de obra nueva, se hace constar que la edificación existente tiene una superficie de doscientos sesenta y nueve metros cuadrados, de los cuales ciento sesenta y un metros cuadrados están edificados en planta baja y se destinan a local comercial y almacén; y los restantes ciento ocho metros cuadrados están en planta alta y se destinan a vivienda. La superficie no edificada del solar se destina a patio».

La Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la finca, incorporada a la escritura, ofrece las medidas y datos siguientes: superficie del suelo: doscientos tres metros cuadrados; superficie construida: doscientos sesenta y nueve metros cuadrados que se distribuyen en cuanto a su uso de la siguiente forma: ciento ocho metros cuadrados de vivienda, ciento ocho metros cuadrados de comercio, veintitrés metros cuadrados de almacén y treinta metros cuadrados también de comercio; año de construcción: 1978. En la planimetría que está incorporada a la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, se aprecian varios segmentos del inmueble que corresponden a patio, almacén y el que constituye el cuerpo de casa; este último tiene señalado un II que puede indicar dos plantas.

## II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1 el día 18 de marzo de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 16 de mayo que a continuación se transcribe: «1) Es necesario acreditar que la escritura de capitulaciones matrimoniales otorgada en Sevilla, el día 21 de octubre de 1997, ante el Notario don Francisco Cuenca Anaya, número 3208 de protocolo, está inscrita en el Registro Civil correspondiente. 2) Falta indicar el régimen económico matrimonial y nombre y apellidos del cónyuge de doña T. M. R. 3) La escritura calificada contiene un contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que afectan al término municipal de Carrión de los Céspedes, sin que se haya acreditado el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria. 4) En la descripción de la finca 798/B de Carrión, no se hará constar la concreción de la superficie construida, por falta de declaración de la obra nueva que supone. Fundamentos de Derecho: 1) Es necesario acreditar la previa inscripción de las capitulaciones matrimoniales en el Registro Civil correspondiente. La DGRN en Resoluciones de fechas 22 de febrero de 2005, 28 de abril de 2005 y 22 de marzo de 2010, señalan lo siguiente: "2. El artículo 755 L. E. C., en relación con los arts. 75 L.H. el art. 1333 C.c., 77 L. Registro Civil y 266 Reglamento del Registro Civil, exigen para poder practicar alguna inscripción en el Registro de la Propiedad de cualesquiera pactos, capitulaciones, o sentencias que afecten al régimen económico matrimonial la previa inscripción en el Registro civil correspondiente, ya que en el Registro de la Propiedad se deberá expresar el Registro Civil, tomo y folio en que consta inscrito o indicado dicho hecho y de no acreditarse, se debe suspender la inscripción por defecto subsanable". 2) El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, exige que toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes: apartado 4): "La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción". Desarrollado por el artículo 51.9.a) del Reglamento Hipotecario, que señala que deberá expresarse en la inscripción, "la persona a cuyo favor se practique la inscripción, y tratándose de personas físicas,... si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge..." 3) La disposición final cuarta de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modifica la Ley Hipotecaria en el sentido siguiente: Con efectos desde 1 de enero de 2013 se adiciona un nuevo apartado 5 en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, texto refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946, con la siguiente redacción: "5. El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo". 4) Artículo 208 Ley Hipotecaria; artículo 20 RDL 2/2008, Ley del Suelo; artículos 45 a 54 del RD 1093/1997, de 4 de julio, del Reglamento de Inscripción de actos de naturaleza urbanística; 176 LOUA y artículo 27 Decreto 60/2010, de 16 de marzo, Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, sin perjuicio de que pueda solicitarse la inscripción con la descripción que consta en el Registro. Parte dispositiva: A la vista de las causas impositivas relacionadas en los Hechos y de los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, acuerdo: 1) Suspender la inscripción del documento presentado, en tanto en cuanto, no se rectifiquen o subsanen los errores advertidos. No se ha practicado anotación de suspensión por no haberse solicitado. 2) Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario autorizante, 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. 3) Prorrogar automáticamente el asiento de presentación del título presentado por 60 días, contados desde la fecha de la última de las notificaciones a que se refiere el apartado precedente (artículo 323 Ley Hipotecaria). Esta calificación negativa ( ). Sanlúcar la Mayor, a dieciséis de mayo de dos mil trece. Este documento ha sido firmado con firma electrónica

reconocida por Salvador Guerrero Toledo registrador/a de Registro Propiedad de Sanlúcar la Mayor 1 a día dieciséis de mayo del año dos mil trece.»

### III

El día 29 de mayo de 2013, don José María Varela Pastor, notario de Pilas, interpuso recurso contra la calificación, en el que alega lo siguiente: «1.–Causas primera y segunda de la calificación: –necesidad de acreditar la inscripción en el registro civil de la escritura de capitulaciones matrimoniales otorgada en Sevilla, el día 21 de octubre de 1997 falta indicar el régimen económico matrimonial y nombre y apellidos del cónyuge de doña Trinidad Mariscal Rivera. Dispone el artículo 51.9.ª del vigente Reglamento Hipotecario que las inscripciones extensas se practicarán con sujeción a las reglas siguientes: "La persona natural a cuyo favor se practique la inscripción y aquella de quien proceda el bien o derecho que se inscriba, se determinarán conforme a las siguientes normas: a) Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad, si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge...". La escritura calificada documenta una permuta en la que ambas contratantes permutan bienes de carácter privativo de cada una de ellas, que valoran en igual cantidad. En la intervención de una de ellas se omiten los datos de inscripción de sus capitulaciones matrimoniales en el Registro Civil, y en la de la otra el nombre de su esposo y su régimen económico matrimonial, lo que el Sr. Registrador considera defectos que impiden la registración del título. Entiendo que, al ser las fincas intercambiadas de carácter privativo de cada permutante, la actuación que cada una de ellas realiza se proyecta exclusivamente sobre su patrimonio privativo, agotándose la eficacia del acto con la consumación del contrato de permuta y que, por tanto, en nada afecta el mismo a los derechos presentes o futuros de las respectivas sociedades conyugales que cada contratante integra con su esposo; en consecuencia, la omisión de los datos antes indicados, no es obstáculo que impida la registración del título, toda vez que este supuesto no se encuentra contemplado en el precepto antes transcrito que sólo sería de aplicación en los casos en que el contrato puede repercutir sobre la sociedad conyugal, lo que entiendo no es el supuesto formalizado en la escritura de referencia. Si, como antes se dice, no es, en este caso, requisito exigible la identificación del cónyuge ni la determinación de su régimen económico matrimonial, la falta de justificación de la inscripción en el Registro Civil de las capitulaciones de una de las permutantes, tampoco debe ser obstáculo que impida el acceso de la escritura de referencia al Registro de la Propiedad. El anterior esquema, mutas mutandis, viene a reflejar la fórmula de la intervención de una persona en las escrituras de herencia, donde, aunque haya pagos en metálico vía Artículo 1.062 del Código Civil, se expresa sólo el estado civil del heredero con omisión de la identidad de su cónyuge y del régimen económico que rija su matrimonio, por entender que tales negocios no despliegan sus efectos sobre los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal; entiendo que la misma razón concurre en el caso planteado, y que basta la lectura del artículo 51.9.º del Reglamento Hipotecario antes transcrito para apoyar mi postura y sostener que los defectos alegados por el Sr. Registrador de la Propiedad no son tales. 2.–Causa cuarta de la calificación: en la descripción de la finca 798 de Carrión, no se hará constar la concreción de la superficie construida, por falta de declaración de la obra nueva que supone. Según la inscripción de la finca en cuestión, consta en el Registro de la Propiedad lo siguiente: "urbana: Casa sita en Carrión de los Céspedes, de la superficie de doscientos metros cuadrados (200 m2)". No se distinguen más datos en la inscripción de la finca, no se especifica en la misma si los doscientos metros cuadrados (200 m2) lo son de suelo o construidos ni si la construcción lo es de una o de varias plantas; es decir, que la descripción, susceptible de ser completada con bastantes más datos siquiera, se ha mantenido inalterable desde que la misma accedió al Registro de la Propiedad. Con ocasión de la escritura de referencia no se practica una declaración de obra nueva ex novo, pues no existe edificación ni construcción alguna que haya que declarar sobre la finca, la casa allí existente ya consta en el Registro de la Propiedad, lo que se hace es integrar la descripción existente con la aportación de determinados datos fácticos del inmueble que antes no se habían hecho constar en el Registro de la Propiedad, datos que proceden de la certificación catastral incorporada a la propia escritura y donde, además, figura el año de la construcción, a efectos de datar la antigüedad de la misma. En su nota, el funcionario calificador, por la cita de la normativa en que la apoya, entiende que la constancia de cualquier dato descriptivo de la finca, en este caso su superficie construida y la distribución de la misma en dos plantas, debe acceder al Registro de la Propiedad mediante la declaración formal de obra nueva, como si este instituto fuese de creación progresiva y paulatina, esto es, podría darse el caso de exigirse, si tales datos no constasen en la inscripción primera de una finca, una declaración de obra nueva que permite el acceso de la construcción en cuestión; otra obra nueva por la que se especifique, si en su día no se hizo, como sucede en las descripciones de cierta antigüedad, cual sea la superficie de la misma; otra obra nueva que posibilite la constancia de la superficie construida; otra obra nueva que refleje las plantas con que cuenta el inmueble; otra obra nueva que establezca la distribución por plantas del mismo; otra obra nueva que determinase la superficie construida de cada planta, etc. Y, sumado a lo anterior, los correspondientes costes fiscales, a razón de cada una de las obras nuevas, y aranceles notariales y registrales por las mismas causas. Entiendo que se confunde la declaración de obra nueva que, salvo ampliación o modificación de la misma, es un concepto único y no paulatino o de desarrollo progresivo, y la constancia de ciertos datos descriptivos de la obra ya inscrita que, por la causa que fuese, no accedieron al Registro de la Propiedad en su día y que lo hacen más tardíamente, sin que ello suponga la declaración de otra obra nueva. Pero, además, cualquiera que sea la solución a que se llegue, no debe olvidarse que, en el título presentado, se contienen todos los datos necesarios, de acuerdo con la legislación vigente, para que la constancia de los datos omitidos



sobre la superficie construida y su distribución puedan acceder al Registro de la Propiedad, al contener el título calificado la correspondiente certificación catastral que especifica la descripción y fecha de realización de la obra, con lo cual podría acceder al Registro de la Propiedad no los datos que nos estamos cuestionando sino la totalidad del inmueble, por lo que, en ningún caso, entiendo debe negarse el acceso de los datos omitidos al Registro de la Propiedad y, además, realizándose dicho acceso mediante un complemento de la declaración de obra nueva que en su día se hizo y no como una propia y formal declaración de obra nueva, ex novo y de nuevo cuño, independiente de aquella, para lo cual carece de toda sustantividad». El día 31 de mayo se retira la escritura y con fecha de 5 de junio se presenta de nuevo en unión de un testimonio de fecha 3 de junio de 2013 que contiene diligencia con el impreso debidamente cumplimentado del organismo competente a los efectos de la liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y además, de una instancia suscrita por el notario recurrente en la que se hace constar la inscripción de la misma escritura en otro Registro de Sevilla de fecha 21 de mayo. En la citada instancia se solicita que se practique la inscripción de la finca de Carrión de los Céspedes con la descripción que figura en el Registro sin que ello suponga desistimiento del recurso interpuesto, de forma que si la resolución de dicho recurso fuera favorable al recurrente se inscribiera con la concreción de la superficie construida solicitada y si fuera contraria quede con la superficie que ya consta en el Registro.

El registrador entiende que con la aportación del testimonio e instancia citada, se entienden subsanados los defectos números 1, 2, y 3 de la nota de calificación manteniéndose íntegramente el defecto número 4 sin perjuicio de inscribir la finca en los términos mencionados en el Registro.

#### IV

Mediante escrito con fecha de 11 de junio de 2013, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 208 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; 45 a 54 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; 176 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; 27 del 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 11 de octubre de 2008 y de 6 de abril de 2009.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible en una escritura de permuta, la concreción de las medidas superficiales de las plantas de una casa que ya figuraba inscrita en el Registro, en la que concurren las circunstancias siguientes: la descripción del Registro respecto a la medida superficial de la urbana es exigua; la que se hace en la escritura es más detallada y coincide con la que figura en la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica que se incorpora a la escritura.

El registrador señala cuatro defectos en la nota de calificación, pero los tres primeros se subsanan tras la presentación del recurso por lo que se centrará el expediente en el cuarto defecto señalado en la misma, esto es la necesidad de declarar la obra nueva que supone la concreción de la superficie construida. El notario recurrente entiende que la descripción de la inscripción es susceptible de ser completada con bastantes más datos porque la misma se ha mantenido inalterable desde su acceso al Registro; por lo que se puede integrar la descripción existente con la aportación de determinados datos fácticos del inmueble que antes no se habían hecho constar en el Registro y que proceden de la Certificación Catastral incorporada a la propia escritura y donde, además, figura el año de la construcción que acredita la antigüedad de la misma. En consecuencia sostiene que no se ha de declarar una obra nueva que ya accedió al Registro en su día y que ahora tan solo se completan los datos omitidos en el mismo.

2. Ciertamente se produce una alteración entre la descripción que consta en el Registro, de carácter exiguo –no distingue los construidos ni la distribución por plantas– y la que se pretende realizar, lo que supone una modificación registral de la finca.

Es doctrina de este Centro Directivo en Resolución de 11 de octubre de 2008, que «el hecho de que no se trate formalmente de una declaración de obra nueva, no supone la aplicación de una normativa distinta pues el artículo 22 de la Ley del Suelo de 1998 –entonces vigente– es aplicable a toda hipótesis de acceso al Registro de las edificaciones, ya que si uno de los modos en que tales edificaciones pueden tener acceso es su descripción en los títulos referentes al inmueble (artículos 208 de la Ley Hipotecaria y 308 de su Reglamento), no hay duda de la aplicación al supuesto del citado precepto, sin perjuicio de la aplicación de la Disposición Transitoria Quinta, pero, en este último caso, habrá que acreditar que la edificación es anterior a la Ley 8/1990, y que, o bien está realizada conforme a la normativa urbanística vigente al tiempo de la edificación, o bien que, respecto de la misma, no cabe ya dictar medidas de restablecimiento de tal legalidad».

También ha establecido este Centro Directivo (Resolución de 6 de abril de 2009) que es evidente que si en una finca que figura inscrita con 200 metros cuadrados y se dice ahora que tiene una planta baja de 161 metros y una alta de 108, existe, de una manera o de otra, una declaración de obra que modifica la descripción registral, por lo que,

independientemente de que responda a la realidad actual, es preciso, bien el otorgamiento de la correspondiente licencia, bien la prueba de que concurren los requisitos especificados en el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, que desarrolla las exigencias requeridas por la legislación urbanística. Según esta norma, podrán inscribirse las declaraciones de obra nueva correspondientes a edificaciones terminadas en las que concurren los siguientes requisitos: a) Que se pruebe por certificación del Catastro o del Ayuntamiento, por certificación técnica o por acta notarial, la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. b) Que dicha fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante. c) 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.

3. Centrados en el supuesto del expediente, se cumplen los requisitos exigidos por el artículo 52 del Real decreto 1093/1997 porque así se desprende de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica incorporada a la escritura: en cuanto a la terminación de obra y descripción coincidente con el título, se refleja la extensión de 203 metros cuadrados que se hacen constar en la superficie del suelo, así como los 269 que se describen como superficie construida de la finca; en el mismo sentido figuran 108 metros destinados a vivienda, 108 destinados a comercio, 23 destinados a almacén y otros 30 destinados también a comercio; también consta la antigüedad de construcción –año 1978–; solo no resulta de forma cristalina, de la certificación Catastral mencionada que los 108 metros destinados a vivienda están en planta alta, aunque en el cuerpo de casa aparece la indicación II que puede indicar dos plantas; de la fecha de construcción –año 1978– resulta el transcurso del plazo necesario para la prescripción, en su caso, de la infracción en que hubiere podido incurrir el edificante; y no consta en el Registro anotación preventiva alguna por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca, porque así se hubiere publicado en la información registral incorporada a la escritura y se mencionaría en la nota de calificación como defecto.

Así pues, reuniéndose los requisitos exigidos por el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, se cumplen las exigencias de la nota de calificación por lo que no existe el defecto señalado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto respecto al cuarto defecto de la nota de calificación, único que es objeto del mismo.

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

## - 18 -

**8672** *Resolución de 6 de julio 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 Valladolid n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación. (BOE núm. 187, de 6-8-2013).*

En el recurso interpuesto por don César G. R., abogado, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Valladolid número 6, doña María de la Concepción Molina Serrano, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación.

### Hechos

#### I

Por el notario de Valladolid, don Javier Gómez Martínez, se autoriza con fecha 28 de diciembre de 2012 escritura pública numero 2.375 de su protocolo en la que los cónyuges don J. L. G. S. y doña M. J. A. R. G. donan una mitad indivisa de la finca registral numero 21.807 a sus dos hijos don Cesar y don Raúl G. R. por mitad y en proindiviso. Igualmente solicitan la cancelación por prescripción de la condición resolutoria que grava la finca a favor de la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento del Suelo, en los términos que resultan de la escritura de compraventa otorgada el día 16 de marzo de 1984, ante el notario de Madrid, don Alfonso Ventoso Escribano, que motivo la inscripción primera de dicha finca.

#### II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 6, el día 20 de marzo de 2013, número de entrada 907, asiento de presentación número 1.123 del Diario 53 fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos: Se presenta en el Registro primera copia del documento referido, mediante el que los cónyuges don J. L. G. S. y doña M. J. A. R. G. donan una mitad indivisa de la finca registral numero 21.807 a sus dos hijos don César y don Raúl G. R. por mitad y en proindiviso. Igualmente se solicita en el precedente documento la cancelación por prescripción de la condición resolutoria que grava la finca a favor de la entidad Sepes en garantía de las siguientes

obligaciones "[...] Quinto.–Hasta tanto no estén totalmente construidas las construcciones e instalaciones a realizar en la parcela vendida conforme al proyecto aprobado por Sepes, no podrá el adquirente gravar ni enajenar la misma por actos ínter vivos total o parcialmente, sin la autorización expresa de Sepes. El nuevo adquirente en su caso quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del transmitente [...] Este contrato quedará resuelto de pleno derecho y con transcendencia real a instancia de Sepes en los siguientes supuestos: 1.–Si el adquirente no presentara para su aprobación a Sepes, dentro del plazo establecido en la estipulación tercera –seis meses– los proyectos definitivos de las construcciones e instalaciones a efectuar en la parcela. 2.–Si el adquirente no comenzare o concluyere las obras de construcción en la forma y plazos establecidos en la estipulación cuarta –seis meses y tres años respectivamente–. 3.–Si la construcción no se acomodara a los proyectos aprobados por Sepes. 4.–Si el adquirente incumpliese la limitación establecida en la estipulación quinta.". No consta en el historial registral de la referida finca 21.807 la declaración de ninguna obra nueva sobre la misma, figurando inscrita como parcela de terreno. 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 legalidad de las 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.–Los artículos 3 de la 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 la Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos" y el artículo 23 del mismo cuerpo legal dispone que: "el cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias o rescisorias de los actos o contratos inscritos, se hará constar en el registro, bien por medio de una nota marginal, si se consuma la adquisición del derecho, bien por una nueva inscripción a favor de quien corresponda, si la resolución llega a verificarse". El artículo 86 de la Ley Hipotecaria establece que: "Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos". Tercero.–La resolución de la DGRN de 26 de abril de 2006, partiendo de que los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), y que, con carácter general, los mismos no pueden ser cancelados más que con el consentimiento de su titular o por medio de resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconozca algún derecho (artículos 40, 82, 220 Ley Hipotecaria) considera que el hecho de la prescripción no es una cuestión que pueda ser apreciada directamente por el Registrador; cuestión distinta es que se establezcan legalmente procedimientos especiales para facilitar la liberación de cargas, como el prevenido en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que se refiere exclusivamente a la cancelación de hipotecas y de las condiciones resolutorias establecidas en garantía de precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de la Ley Hipotecaria. Como ya ha señalado la DGRN para que puedan ser canceladas las condiciones resolutorias es necesario el consentimiento de sus respectivos titulares, o por medio de una resolución firme dictada en procedimiento dirigido contra dichos titulares, conforme determinan los artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria ya que la prescripción, como fenómeno de hecho que se produce fuera del registro, queda sujeta a la exclusiva competencia de Sepes Tribunales de Justicia. Acuerdo: 1.–Suspender la inscripción de la donación en tanto no se aporte la autorización de Sepes conforme a los establecido en la estipulación quinta. 2.–Suspender la cancelación de la condición resolutoria solicitada en tanto no se aporte escritura pública en la que Sepes preste su consentimiento para ello o testimonio de la resolución judicial firme que así lo ordene. Contra el presente (...). Valladolid, nueve de abril del año dos mil trece La registradora (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos de la registradora)».

### III

Contra la anterior calificación, don César G. R., abogado, interpone recurso el día 24 de mayo de 2013 en virtud de escrito en el que resumidamente alega lo siguiente: Que tanto la prohibición o limitación a la libre disposición de la parcela como la condición resolutoria expresa contenidas en la escritura quedaban afectas al inicio de un proceso tendente a la edificación de la parcela el cual debería de haberse comenzado, como fecha tope, el día 23 de septiembre de 1984, esto es transcurridos 6 meses desde la firma de la escritura de compraventa; Que con independencia de que no conste en el historial registral de la finca ninguna declaración de obra nueva, ningún derecho o facultad limitativa del dominio por definición legal puede tener una duración indefinida o indeterminada por así prohibirlo precisamente el principio hipotecario de determinación; Que las obligaciones aseguradas con la condición resolutoria son todas ellas de carácter personal y que las acciones inherentes a su ejercicio están sujetas al plazo de prescripción de 15 años establecido en el artículo 1964 del Código Civil; Que el plazo de ejercicio se agotó el 23 de septiembre de 1998, y si a esta fecha le sumamos el plazo de 5 años establecido en el artículo 177, párrafo 1.º, del Reglamento Hipotecario llegaríamos a 23 de septiembre de 2003, momento a partir del cual se debería declarar de oficio la caducidad de los asientos siempre que no conste, como es el caso, asiento alguno que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su contenido. Con ello se acredita el imposible juego, cara al futuro, de un evento resolutorio máxime cuando ha pasado la friolera de 29 años desde que se constituyeron las obligaciones a favor de la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento del Suelo, y, Que, al declarar el Código Civil extinguido el derecho al no haberse ejercitado ninguna acción para exigir el cumplimiento

de las obligaciones, podrán cancelarse las inscripciones sin necesidad de que la persona a favor de la cual se practicó la inscripción preste su consentimiento en aplicación del artículo 82 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria.

#### IV

La registradora emitió informe el 11 de junio de 2013, del que resulta que el notario autorizante no realizó alegaciones, elevando el expediente a este Centro Directivo ratificándose en su calificación.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1255, 1964 y 1973 del Código Civil; 1, 18, 23, 40 y 82 de La Ley Hipotecaria; 177 de su Reglamento; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 1978, 20 de abril y 31 de julio de 1989, 26 de abril y 18 de mayo de 2006, 26 de octubre de 2007, 23 de enero y 17 de octubre de 2008, 14 de julio de 2010 y 27 de junio de 2012.

1. Es objeto de debate en este expediente si es posible la cancelación de una condición resolutoria por transcurso del plazo para su ejercicio sin consentimiento de su titular registral y consecuentemente la prohibición de disponer, que constituye una de las obligaciones garantizadas por esta, posibilitando la inscripción de la escritura de donación presentada.

2. En la cláusula cuarta de la escritura de segregación y compraventa que motivo la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca 21.807, se pactaron una serie de obligaciones sometidas a plazo que se garantizaron con condición resolutoria, pero no se pactó plazo alguno para el ejercicio de tal condición, por lo tanto, la ausencia de una cláusula que contuviese esta limitación temporal de la facultad resolutoria que habría determinado que del propio Registro se desprendiese, una vez transcurrido el tiempo pactado, la extinción del derecho inscrito, impide que sean de aplicación las normas relativas a la caducidad de los asientos como consecuencia de la limitación convencional del plazo para el ejercicio de las correspondientes acciones alegadas por el recurrente (artículo 82.2 in fine de la Ley Hipotecaria y 177 de su Reglamento).

3. Queda pues analizar si resulta aplicable el párrafo segundo, inciso primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria para el caso de que el derecho inscrito quede extinguido por declaración de la ley. La prescripción, como regla general, no puede ser apreciada sino por vía judicial, ya que a diferencia de la caducidad que opera ipso iure, en la prescripción pueden existir supuestos de interrupción de la misma que escapen a la calificación registral por no tener reflejo en el Registro (vid. artículo 1.973 del Código Civil), tanto nuestro ordenamiento hipotecario como la doctrina reiterada de este Centro Directivo establece que la rectificación del Registro, y la cancelación no es sino una modalidad, precisará bien el consentimiento del titular registral, bien resolución judicial firme dictada en el juicio declarativo correspondiente (artículos 1, 38, y 40 de la Ley Hipotecaria) de ahí el carácter ciertamente excepcional del sistema de cancelación previsto en el párrafo 2.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, precisándose para su operatividad que la extinción del derecho inscrito resulte de manera clara, precisa, e indubitada.

4. Estos requisitos no se cumplen en el caso que nos ocupa, ya que tanto el cumplimiento de la obligación garantizada, el proceso de construcción de determinadas edificación e instalaciones, como el ejercicio de la acción tendente a su resolución han podido desarrollarse extrarregistralmente. En este sentido, tampoco resulta probada la relación de fechas en las que el recurrente apoya el transcurso del plazo legal de ejercicio de la acción (quince años por aplicación del artículo 1.964 del Código Civil según quedó declarado en reiteradas resoluciones de esta Dirección General), ya que parte del primer plazo de seis meses a que hace referencia el primer supuesto de resolución, que por cierto debió computarse desde el 16 de marzo de 1984, fecha de la escritura de compraventa, supuesto cuyo contenido es el siguiente –«Si el adquirente no presentara para su aprobación a Sepes, dentro del plazo establecido en la estipulación tercera, seis meses, los proyectos definitivos de las construcciones e instalaciones a efectuar en la parcela»– lo que supone que no se presentó el proyecto definitivo para su aprobación por Sepes, circunstancia esta que no se acredita y que difícilmente puede acreditarse sin la intervención de dicha sociedad. Además no puede obviarse que la garantía comprende también el contenido de los restantes supuestos resolutorios 2, 3 y 4 que fijan respectivamente sucesivos periodos de cumplimiento, seis meses desde la aprobación del proyecto por Sepes, aprobación para la que no se fija tope de emisión, y tres años para finalizarla, el acomodamiento de la construcción al proyecto aprobado por Sepes y el ultimo de ellos que garantiza la prohibición de disponer de la cláusula quinta «Hasta tanto no estén totalmente construidas las construcciones e instalaciones a realizar en la parcela vendida conforme al proyecto aprobado por Sepes...». Por lo tanto al no constar probado de forma clara y precisa el incumplimiento del primer supuesto garantizado, ni de ninguno de los restantes, difícilmente puede establecerse el plazo inicial de computo del ejercicio de la acción y en consecuencia el de su extinción. Siendo necesario por tanto para ello, bien el consentimiento del titular registral, bien resolución judicial firme dictada en el juicio declarativo correspondiente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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.

- 19 -

**8673** *Resolución de 8 de julio 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 Villajoyosa n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una certificación administrativa, en ejecución de sentencia, de rectificación de una reparcelación. (BOE núm. 187, de 6-8-2013).*

En el recurso interpuesto por don Jaime Lloret Lloret, como alcalde presidente del Ayuntamiento de Villajoyosa, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Villajoyosa número 2, don José Manresa García, por la que se deniega la inscripción de una certificación administrativa, en ejecución de sentencia, de rectificación de una reparcelación.

**Hechos**

I

Mediante certificación expedida por don V. F. M., secretario general del Excmo. Ayuntamiento de La Vila Joiosa (Villajoyosa) de fecha 17 de junio de 2011, comprensivo del acuerdo del pleno del Ayuntamiento de 21 de junio de 2005, se procede a la ejecución de una sentencia judicial firme de rectificación del proyecto de reparcelación del sector PP-25 «Puntes del Moro».

II

Presentada dicha certificación en el Registro de la Propiedad número dos de Villajoyosa, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Presentado el precedente documento.–Certificación expedida por don V. F. M., secretario general del Excmo. Ayuntamiento de La Vila Joiosa de fecha 17 de junio de 2011, comprensivo del acuerdo del pleno del Ayuntamiento de 21 de junio de 2005– el día 25 de enero de 2013, habiendo causado el asiento de presentación número 34 del Diario número 151, se ha procedido a la calificación registral de dicho documento, habiéndose tenido también a la vista los siguientes documentos: 1. Copias cotejadas de la Sentencia 324/04 de 8 de noviembre del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 2 de Alicante. 2. Copias cotejadas del Auto de 4 de septiembre de 2006 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 2 de Alicante. 3. Copias cotejadas de la Sentencia número 645/05 de 20 de mayo de 2008 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera. 4. Certificado expedido por el secretario de la Corporación, por el que se certifica la firmeza en vía administrativa del acuerdo plenario de 21 de julio de 2005. 5. Planos de las parcelas resultantes 7 y 14, adaptadas al acuerdo plenario de 21 de julio de 2005. Tras dicha calificación, se suspende la inscripción del documento presentado por los motivos que se hacen constar a continuación, en los que se recogen los correspondientes hechos y fundamentos de Derecho: Primero 1. En el acuerdo plenario de 21 de julio de 2005, de acuerdo con la Sentencia número 324/04 de 8 de noviembre de 2004, dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 2 de Alicante, se modifica el proyecto de reparcelación Sector PP-25 Puntes del Moro, de forma que se segrega de la parcela resultante número 14, finca número 38813 de La Vila Joiosa, una porción de terreno de 263 metros cuadrados y se agrupa dicha finca segregada con la parcela resultante número 7, finca número 38799 de La Vila Joiosa, quedando la nueva parcela con una superficie de 1.000 metros cuadrados, que es la superficie mínima establecida en el plan parcial. 2. En el acuerdo se configura la titularidad de la finca resultante de la agrupación, de forma que la misma quedaría proindiviso entre don P. S. (38,62%), don M. O. R. (24,18 %) y el Ayuntamiento de La Vila Joiosa (37,20 %). 3. Dicho acuerdo fue impugnado y confirmado judicialmente, constando la intervención de los citados interesados. 4. Sin embargo, según resulta de los libros del Registro, en virtud de escritura de adjudicación de herencia, otorgada el catorce de junio de dos mil diez, ante el notario de La Vila Joiosa don Juan Guillermo Giménez Giménez, la participación de la que era titular en dicha finca 38799 don P. S. E. (61,49 %) consta inscrita a favor doña I. M. S. S. en cuanto al derecho de usufructo vitalicio y a favor de doña M., doña María José y doña Ignacia María S. S., en cuanto a la nuda propiedad, por terceras partes indivisas. 5. Es principio básico de nuestro sistema registral que la modificación del contenido registral exige el consentimiento de sus titulares o, en defecto, resolución judicial firme en la que estos hayan intervenido. En relación con los documentos administrativos, este principio se concreta en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, al disponer que «La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso [...] a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro». Esta referencia a la relación del procedimiento con el titular registral exige que el expediente se haya seguido contra el actual titular registral (v. Resolución DGRN de 22 de junio de 1989) o, al menos, su debida notificación para que, en su caso, puedan hacer valer sus derechos, teniendo en cuenta que no se hizo constar registralmente la existencia del acuerdo cuya inscripción se pretende cuando el mismo se encontraba impugnado judicialmente. 6. En el presente supuesto no se acredita que los actuales titulares de la finca hayan prestado su consentimiento a las operaciones que dicho acuerdo recoge ni tampoco que se les haya notificado. A este respecto, en el

certificado expedido por el señor secretario municipal el 17 de junio de 2011, esto es, con posterioridad a la inscripción de la sucesión hereditaria, se expresa que el acuerdo plenario fue notificado a los afectados, pero ni se indica la fecha de la notificación ni se identifica a los mismos, por lo que se desconoce si entre ellos se encuentran los actuales titulares registrales. 7. Además, en lo que respecta a la operación elegida para rectificar la reparcelación, esto es, la agrupación con la parte segregada, tratándose de fincas pertenecientes a distintos propietarios, será preciso que en el título queden perfectamente determinadas las concretas participaciones y derechos que correspondan a cada condueño en la finca resultante de la agrupación –artículos 45 y 54 del Reglamento Hipotecario–, lógicamente, mediando el consentimiento o intervención de todos los titulares registrales, según lo expuesto en los anteriores apartados, lo cual no concurre en el presente supuesto, al adjudicarse la participación indivisa a favor del antiguo titular. 8. A la vista de lo expuesto en los anteriores apartados y preceptos que en los mismos se citan, en relación con los artículos 1, 17, 18, 20, 32, 38, 40, 82 de la Ley Hipotecaria, 2.c y 7.11 del R.D. 1093/1997, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de mayo de 2003, procede la citada suspensión. Segundo. Por no constar acreditado el otorgamiento de la correspondiente licencia de segregación o declaración de su innecesariedad, cuya exigencia se contempla expresamente en el apartado quinto del acuerdo plenario, (artículos 17 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, 201 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y artículo 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). Contra la presente (...). La Vila Joiosa, a 7 de marzo de 2013.–El registrador de la Propiedad».

### III

Con fecha 8 de abril de 2013 tiene entrada en el Registro de la Propiedad de La Vila Joiosa número 2, solicitud de calificación sustitutoria. El 9 de abril de 2013 se comunica la identidad del registrador sustituto; con fecha 9 de abril se remite por correo y accede al Registro de la Propiedad de Denia número 2 el día 10 de abril, siendo objeto de la siguiente nota de calificación sustitutoria, resumidamente: «...Teniendo en cuenta el alcance de la calificación registral de los documentos administrativos conforme a lo dispuesto en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, y la doctrina, entre otras de la RDGRN. de 27 de enero de 1998, según la cuál tal precepto ha de ser entendido en el sentido que "corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las Leyes y los Reglamentos, con el exclusivo fin (...) de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal". Visto lo dispuesto en los artículos 17, 20, 32, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, 45 y 54 de su Reglamento, y dadas las exigencias de los principios registrales de legitimación, tracto sucesivo y especialidad. Teniendo en cuenta que el artículo 14 del R.D. 1093/1997 establece reglas para practicar las inscripciones de las adjudicaciones en un procedimiento reparcelatorio en el caso de que se haya practicado y esté vigente la nota marginal de expedición de certificación para el expediente en cuestión, y que en este caso no consta nota marginal alguna del que resulte la iniciación de expediente de modificación de la reparcelación ya inscrita. Visto lo dispuesto en los artículos 17 del T.R de la Ley del Suelo, 191, 197 y 201 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, 78 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, y si bien en un principio pudiera parecer innecesaria la licencia de segregación o declaración municipal de innecesariedad, lo cierto es que el acuerdo municipal, punto quinto, se hace constar la necesidad de su obtención. Visto el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y las RDGRN de 13 de marzo de 2007 y 11 de julio de 2012, que confirman que el registrador sustituto no puede tener en cuenta ninguna pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma al registrador sustituido. Visto lo dispuesto en los preceptos citados y demás de aplicación, y dado que la calificación sustitutiva debe limitarse al examen de los documentos aportados para la calificación primitiva y de los defectos apreciados en la misma, resuelvo confirmar la nota de calificación que motiva esta sustitutiva. Sigue pie de recursos. Denia, a 26 de abril de 2013. La registradora titular. Fdo. María Leonor Rodríguez Sánchez».

### IV

Contra la anterior nota de calificación, don Jaime Lloret Lloret, como alcalde presidente del Ayuntamiento de Villajoyosa interpone recurso en virtud de escrito de fecha 8 de mayo de 2013, en base entre otros a los siguientes argumentos: Considera la parte recurrente que el registrador de la Propiedad, no tiene en cuenta que la esencia de la solicitud de inscripción del documento administrativo que se pretende es la ejecución de una sentencia judicial firme en la que ha sido parte el causante de los actuales titulares de la finca registral 38799. Para una mayor comprensión, se citan los siguientes antecedentes administrativos: Uno. El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 15 de enero de 2004, en el punto del orden del día relativo a «propuesta para la resolución de los recursos de reposición interpuestos contra el acuerdo de pleno de 18-09-2003, por el que se aprueba el proyecto de reparcelación forzosa del sector PP-25 «Puntes del Moro», en su parte dispositiva acordó: «...Primero. Acordar que la superficie de la parcela mínima en el ámbito del sector PP-25 sea de 600 m2 de suelo, y con una forma tal que permita la inscripción de una circunferencia de 15 metros de diámetro. Segundo. Estimar el recurso de reposición planteado por don P. O. R. y, en consecuencia, rectificar el cuadro de

liquidación provisional y las parcelas resultantes para acomodarse a los que se acompañan como anexos al informe técnico sobre el que se basa este acuerdo. Tercero. Desestimar las alegaciones presentadas por don J. O. R., doña H. N. L., doña V. V. N., y doña A. B. T... «Ello supuso que el proyecto de reparcelación del Sector PP-25 adjudicara a don P. S. E. y a don M. O. R. una finca resultante, la número 7 (finca registral 38799) con una superficie de 737 metros cuadrados. Dos. Sin embargo, en fecha de 8.11.2004, el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número dos de Alicante, emitió sentencia 324/04, en el recurso ordinario n.º 165/04, cuya parte dispositiva falla: «... Estimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don P. L. L. contra el acuerdo adoptado por el pleno del Ayuntamiento de Villajoyosa y anulo y declaro no ser conforme a derecho los apartados primero y segundo del dicho acuerdo adoptado en sesión ordinaria celebrada el 15 de enero de 2004...». La consecuencia jurídica de todo ello era que la parcela mínima en el Sector PP-25 volvía a ser 1000 metros cuadrados, por lo que la adjudicación de la finca resultante número 7 (registral 38799) no cumplía con dicho parámetro. Indicar igualmente que, en dicho procedimiento judicial, son parte codemanda los titulares de la finca de resultado 7 (registral 38799), esto es, P. S. E. y don M. O. R., por tanto conocedores del contenido de dicho pronunciamiento judicial. Tres. En fecha de 25.05.05, el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Segunda emite la sentencia número 619/2005, donde en el apartado primero del fallo, establecía: «1) Desestimar el recurso de apelación interpuesto por don M. O. R., don P. S. E. y la Mercantil L' Illa de Minos S.L., representada por la procuradora doña A. M. A. N. contra la Sentencia núm. 324/04 de 8 de noviembre de 2004 dictada en el recurso contencioso administrativo núm. 165104-AS, seguido ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de los de Alicante que confirmamos íntegramente.... «. Cuatro.—Confirmada la sentencia judicial 324/04 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 2 de Alicante, el pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 21 de julio de 2005, y con el fin de dar cumplimiento a las dos sentencias reseñadas en los apartados anteriores, en el punto del orden del día, relativo a «proyecto de reparcelación del sector PP-25 «Puntes del Moro» para ejecución de sentencia», entre otros, y en lo que interesa reseñar decía: «Primero. Considerar la parcela mínima para el ámbito del sector PP-25 «Puntes del Moro» en una superficie de 1000 m2 conforme establecía el Plan Parcial para dicho ámbito. Segundo. Considerar conservados todos los actos y trámites administrativos en el expediente de reparcelación forzosa del Sector PP-25 «Puntes del Moro», previos al acuerdo de 15.01.2004. Tercero. Aprobar la reparcelación del Sector PP-25 «Puntes del Moro» conforme la inscripción registral practicada, así como la cuenta de liquidación provisional última diligenciada conforme acuerdos plenarios de 18.09.03, 15.01.04 y el Decreto 3842 de 22.11.04... procede practicar las siguientes actuaciones:...Segregar de la parcela resultante número 14...una franja de 263 m2 agrupar la finca segregada, cuya descripción se relaciona en... «. Previamente a la adopción de dicho acuerdo don P. S. E. presenta con número de registro de entrada 8.385/2005, de 13 de julio, escrito por el que presta su conformidad a la propuesta de acuerdo que finalmente adoptó el pleno del Ayuntamiento en su sesión de 21 de julio de 2005. Cinco. El mentado acuerdo plenario de 21 de julio de 2005 fue notificado en legal forma a todos los interesados en el expediente (entre ellos, P. S. E. y M. O. R.), y fue objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante n.º 229 de 6 de octubre de 2005. Este extremo se acreditó ante el Registro de la Propiedad de Villajoyosa número 2 (y también ante el número 2 de Denia) con la certificación del secretario general del Ayuntamiento de Villajoyosa de fecha 17 de junio de 2011. Seis. Que el antedicho acuerdo plenario de 21 de julio de 2005, es por tanto firme y ha puesto fin a la vía administrativa, al amparo de lo previsto por los artículos 109 y 116.1 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, en su redacción dada por la Ley 4/99 de 13 de enero. Así se hizo constar en la documentación administrativa remitida al Registro de la Propiedad número 2 de Villajoyosa a través del correspondiente certificado del secretario general. Siete. Mediante auto dictado por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número dos de Alicante, en el recurso ordinario n.º 165/04, de 4 de septiembre de 2006, se resolvía en su parte dispositiva: «...Dispongo: Se acuerda y a instancia de la parte demandante declarar anulado el Acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Villajoyosa de 21 de julio de 2005, en cuanto el mismo, no da cumplida satisfacción a lo acordado en sentencia dictada en fecha 8 de noviembre de 2004, en el presente recurso, sin que proceda hacer expresa imposición de costas...». Ocho. Sin embargo, mediante Sentencia 645, de 20 de mayo de 2008, la Sección Primera, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, dictada en la apelación n.º 40/07, referida al procedimiento ordinario 165/04 del Juzgado de lo Contencioso n.º 2 de Alicante, se establecía en lo que interesa resaltar: «..Fundamentos de Derecho... Tercero: En consecuencia y por lo expuesto procede la estimación del recurso de apelación, revocándose en consecuencia la resolución impugnada, auto de 4-9-06, estimando conforme a derecho el acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Villa Joyosa de 21-7-05 en cuanto al cumplimiento de la Sª 324/04, ello sin hacer pronunciamiento alguno respecto a las costas procesales conforme al art. 139.2 de la L.J. Vistos los preceptos legales citados por las partes concordantes y de general aplicación. Fallo.—Estimar el recurso de apelación n.º 40/07 interpuesto por el Ayuntamiento de Villajoyosa, don M. O. R., don P. S. E. y L'Illa de Minos S. L., contra auto de 4-9-06, en recurso 165/04, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 2 de Alicante sin hacer expreso pronunciamiento respecto a las costas procesales... «. Nueve. En fecha 25 de octubre de 2005 se requirió al Agente Urbanizador del Sector, don M. O. R., en representación de la mercantil L'Illa de Minos S.L., para que con la mayor brevedad posible llevara a cabo las actuaciones necesarias con el fin de cumplir lo dispuesto en el acuerdo plenario de 21 de julio de 2005, sin que por parte del mismo se realizara ninguna gestión. Diez. En fecha 30 de marzo de 2010 se requirió a don P. S. E. y don M. O. R., como copropietarios de la parcela de resultado 14 del proyecto de reparcelación del sector PP-25, a fin de que formalizaran en escritura pública las operaciones jurídicas que se reseñan en el acuerdo plenario de 21 de julio de 2005. Once. En fecha 25 de enero de 2013, y ante la inactividad del Agente Urbanizador y de los copropietarios de la parcela 7, se presenta en el Registro de la Propiedad número 2 de Villajoyosa

documentación correspondiente para la inscripción de oficio de la adaptación del proyecto de reparcelación en virtud de la sentencia judicial. De los anteriores antecedentes se desprende claramente cual es la intención del Ayuntamiento de Villajoyosa: el cumplimiento de la sentencia judicial firme mediante la adopción de un acto administrativo confirmado judicialmente por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera en virtud de la Sentencia 645/2008 de 20 mayo, entendiéndose que ha existido error en la calificación del registrador y solicitando, a través de este recurso, la correspondiente rectificación. A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho. La no coincidencia del titular registral obedece a la sucesión acaecida respecto a don P. S. E. formalizada en escritura pública de adjudicación de herencia otorgada ante el notario de La Vila Joiosa don Juan G. Jiménez Jiménez en fecha 14 de junio de 2010. Cabe destacar que en el proyecto de reparcelación del Sector PP-25 consta como titular de la finca de resultado 7 (registral 38799) don P. S. E. Y ello en virtud de la certificación expedida con ocasión de la tramitación del proyecto equidistributivo de fecha 8 de mayo de 2002, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5 del RD 1093/1997 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. Con dicho titular, don P. S. E., se han seguido todas las actuaciones administrativas referentes al proyecto de reparcelación del sector PP-25. Dicho titular, además, fue parte codemandada en el procedimiento judicial que se debatió en el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 2 de Alicante y que dio lugar a la Sentencia 324/2004, tal y como ya se ha indicado. Dicho titular fue conocedor de la propuesta del Ayuntamiento de Villajoyosa para ejecutar la sentencia judicial, prestando su consentimiento expreso y previo, en el trámite de audiencia concedido, mediante instancia de 13 de julio de 2005 (reg. entrada 8.385), que posteriormente se plasmó en el acuerdo plenario de 21 de julio de 2005. El acuerdo plenario de 21 de julio de 2005, también notificado a don P. S. E., determinaba que, dado que ya estaba la reparcelación inscrita en el Registro de la Propiedad, procedía únicamente adaptar aquello que no se ajustaba a la sentencia, esto es, aquella parcela que no alcanzaba la superficie mínima de mil metros. Para ello, se decidió segregar de la parcela municipal los metros necesarios para agregar a la parcela deficitaria (la de P. S. E. y M. O. R.). Dicho acuerdo fue notificado a dichos afectados, tal y como se expresa en el certificado del secretario general de fecha 17 de junio de 2011 que fue aportado al Registro de la Propiedad. Dicho titular, además, interpuso recurso de apelación ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (TSJ CV en adelante) cuando el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número dos de Alicante no dio por bueno el acuerdo plenario de 21 de julio de 2005, es decir, pleiteó para que la solución acordada por el Ayuntamiento se llevara a término. El artículo 118 de la Constitución Española que determina: «... Es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los jueces y Tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto...». Así también lo exige el artículo 17 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio del Poder Judicial, al disponer: «...1. Todas las personas y entidades públicas y privadas están obligadas a prestar, en la forma que la Ley establezca, la colaboración requerida por los jueces y Tribunales en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto, con las excepciones que establezcan la Constitución y las leyes, y sin perjuicio del resarcimiento de los gastos y del abono de las remuneraciones debidas que procedan conforme a la Ley. 2. Las Administraciones Públicas, las autoridades y funcionarios, las Corporaciones y todas las entidades públicas y privadas, y los particulares, respetarán y, en su caso, cumplirán las sentencias y demás resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes...». El artículo 19 de Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo que dispone: «...1. La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma...». Los herederos de don P. S. E., titulares de la finca de reemplazo, se subrogan, en virtud de dicho precepto en todos los derechos y obligaciones. La ordenación territorial obliga, tal y como puso de manifiesto la sentencia, a respetar los parámetros relativos a la parcela mínima y por tanto, deben acatar la sentencia judicial que afecta a su finca de reemplazo asumiendo la agregación de parte de la finca del Ayuntamiento a su finca de resultado. En este sentido es de destacar la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de septiembre de 2007 que en su fundamento cuarto, apartado b) dispone expresamente: (...). El caso que nos ocupa no es una modificación del proyecto de reparcelación del PP-25 por puro capricho u oportunidad de la Administración. Muy al contrario, se trata de la inscripción de la resolución judicial a través de un acto administrativo de ejecución. Resolución y acto consentido por el titular registral afectado en el momento de su emisión, don P. S. E. E, igualmente consentido por sus sucesores al haber recibido ellos el requerimiento efectuado a don Pablo y no haber hecho alegación alguna al respecto. Aplicación del artículo 14.2 del Real Decreto 1093/1997. La sentencia judicial cuyo cumplimiento se pretende provoca la modificación del proyecto de reparcelación del sector PP-25 para dar cumplimiento a los parámetros fijados por el planeamiento sobre la parcela mínima de mil metros que se exigía en dicho sector. Y, en consecuencia, le son de aplicación a la hora de la inscripción en el Registro de la Propiedad las reglas previstas en el R.D. 1093/1997 sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística. En concreto el artículo 14.2 se prevé: (...). Innecesariedad de la licencia de segregación por ser un bien municipal. El artículo 197.4 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana dispone: «... 4. Cuando los actos especificados en el artículo 191.1 sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo previsto en la legislación de régimen local...». Por su parte el artículo 191.1 del mismo texto legal, en su apartado g) cita los actos de división de terrenos o de parcelación de fincas, salvo los supuestos legales de innecesariedad de la licencia. La segregación que se pretende es de una parcela municipal, por lo que claramente nos encontramos ante el supuesto del artículo 197.4 donde el acuerdo que lo autoriza (acuerdo plenario de 21 de julio de 2005) produce los mismos efectos que la concesión de



la licencia. En conclusión, no haría falta la licencia exigida por el Registro de la Propiedad número 2 de Villajoyosa, porque a pesar de que en el acuerdo, por error, se haga referencia a dicha exigencia la legislación, de directa aplicación, lo exime de tal requisito.

## V

El registrador emitió informe el día 20 de mayo de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 19, 51 y 53 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; 45 del Reglamento Hipotecario; 191.1 apartado g) y 197 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Urbanística Valenciana; Sentencias del Tribunal Europeo de Derechos Humanos en los casos *Devecioglu C. Turquía* de 13 de noviembre de 2005 y *Jokela C. Finlandia*, de 21 de mayo de 2002; Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso de 16 de abril de 2013; Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 20 de marzo de 2013; y las Resoluciones de esta Dirección General de 1 de diciembre de 2008 y 1 de marzo y 16 de abril de 2013.

1. Se debate en este recurso la inscripción de una certificación administrativa expedida por el secretario general del Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa, comprensiva del acuerdo del pleno del Ayuntamiento de dicha localidad, por la que se da cumplimiento a una sentencia firme del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en la que se rectifica parcialmente la reparcelación del Sector PP-25 «Puntes del Moro» y se ordena segregar una porción de terreno de una finca registral y agrupar la porción segregada a otra finca registral, al objeto de que su superficie sea de 1.000 metros cuadrados.

Los defectos alegados por el registrador son, resumidamente, los tres siguientes: Primero. El procedimiento debe entenderse con los titulares registrales. Segundo. En lo que respecta a la operación elegida para rectificar la reparcelación, esto es, la agrupación con la parte segregada, tratándose de fincas pertenecientes a distintos propietarios, será preciso que en el título queden perfectamente determinadas las concretas participaciones y derechos que correspondan a cada condueño en la finca resultante de la agrupación -artículos 45 y 54 del Reglamento Hipotecario- mediando el consentimiento o intervención de todos los titulares registrales. Tercero. No constar acreditado el otorgamiento de la correspondiente licencia de segregación o declaración de su innecesariedad, cuya exigencia se contempla expresamente en el apartado quinto del acuerdo plenario.

El recurrente alega, resumidamente: 1. Que se trata de la inscripción registral de un documento administrativo en ejecución de sentencia judicial; 2. Que de acuerdo con las normas legales y constitucionales la ejecución de la sentencia debe cumplirse por los que fueron condenados en su día y por los posteriores titulares de las parcelas afectadas, que no están protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria; 3. Por aplicación del artículo 14.2 del Real Decreto 1093/1997; 4. Innecesariedad de la licencia de segregación por ser bien municipal, artículo 197.4 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana.

2. El primero de los defectos de la nota de calificación consiste en la falta de consentimiento de los titulares de las fincas afectadas, por aplicación del principio de tracto sucesivo. Este defecto debe ser confirmado. Para ello debe tenerse presente que las modificaciones que se pretenden introducir en el proyecto de reparcelación ya inscrito, exceden de meras rectificaciones de errores materiales o de meras previsiones complementarias del proyecto de reparcelación originario, como se demuestra por el hecho de que se segrega una porción de una finca y se agregue dicha porción a otra finca de resultado.

De conformidad con el artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda por tanto subrogado en los derechos y deberes urbanísticos del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real. De manera que los intereses generales urbanísticos de la Administración Pública podrán satisfacerse si ésta se dirige contra el titular registral para hacer efectivas las obligaciones derivadas del planeamiento, puestas de manifiesto –en lo que a este expediente se refiere– en sentencia dictada en la jurisdicción contencioso administrativa.

Ahora bien, la cuestión que se plantea en el presente recurso no es determinar el alcance de la sucesión «ex lege» de los deberes del propietario conforme a la legislación urbanística, cuestión incontrovertida y que forma parte de los principios esenciales de nuestro ordenamiento urbanístico. La cuestión que tiene trascendencia hipotecaria es el grado de intervención que debe tener el titular registral al objeto de que se haga constar en el Registro de la Propiedad una determinada resolución judicial.

Como ya dijera esta Dirección General, en su Resolución de 7 de noviembre de 2002 (y en las posteriores de 2 de junio de 2006, 16 de julio de 2010 y 3 de marzo de 2011), 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 ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador

tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido citados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 51.7 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, es explícito en este sentido, en cuanto determina que es inscribible en el Registro de la Propiedad, las sentencias firmes en que se declare la anulación a que se refiere el apartado anterior, cuando se concreten a fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.

De esta forma, aunque los titulares registrales en el momento de la iniciación de tal procedimiento fueran citados, no se puede dejar indefensos a los titulares actuales, los cuales deberían haber sido advertidos oportunamente de la situación existente –lo que en consecuencia, hubiera evitado su indefensión– si la demanda se hubiera anotado preventivamente, tal y como previene el artículo 53.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y artículo 67 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 (Sentencia del Tribunal Constitucional 192/1997, de 11 de noviembre). Esta actuación preventiva de situaciones oponibles a terceros futuros, en concreto la declaración de nulidad de licencia de obra, ha preocupado al legislador que, como dice la Exposición de Motivos del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, añade medidas de publicidad como la incorporación al Registro de la Propiedad a fin de que los futuros adquirentes de inmuebles conozcan la situación litigiosa en que se encuentran. El reforzamiento legal se ha traducido en una reforma que ha hecho obligatoria la anotación preventiva de la interposición de recursos contencioso-administrativos que pretendan la anulación de actos administrativos de intervención (vid. artículo 53 Texto Refundido de la Ley de Suelo).

La Sala de lo Contencioso de nuestro Tribunal Supremo ha tenido ocasión de manifestar recientemente en su Sentencia de 16 de abril de 2013, en relación con la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2013 que «esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Será pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para –en cada caso concreto– determinar si ha existido –o no– la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria; pero lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que –insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como en el que nos encontramos– la simple oposición registral con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación, se convierta automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional. Solo, pues, en tal situación –esto es, analizando de forma particularizada cada caso concreto– podrá comprobarse por el órgano jurisdiccional la posible concurrencia de las causas de imposibilidad de ejecución de sentencia contempladas en el artículo 105 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, pues se trata, ésta, de una indelegable decisión jurisdiccional que necesariamente ha de ser motivada en cada caso concreto.»

Puede alegarse en el plano sustantivo que los herederos de los titulares registrales no son terceros protegidos y que les vinculan las sentencias dictadas contra el causante. Y ciertamente será así civilmente pues el heredero universal sucede en todas las relaciones jurídicas del causante. Pero desde el plano registral el principio de tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria) impide hacer efectiva la sentencia dictada contra una persona cuando en el momento de su presentación el titular registral es otra, salvo que se hubiera anotado preventivamente la demanda –cosa que no se hizo en este caso– (cfr. artículos 70 y 71 de la Ley Hipotecaria) o se acreditara el conocimiento –por sucesión procesal– del actual titular en el proceso (cfr. artículo 107-9.º de la Ley Hipotecaria).

De forma concorde con lo expuesto, en defecto de consentimiento expreso y auténtico de los actuales titulares registrales (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria) debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si las titularidades afectadas han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignas de protección, como expresamente ha reconocido la Sala Primera del Tribunal Supremo, en su Sentencia de 20 de marzo de 2013.

En el expediente que provoca la presente, no consta que los titulares registrales hayan tenido oportunidad de conocer el procedimiento ni a través de la anotación preventiva de la demanda en el Registro, ni a través de un emplazamiento en el procedimiento administrativo ni judicial, por lo que no puede ahora pretenderse hacerse efectiva la sentencia dictada en la jurisdicción contencioso-administrativa contra el actual titular registral.

3. Respecto al segundo defecto relativo a la agrupación realizada de fincas pertenecientes a titulares distintos, también debe ser confirmado, pues es evidente que dicha agrupación supone un acto de riguroso dominio –que excede la mera modificación hipotecaria de una agrupación ordinaria– entre los titulares de ambas fincas. Esta agrupación, al requerir la determinación de la cuota de la resultante, exige el consentimiento, como acto dispositivo, de sus respectivos titulares para

la concreción de los porcentajes de titularidad en la nueva finca.

4. Pasando al estudio del tercer defecto de la nota de calificación, relativo a la falta de licencia de segregación, no puede ser mantenido. De acuerdo con la distribución de competencias en materia de urbanismo, establecida por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Valencia) 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.

El artículo 191.1 apartado g) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana sujeta a licencia los actos de división de terrenos o de parcelación de fincas, salvo en los supuestos legales de innecesariedad de licencia. El artículo 197.1 de la misma Ley también sujeta a licencia, con carácter general, dichos actos que sean promovidos por la Administración General del Estado, por la Generalitat o por las entidades de derecho público dependientes o vinculadas a ellas, excepto en los supuestos previstos en la legislación sectorial aplicable; y, por lo que se refiere a este expediente, el apartado 4 del mismo artículo 197, dispone que cuando los actos especificados en el artículo 191.1 sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo previsto en la legislación de régimen local.

Es decir, que el acuerdo municipal produce los mismos efectos que la licencia, sin perjuicio de que su aprobación quede sujeta a los mismos requisitos que la concesión de la licencia.

Consecuentemente con lo expuesto, el acuerdo del pleno surte los mismos efectos que la licencia, sin perjuicio de que en su aprobación deban cumplirse los mismos requisitos que en su concesión, por lo que este defecto debe ser revocado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto al primer y segundo defecto, confirmando la nota de calificación, y estimarlo en cuanto al tercero en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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

- 20 -

**8674** *Resolución de 8 de julio 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 Navahermosa, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa. (BOE núm. 187, de 6-8-2013).*

En el recurso interpuesto por don E. S. S. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Navahermosa, don Jesús Samuel Ciruelos Rodríguez, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa.

## Hechos

### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Toledo, don Ignacio Carpio González, de fecha 29 de marzo de 2005, con el número 1.122 de orden de su protocolo de ese año don J. J. M. R. en representación de la sociedad «Periférica de Obras, S.A.», vendió una finca urbana a los cónyuges don E. S. S. y doña M. B. P. S.

En la intervención de la escritura se detalla que don J. J. M. R. lo hizo en nombre y representación de la entidad «Periférica de Obras, S. A.», en su calidad de administrador solidario de la citada sociedad, cargo para el que había sido elegido por plazo de cinco años, en el mismo día del otorgamiento de la escritura de compraventa, esto es, 29 de marzo de 2005, con el número inmediatamente anterior de protocolo ante el mismo notario. Se hace constar que al estar pendiente de inscripción debido a su simultáneo otorgamiento, se hicieron, por el notario, las advertencias oportunas.

La citada escritura de reelección de administradores, de fecha 29 de marzo de 2005, nunca se inscribió. La última inscripción de la citada sociedad en el Registro Mercantil, es del año 1996, por lo que la hoja registral está cerrada por falta de depósito de cuentas, en base al artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil y no se puede practicar ningún asiento. Como quiera que la última inscripción de esta sociedad, en el Registro Mercantil, es de 27 de junio de 1996 por la que los administradores solidarios eran reelegidos por un plazo de 5 años, al no estar inscrita la siguiente reelección del cargo (que se había realizado en la escritura de 29 de marzo de 2005), éste estaba caducado cuando se otorgó la escritura de compraventa de fecha 29 de marzo de 2005, que es objeto del expediente.

### II

La referida escritura, junto con una certificación del Registro Mercantil de Madrid, de fecha 22 de noviembre de 2012, se presentó en el Registro de la Propiedad de Navahermosa, el día 8 de abril de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 23 de abril que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Hechos: Que habiendo sido presentado en esta oficina el día 8 de abril de 2013, bajo el asiento 24 del Diario 95, una escritura de compraventa otorgada el día 29 de marzo de 2005 ante el notario de Toledo don Ignacio Carpio González con el número 1.122 de protocolo, complementada con una certificación expedida por el Registro Mercantil de Madrid de fecha 22 de noviembre de 2012, no se practica la inscripción solicitada por los siguientes motivos: No se acredita la liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía). Se pretende vender una finca urbana, la registral 8.782, del término municipal de Navahermosa y su Ayuntamiento tiene establecido dicho impuesto. La ley 16/2012, de 27 de diciembre, añade con efectos desde el 1 de enero de 2013 el párrafo 5.º al art. 254 de LH. Artículo 254.5 de la LH: El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo, don J. J. M. R. comparece en nombre y representación de la entidad Periférica de Obras S. A., y lo hace en calidad de administrador solidario de la referida sociedad, cargo para el que fue reelegido por plazo de 5 años en virtud de escritura pública autorizada por el citado notario en día 29 de marzo de 2005 con el número 1.121 de protocolo, pendiente de inscripción en el Registro Mercantil, según consta en la propia escritura calificada. Se aporta una certificación del Registro Mercantil de Madrid de fecha 22 de noviembre de 2012, de la que resulta que la citada escritura de reelección de administradores realizada en el año 2005 no está inscrita. La última inscripción en el Registro Mercantil es de 27 de junio de 1996 por la que los administradores eran reelegidos por un plazo de 5 años. Al no estar inscrita la siguiente reelección del cargo (que presuntamente se había realizado en 2005), éste estaba caducado cuando se otorgó la escritura de compraventa calificada de fecha 29 de marzo de 2005. Es necesario que se acredite que don J. J. M. R., en el momento del otorgamiento de la compraventa (29 de marzo de 2005) podía representar legítimamente a la entidad Periférica de Obras S. A. Fundamentos de Derecho. Artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria. Artículo 59 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo. Artículos 104 a 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo. Artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Artículo 51 del Reglamento Hipotecario. Artículo 215 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. Artículo 94 del Reglamento del Registro Mercantil. Artículo 1259 del Código Civil. No se toma anotación de suspensión, por no haber sido solicitada. Queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de esta notificación. Contra esta () Navahermosa, a 23 de abril de 2013. El registrador (firma ilegible). Fdo. Jesús Samuel Ciruelos Rodríguez».

A los efectos que interesan en este expediente, esta nota de calificación fue notificada al interesado y al notario autorizante mediante correo certificado con acuse de recibo que se acredita en el expediente. De dichos resguardos de acuse de recibo consta que la notificación llegó a los mencionados el día 29 de abril de 2013.

### III

El día 8 de mayo, con entrada el 15 de mayo de 2013, don E. S. S. interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: «Primera. En primer lugar, y con carácter previo, se debe haber notificado al notario firmante de la escritura que se pretende inscribir la calificación negativa del registrador al respecto para que él mismo pueda hacer alegaciones al respecto; en el caso en que esta notificación no se hubiera hecho, se ha cometido un defecto de forma. Segunda. En segundo lugar, en virtud del artículo 98 de la Ley 24/2001, y teniendo en cuenta la modificación del apartado segundo del mismo, a nuestro juicio, fundamental en este asunto, señala, literalmente: "La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del notario. El registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación"; es decir, basta el juicio de suficiencia notarial para determinar la existencia y legalidad de la representación alegada, pues, según este artículo, la acreditación de la existencia y validez del nombramiento del cargo de administrador queda dentro de la competencia notarial. En este caso, además, es el propio notario el que ha firmado la escritura, con número de protocolo inmediatamente anterior al de la escritura de compraventa, por la que don J. J. M. R. representa a la sociedad que transmite la propiedad, ha sido él, por tanto, el que ha valorado todas las circunstancias directamente a la hora de firmar el documento por el que dicho señor representa a la sociedad. Más aún cuando en la modificación de la ley se dice expresamente que el registrador no puede solicitar que se le transcriba la representación alegada; es evidente que la ley otorga la capacidad plena al notario para este asunto. Por otro lado, la DGRN hace ya unos años resolvió admitir el acceso al Registro de la Propiedad de las escrituras otorgadas por administradores no inscritos, siendo ésta la causa de haberse modificado finalmente el artículo 98 transcrito, como no podía ser de otra forma, pues la no inscripción en el Registro Mercantil de la escritura que se firma inmediatamente antes de la de la compraventa, por la que se legitima al administrador para actuar en nombre de la sociedad vendedora, no puede ni debe perjudicar al tercero que

adquiere por compra; es decir, a cambio de dinero, una propiedad. Tercera. En todo caso, aunque la plusvalía deba pagarla el vendedor eso no tiene que suponer ningún obstáculo para que comprador pueda inscribir la propiedad a su nombre en el Registro. El comprador, no tiene por qué esperar a que el vendedor declare o pague la correspondiente plusvalía municipal. Lo que debe hacer el comprador es comunicar al Ayuntamiento que se ha producido la transmisión del inmueble, que es una obligación establecida en el artículo 110.6 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales que en todo caso tienen los compradores. El Registro de la Propiedad, entonces, podrá inscribir la escritura de compraventa a favor del comprador si se acompaña la correspondiente comunicación presentada al Ayuntamiento. Por tanto, acompañamos al presente escrito, la comunicación realizada por don E. S. S. y doña M. B. P. S., como compradores de la finca cuya inscripción se pretende, al Ayuntamiento de Navahermosa, cumpliendo por tanto el trámite establecido en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales a la parte compradora de una compraventa cuando no sea sujeto pasivo del impuesto y por tanto, el Registro de la Propiedad deberá inscribir la escritura de compraventa».

Se acompaña al escrito de recurso, una comunicación hecha al Ayuntamiento, de fecha 8 de mayo de 2013, de la que se tiene constancia con la presentación del escrito de recurso, sin que figurase la misma por presentación anterior en el Registro.

#### IV

Fue notificado el recurso al notario autorizante don Ignacio Carpio González, el día 17 de mayo de 2013, sin que a la fecha se haya producido alegación o informe alguno.

Mediante escrito con fecha de 29 de mayo de 2013, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 5 de junio).

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1259 del Código Civil; 254.5 y 322 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre; 110 letra b) del apartado 6, del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales; 383 del Reglamento Hipotecario; 94 y 378 del Reglamento de Registro Mercantil; 215 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba la Ley de Sociedades de Capital; y la Resolución de este Centro Directivo de 24 de junio de 2013 (2.ª).

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: la entidad vendedora –una sociedad de capital– está representada por uno de los administradores solidarios cuyo cargo no está inscrito; el notario advierte de esta circunstancia por lo que no hace el juicio de suficiencia; no se acredita en el momento de la presentación de la escritura en el Registro, la comunicación exigida a los efectos de cumplir con lo preceptuado por el artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

El registrador señala dos defectos: la falta de acreditación de la liquidación del Impuesto del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana o la presentación de autoliquidación del mismo o la comunicación en su caso al Ayuntamiento; la falta de inscripción del cargo del administrador que representa la entidad mercantil vendedora.

2. En primer lugar, y con carácter previo, respecto a la alegación del recurrente de que no se haya notificado la calificación negativa al notario autorizante de la escritura objeto del expediente, se deducen todas las circunstancias que corroboran el cumplimiento de este requisito, en los hechos mencionados anteriormente. No se cometió el defecto de forma alegado, pues de conformidad con lo establecido en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, la calificación negativa se notificó en tiempo y forma al interesado-recurrente y al notario autorizante de la escritura calificada, don Ignacio Carpio González, ambas notificaciones el 29 de abril de 2013, por correo certificado con acuse de recibo, lo que se acredita por el registrador.

3. Respecto al primer defecto señalado en la nota de calificación, esto es la falta de la liquidación del Impuesto al Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana o la presentación de la autoliquidación o la comunicación en su caso al Ayuntamiento, debe confirmarse, en principio, por los siguientes motivos: Cuando se presentó la escritura calificada el día 8 de abril de 2013 no se acreditó la liquidación o comunicación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía) y por lo tanto sí procedía el cierre registral.

La Ley 16/2012, de 27 de diciembre, añade, con efectos desde el 1 de enero de 2013, el párrafo 5.º al artículo 254 de Ley Hipotecaria. Artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria que el Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Ha sido posteriormente, junto con la presentación del escrito de recurso, el día 15 de mayo de 2013, cuando se ha aportado copia de la comunicación realizada por correo al Ayuntamiento de Navahermosa, con fecha 8 de mayo de 2013, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 110 de la citada Ley.

Por tanto, si bien cuando se expidió la nota de calificación sí era procedente el defecto señalado y el cierre registral,

ahora puede considerarse subsanado el defecto indicado.

4. Respecto al segundo de los defectos: la falta de inscripción del cargo del administrador que representa la entidad mercantil vendedora, este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse en la Resolución de 24 de junio de 2013 (2.<sup>a</sup>) señalado que «Es obligación de los registradores (un deber legal que les obliga no frente al notario sino a la parte) practicar la inscripción de aquellos títulos que se ajustan a la legalidad, que es la que, en último término, delimita su poder de control y justifica su ejercicio, tal como resulta específicamente del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y más genéricamente pero decisivamente del artículo 103 de la Constitución. En principio, el cumplimiento por el notario de los deberes que le impone el repetido artículo 98 facilita la prueba de la representación ante el Registro y, por expresa disposición del legislador, impide al registrador hacer un examen más detenido de la existencia y suficiencia de la representación; pero no le dispensa de practicar el asiento –con arreglo a los principios de celeridad y defensa del interés público en que hay que comprender también el interés de los usuarios para cuya defensa y protección, no en último sino en primer término, fueron pensados tanto los notarios públicos como los Registros de la Propiedad– si los datos que resultan de la escritura, o que pueda procurarse por sí mismo, le permiten asegurarse completamente de la existencia, suficiencia y subsistencia de la representación alegada: de la misma forma que –aun faltando el cumplimiento de todos los deberes por parte de notario prevenidos en el artículo 98– se entenderían automáticamente subsanados con la presentación de las escrituras y documentos originales de los que resulte la representación (que el precepto prohíbe al registrador exigir pero no a la parte aportar). Estamos, en efecto, sólo ante formas de facilitación de la prueba que habían sido ya utilizadas –aunque ciertamente con un grado de vinculación diferente ya que el registrador siempre puede prescindir de ellas– en los artículos 36 y 37 del Reglamento Hipotecario. Por lo demás, es doctrina de este Centro Directivo que en estos casos los recursos han de ser evitados, y con ello las consiguientes molestias a los usuarios, siempre que los registradores, antes de poner la nota, consultando directamente el Registro Mercantil, puedan procurarse los datos que sean necesarios para practicar la inscripción por cuanto les resultan fácilmente accesibles. El «principio de rogación registral, en efecto, se ha dicho recientemente por este Centro, es perfectamente compatible con el reconocimiento al registrador de un principio de aportación de prueba. Es cierto que en los procedimientos de inscripción registral, como en general ocurre en todos los iniciados a instancia de parte, la carga de la prueba corresponde, en principio, a quien pretende la inscripción. Ahora bien, ello no exime al registrador de la facultad, y también del deber, de aportar la que se encuentre en su poder por resultar de los asientos del Registro y de proveerse de la que esté a su alcance, esto es, de aquella que el propio interesado le debería entregar pero a la que él puede acceder con facilidad, no paralizándolo así el procedimiento y sirviendo, en consecuencia, al principio de celeridad y, en último término, a la satisfacción del interés general. Una circunstancia que claramente se dará en los casos en los que esa prueba se encuentre en otros Registros públicos y sea fácilmente accesible. Así deriva de los principios de facilidad probatoria, proporcionalidad y, en particular, los constitucionales de eficacia, legalidad y tutela del interés público, plenamente aplicables, como no podía ser de otro modo, a todos los procedimientos, como es el caso de los de inscripción en los Registros de la Propiedad, de aplicación del Derecho en el ejercicio de funciones públicas». Un principio, por lo demás, que ha «recogido ejemplarmente el artículo 80.2 de la nueva Ley del Registro Civil cuando veda a administraciones y funcionarios exigir a los ciudadanos la presentación de certificados registrales siempre que los datos obren en su poder o fuere posible su obtención directamente por medios electrónicos». Doctrina, por lo demás, «perfectamente compatible con los principios que tradicionalmente vienen organizando el Registro de la Propiedad. No se perjudica, en efecto, la rogación –ya que el Registro no inscribe lo que no se le pide sino que, en todo caso, no inscribe lo que se le pide (y no procede)– ni tampoco a la prioridad (ya que no se da prioridad a alguien que no la pide sino que se impide que quien no tenga derecho a ella, y la solicite, pueda llegar a conseguirla)». No existe por ello, en tales supuestos, «rogación de oficio alguna de derechos susceptibles de inscripción separada y especial, sino sólo toma en consideración de datos necesarios, oficiales y públicos, que no pueden producir por sí mismos ninguna inscripción independiente de derechos pero que sí enervan (o limitan) la eficacia entre partes o contra terceros de los mismos títulos que se quiere inscribir». Es principio básico de nuestro sistema registral derivado del constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), la exigencia del consentimiento auténtico del titular registral, por sí o por sus legítimos representantes, para la inscripción de cualquier acto que le afecte, o en su defecto que haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervenir en el procedimiento determinante del asiento por sí, o por sus herederos legalmente acreditados. Exigencia que se hace efectiva a través del control que sobre los títulos inscribibles realiza el registrador conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento en consonancia con los principios de legitimación registral y tracto sucesivo proclamados por los artículos 38 y 20 de la Ley Hipotecaria. Y que no sólo responde a la protección de los derechos del titular registral salvaguardados jurisdiccionalmente (artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), sino también a las exigencias, derivadas de nuestro sistema constitucional de seguridad jurídica preventiva proclamado en el artículo 9.3 de la Constitución, de las de protección de los terceros que contratan confiados en los pronunciamientos registrales y de los efectos que el ordenamiento jurídico atribuye a la inscripción de sus derechos (cfr. artículos 38, 32, 34 de la Ley Hipotecaria). Este necesario control registral de la debida intervención del titular registral en los actos inscribibles que le afectan exige, de acuerdo con la doctrina tradicional de este Centro Directivo, que en los casos en los que no actúe por sí, sino a través de sus legítimos representantes, la calificación registral sobre la debida intervención del titular registral deba proyectarse sobre la legalidad, existencia, subsistencia y suficiencia de la representación en los términos legalmente previstos y de acuerdo con la doctrina de este Centro Directivo (vid. artículo 98 de la Ley 24/2001, reformado por ley 24/2005 y resoluciones citadas en los vistos). Lógicamente cuando de representaciones o apoderamientos de personas físicas se trate, la existencia de la representación y la legitimación del representante o

apoderado para actuar en nombre del titular registral resultará de la identificación del documento en el que el titular registral ha designado al representante o apoderado para actuar en su nombre y la correspondencia del representado o poderdante con el titular registral (cfr. artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria). De ahí que en caso de sustitución de poder se exija la identificación del poderdante originario en todo caso, y no sólo del apoderado sustituyente (vid. Resolución de 11 de junio de 2004). Pero cuando se trate de personas jurídicas, y en particular, como sucede en este caso, de sociedades, la actuación del titular registral debe realizarse a través de los órganos legítimamente designados de acuerdo con la Ley y normas estatutarias de la entidad de que se trate, o de los apoderamientos o delegaciones conferidos por ellos conforme a dichas normas (vid. Resolución de 12 de abril de 1996, citada expresamente por la resolución de 12 de abril de 2002). Extremos y requisitos éstos que en caso de que dichos nombramientos sean de obligatoria inscripción en el Registro Mercantil y los mismos se hayan inscrito corresponderá apreciar al registrador Mercantil competente, por lo que la constancia en la reseña identificativa del documento del que nace la representación de los datos de inscripción en el Registro Mercantil dispensará de cualquier otra prueba al respecto para acreditar la legalidad y válida existencia de dicha representación dada la presunción de exactitud y validez del contenido de los asientos registrales (cfr. artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil). Como señala el Tribunal Supremo (cfr. Sentencia de 20 de mayo de 2008) dentro de la expresión, a que se refiere el artículo 165 del Reglamento Notarial «datos del título del cual resulte la expresada representación», debe entenderse que «uno de los cuales y no el menos relevante es su inscripción en el Registro Mercantil cuando sea pertinente». En otro caso, es decir cuando no conste dicha inscripción en el Registro Mercantil, deberá acreditarse la legalidad y existencia de la representación alegada en nombre del titular registral a través de la reseña identificativa de los documentos que acrediten la realidad y validez de aquélla y su congruencia con la presunción de validez y exactitud registral establecida en los artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil (vid. Resoluciones de 17 de diciembre de 1997; 3 de febrero de 2001, y 23 de febrero de 2001). Es reiterada doctrina de este Centro Directivo que el nombramiento de los administradores surte sus efectos desde el momento de la aceptación, ya que la inscripción del mismo en el Registro Mercantil aparece configurada como obligatoria pero no tiene carácter constitutivo y que, por tanto, el incumplimiento de la obligación de inscribir no determina por sí solo la invalidez o ineficacia de lo realizado por el administrador antes de producirse la inscripción (cfr. artículos 22.2 del Código de Comercio y 4 y 94.1.4.º del Reglamento del Registro Mercantil, 214.3, 233 y 234 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y Resoluciones de 17 de diciembre de 1997, 23 de febrero de 2001 y 13 de noviembre de 2007 y, para los cargos de sociedades, entre otras, Resolución de 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003 y 2 de enero de 2005 para los apoderados o representantes voluntarios de sociedades). Doctrina que no contradice lo anteriormente expuesto, pues el no condicionamiento de la previa inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento del cargo representativo o poder general para la inscripción del acto de que se trata, no puede excusar la necesaria acreditación de la existencia y validez de la representación alegada, en nombre del titular registral, para que el acto concreto pueda ser inscrito sin la directa intervención de dicho titular registral (cfr. artículos 1, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria). La circunstancia de que sea obligatoria la inscripción en el Registro Mercantil de los nombramientos de cargos sociales o poderes generales (cfr. artículo 94.1.5ª del Reglamento del Registro Mercantil), no significa que dicha inscripción en el Registro Mercantil deba realizarse necesariamente con carácter previo para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos o contratos otorgados en ejercicio de dicha representación, pues, a diferencia de otros supuestos (cfr. artículo 383 del Reglamento Hipotecario, conforme al cual, la falta de publicidad de la sociedad adquirente en el Registro Mercantil sí es obstáculo para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la adquisición realizada a su favor, o el artículo 249.3 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, conforme al cual, no sería inscribible en el Registro de la Propiedad lo actuado por un consejero delegado no inscrito, habida cuenta del carácter constitutivo de la inscripción de dicho cargo), y a diferencia también de lo que sucedía con la redacción del Reglamento del Registro Mercantil anterior de 1956 (cfr. artículo 95), en la legislación actual, con las excepciones contempladas en la misma, no hay ningún precepto que imponga aquella inscripción en el Registro Mercantil con carácter general y previo a la inscripción en el Registro de la Propiedad. La inscripción del nombramiento o poder en el Registro Mercantil no es precisa para la válida existencia del nombramiento o poder, aunque sí para su plena eficacia frente a terceros, incluso de buena fe (cfr. artículo 21 del Código de Comercio y 9 del Reglamento de Registro Mercantil). La falta del dato de la inscripción en el Registro Mercantil como revelador de la válida existencia de la representación alegada, puede ser suplida por la reseña en el título inscribible de aquellos datos y documentos que pongan de manifiesto la válida designación del representante social o apoderado general por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente y vigente en el momento del nombramiento (vid. Resolución de esta Dirección General de 4 de junio de 1998). Las normas protectoras del tercero de buena fe que adquiere de representante con cargo no inscrito, o incluso extinguido (vid. artículo 1738 del Código Civil), no son, sin embargo, suficientes en estos casos, en tanto en cuanto no se desvirtúe la presunción de validez y exactitud del contenido registral a través de los actos y acuerdos adoptados por la sociedad con los requisitos y garantías exigidos por la legislación mercantil que permitan concluir la congruencia de dicho nombramiento con la situación que publica el Registro Mercantil y la plena legitimación del otorgante para actuar en nombre de la sociedad evitando el acceso de situaciones claudicantes al Registro de la Propiedad (cfr. artículos 1, 18, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria, y 20.1, en cuanto a la presunción de exactitud y validez del contenido registral, 21, en cuanto a los efectos de la publicidad registral, y 22.2 en cuanto a la inscripción obligatoria del nombramiento y cese de administradores y poderes generales, todos del Código de Comercio, y concordantes 4, 7, 8, 9 del Reglamento de Registro Mercantil). Entender lo contrario, supondría, como ya había declarado la Resolución de este Centro Directivo de

21 de septiembre de 1992 «la derogación de una Institución legal de protección del tráfico jurídico, como es el Registro Mercantil, basado en la publicidad incondicionada de su contenido (ex artículo 20 del Código de Comercio) en aras de la protección de una confianza, si no negligente sí, al menos, carente de verdadera consistencia y claramente subordinada a la eficacia que deriva de los pronunciamientos registrales». En consecuencia, el hecho de que el nombramiento del administrador de la sociedad surta efectos desde su aceptación sin necesidad de su inscripción en el Registro Mercantil, a pesar de ser ésta obligatoria, no excusa de la comprobación de la concurrencia de los requisitos legales exigibles en cada caso para apreciar la válida designación del mismo. Es decir, para que el nombramiento de administrador produzca efectos desde su aceptación, háyase o no inscrito dicho nombramiento en el Registro Mercantil, es preciso justificar que dicho nombramiento es además válido por haberse realizado con los requisitos, formalidades y garantías establecidas por la legislación de fondo aplicable. No se trata en resumen de oponibilidad o no frente a tercero, de buena o mala fe, del nombramiento de administrador no inscrito, sino de acreditación de la validez, regularidad y plena legitimación del que actúa en representación del titular inscrito en el Registro de la Propiedad en base a un nombramiento que no goza de la presunción de validez y exactitud derivada de la inscripción en el Registro Mercantil y que, por tanto, en principio responde a una situación contraria a la que publica dicho Registro Mercantil con efectos frente a todos desde su publicación en el BORME (artículo 21.1 Código del Comercio y 9 del Reglamento del Registro Mercantil), y por tanto también frente al que conoce la falta de inscripción de dicho nombramiento pues consta en la propia escritura. De ahí que en estos casos de falta de inscripción del nombramiento de administrador en el Registro Mercantil, la reseña identificativa del documento o documentos fehacientes de los que resulte la representación acreditada al notario autorizante de la escritura deba contener todas las circunstancias que legalmente sean procedentes para entender válidamente hecho el nombramiento de administrador por constar el acuerdo válido del órgano social competente para su nombramiento debidamente convocado, la aceptación de su nombramiento y, en su caso, notificación o consentimiento de los titulares de los anteriores cargos inscritos en términos que hagan compatible y congruente la situación registral con la extrarregistral (vid. artículos 12, 77 a 80, y, 108, 109 y 111 del Reglamento del Registro Mercantil, y 222.8 de la Ley Hipotecaria y 110.1 de la Ley 24/2001); todo ello para que pueda entenderse desvirtuada la presunción de exactitud de los asientos del Registro Mercantil y que, en el presente caso, se hallan en contradicción con la representación alegada en la escritura calificada. Así lo exige también la transparencia debida en el ejercicio de la representación, ya sea voluntaria u orgánica, a los efectos legalmente prevenidos: identificación de los sujetos en el tráfico jurídico, control de cobros y pagos, prevención del blanqueo de capitales, responsabilidad civil, administrativa y penal de los administradores y en general el control público de las transmisiones de activos».

5. En el presente expediente la escritura de nombramiento del administrador está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil. Don J. J. M. R. comparece en nombre y representación de la entidad «Periférica de Obras, S. A.», y lo hace en calidad de administrador solidario de la referida sociedad, cargo para el que fue reelegido por plazo de 5 años en virtud de escritura pública autorizada por notario don Ignacio Carpio González el día 29 de marzo de 2005 con el número 1.121 de protocolo, pendiente de inscripción en el Registro Mercantil, según consta en la propia escritura calificada. Pero todo esto no se acredita suficientemente por lo que el registrador de la Propiedad no puede calificar. En igual sentido lo entiende el notario autorizante que hace la oportuna advertencia y no hace juicio de suficiencia sobre la representación alegada.

Junto con la escritura de compraventa que se presenta a inscripción, se aporta una certificación del Registro Mercantil de Madrid de fecha 22 de noviembre de 2012, de la que resulta que la citada escritura de reelección de administradores realizada en el año 2005 nunca se inscribió. En la misma, se detalla que la última inscripción en el Registro Mercantil es del año 1996 por lo que la hoja registral estaría cerrada por falta de depósito de cuentas, en base al artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil y no se podría haber practicado ningún asiento. En consecuencia, como la última inscripción en el Registro Mercantil es de 27 de junio de 1996, por la que los administradores solidarios eran reelegidos por un plazo de 5 años, al no estar inscrita la siguiente reelección del cargo –la que resulta de la escritura de 29 de marzo de 2005–, éste estaba caducado cuando se otorgó la escritura de compraventa de la misma fecha 29 de marzo de 2005.

A mayor abundamiento, según consta en la propia certificación del Registro Mercantil, mediante nota marginal se procedió a la cancelación por caducidad del nombramiento de los administradores solidarios don J. J. M. R. y don V. P. M., el día 2 de febrero de 2006 en virtud del artículo 145 del Reglamento del Registro Mercantil.

Por todo ello, 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, 8 de julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.



**8675** Resolución de 8 de julio 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 Mazarrón a inscribir una sentencia judicial declarativa de dominio. (BOE núm. 187, de 6-8-2013).

En el recurso interpuesto por don Eduardo Linares Gil, Director General de Patrimonio, Informática y Telecomunicaciones, de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Mazarrón, don Eduardo Cotillas Sánchez, a inscribir una sentencia judicial declarativa de dominio.

## Hechos

### I

Mediante sentencia firme dictada el 30 de julio de 2010 por doña Carmen Mérida Abril, magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia número 10 de Murcia, procedimiento ordinario 0000676/2006, se declara que los terrenos que configuran la finca registral 5408 del Registro de la Propiedad de Mazarrón pertenecen en plena propiedad a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia por título de prescripción adquisitiva extraordinaria.

### II

Testimonio de dicha sentencia se presenta en el Registro de la Propiedad de Mazarrón el día 21 de noviembre de 2012, asiento de presentación 332 del Diario 66. Se califica negativamente el día 11 de diciembre de 2012. El día 20 de diciembre de 2012 se recibe documentación complementaria y vuelve a ser objeto de calificación negativa con fecha 9 de marzo de 2013 en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: «Calificado el precedente documento, mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número diez de Murcia, expedido el 24 de septiembre de 2012, en el procedimiento ordinario número 676/2006, presentado bajo el asiento 332 del Diario 66, en unión de testimonio judicial del decreto de la secretaria judicial de la Audiencia Provincial Sección Primera de Murcia de 6 de febrero de 2012 dado en recurso de apelación 291/2011, de testimonio judicial de la sentencia 554/2011 de la Audiencia Provincial de Murcia, Sección Primera, dictada en el Rollo Civil 291/2011, de certificación del Jefe de la Demarcación de Costas en Murcia de fecha 22 de octubre de 2012, y de certificación del secretario del Juzgado citado de fecha 8 de febrero de 2013 en la que hace constar el título del apoderamiento en virtud del cual actuó en dicho procedimiento doña M. A. M. R. en representación de "Sociedad Minera y Metalúrgica de Peñarroya España, S.A.", y del que se acompaña copia así como se aporta copia de escritura de elevación a públicos de acuerdos sociales otorgada ante el notario de Madrid don Gerardo Muñoz de Dios el 5/10/1995 número 7.718 de su protocolo, el registrador de la Propiedad que suscribe, tras consultar los antecedentes del Registro, califica negativamente, con esta fecha, el documento presentado, por apreciar en él el/los siguiente/s Hecho/s y sus respectivos fundamentos de Derecho: 1.º Como ya se dijo en anterior nota de calificación de fecha 11 de diciembre de 2012, resulta del Registro que el veinticinco de febrero de mil novecientos noventa y cuatro se inscribió el convenio de la suspensión de pagos de "Sociedad Minera y Metalúrgica de Peñarroya España, S.A.", aprobado por el Juzgado de Primera Instancia número sesenta y tres de Madrid por auto de veinte de septiembre de mil novecientos noventa y tres, del que resulta, según la estipulación primera, que "Sociedad Minera y Metalúrgica de Peñarroya España, S.A.", cede a todos sus acreedores la totalidad de sus bienes, derechos y acciones que integran el activo de dicha sociedad, comprendiéndose entre ellos los eventuales derechos que a la suspensa pudieran reconocerse en cualquier procedimiento judicial o administrativo que se encuentren en trámite, y se constituyó una comisión de acreedores para realizar los activos y satisfacer a los acreedores. No resulta de la documentación presentada que la comisión de acreedores de "Sociedad Minera y Metalúrgica de Peñarroya España, S.A.", haya tenido en el procedimiento que motiva el precedente mandamiento la intervención legalmente prevista. La apreciación de la personalidad de las partes de un procedimiento, validez de su representación, su legitimación activa y/o pasiva, corresponden exclusivamente a los órganos del Tribunal; y la fe pública de tales apreciaciones y de las actuaciones procesales corresponden, también en exclusividad, al secretario judicial. Por ello no queda acreditado que la comisión de acreedores de "Sociedad Minera y Metalúrgica de Peñarroya España, S.A.", haya tenido la intervención legalmente prevista en el procedimiento. Téngase en cuenta que del mandamiento resulta la actuación de la propia sociedad, en liquidación, pero no de la comisión de sus acreedores, a quienes se les cedió, como se ha dicho, la totalidad de los bienes sociales, y que las copias de escrituras que se acompañan se refieren al nombramiento de liquidador por parte de dicha sociedad, que no por parte de sus acreedores, y al apoderamiento procesal que dicho liquidador hace a la señora M. R. Además la propia copia de la escritura de apoderamiento procesal está incompleta ya que solo comprende los anversos de los folios de la escritura. Y en todo caso, y como se dijo, es al secretario judicial a quien compete certificar sobre la intervención que en el procedimiento haya podido tener la comisión de acreedores. Por ello, en tanto no se acredite dicho extremo, no es posible practicar la inscripción solicitada (arts. 1 y 20 de la Ley Hipotecaria y 5, 6, 19 y concordantes de la Ley de Suspensión de Pagos, de 26 de julio de 1922, y 1.175 del Código Civil), artículos 281 y concordantes de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y artículo 1-15 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Igualmente se mantiene el defecto reseñado bajo el número 2 de la anterior nota de calificación antes citada. Dicho defecto es subsanable por lo que

se suspende la interesada. Contra la presente (...). Mazarrón, 9 de marzo de 2013. El registrador (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador)». El defecto señalado bajo el número 2 de la anterior calificación de 11 de diciembre de 2012, a que se remite en la transcrita y por la que se mantiene, consistía en lo siguiente: «2.º No constan las circunstancias personales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, a saber, domicilio con las circunstancias que lo concretan y número de C.I.F. (arts. 9 y 254 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento).»

### III

Solicitada calificación sustitutoria del Registrador de la Propiedad de Murcia número 1, don José Grabiél Amorós Vidal, éste confirma la calificación el día 17 de abril de 2013.

### IV

Don Eduardo Linares Gil, en su condición de Director General de Patrimonio, Informática y Telecomunicaciones, de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y en ejercicio de las competencias conferidas por el artículo cuarto de la Orden de 22 de marzo de 2012, de la citada Consejería, interpone recurso gubernativo mediante escrito que se recibe en el Registro de Mazarrón el día 17 de mayo de 2013, con arreglo a las siguientes alegaciones: «Hechos Primero.–En fecha 14 de noviembre de 2012 se dirige escrito al registrador de la Propiedad de Mazarrón solicitando la inscripción, a favor de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, de la finca 5.408 en cumplimiento de la diligencia de ordenación del secretario judicial del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 10 de Murcia, de fecha 24 de septiembre de 2012, sobre mandamiento al Registro de la Propiedad de Mazarrón a fin de que se proceda a la inscripción de la Sentencia n.º 156 dictada en fecha 30-07-10 en la hoja correspondiente a la finca registral 5.408. Acompañando la siguiente documentación: – Decreto del secretario judicial de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Murcia de fecha 6 de febrero de 2012, por el que, entre otros, acuerda declarar firme la Sentencia n.º 554/11, de fecha 1-12-11.– Sentencia n.º 554/2011 de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Murcia, de fecha 1-12-11, por la que se desestima el recurso de apelación interpuesto contra la Sentencia n.º 156 de fecha 30/7/10 dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 10 de Murcia, confirmando en su totalidad dicha resolución. – Certificado de la Demarcación de Costas en Murcia del Ministerio de Agricultura, Agua y Medio Ambiente relativo a la situación de la finca registral 5.408, de fecha 22 de octubre de 2012. – Decreto n.º 26/2012, de 10 de febrero, de nombramiento del Director General de Patrimonio, Informática y Telecomunicaciones y corrección de errores del Decreto. – Orden de 22 de marzo de 2012, de la Consejería de Economía y Hacienda por la que se delegan competencias del titular del departamento en los titulares de los Órganos Directivos de la Consejería. Segundo.–En fecha 18 de diciembre de 2012, se recibe en la Dirección General de Patrimonio, Informática y Telecomunicaciones, de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, calificación negativa emitida por el registrador de la Propiedad de Mazarrón por la que, en base a los dos hechos que relata, suspende la inscripción interesada. Considera el registrador de la Propiedad, en primer lugar, que, según consta en el Registro en fecha 25 de febrero de 1994 se inscribió el convenio de la suspensión de pagos de "Sociedad Minero y Metalúrgica de Peñarroya España, S.A.", del que resulta que, según la estipulación primera, la "Sociedad Minero y Metalúrgica de Peñarroya España, S.A.", cede a todos sus acreedores la totalidad de sus bienes, derechos y acciones que integran el activo de dicha sociedad, comprendiéndose entre ellos los eventuales derechos que a la suspenso pudieran reconocerse en cualquier procedimiento judicial o administrativo que se encuentren en trámite, y se constituyó una comisión de acreedores para realizar los activos y satisfacer a los acreedores. Dispone en estos términos que no resulta de la documentación presentada que la comisión de acreedores de "Sociedad Minero y Metalúrgica de Peñarroya España, S.A.", haya tenido en el procedimiento que motiva el precedente mandamiento la intervención legalmente prevista, no siendo posible practicar la inscripción en tanto no se acredite dicho extremo. En segundo lugar, se considera por el registrador que no constan las circunstancias personales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, a saber, domicilio con las circunstancias que lo concretan y número de C.I.F. Tercero.–En fecha 15 de febrero de 2013 se remite al registrador de la Propiedad de Mazarrón, al objeto de inscripción de la finca registral 5.408 a favor de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, certificado del secretario judicial del Juzgado n.º 10 de Murcia de fecha 8 de febrero de 2013, según el cual se certifica lo siguiente: 1. Que Dña. M. A. M. R. actuó en el procedimiento, en virtud de escritura de poder otorgada a su favor ante el notario D. Miguel García Gil, en fecha 31/12/2002 y al número 9.214 de su protocolo, por don R. R. V. en su condición de liquidador de la "Sociedad Minero y Metalúrgica de Peñarroya España, S.A.", en liquidación. (...). 2. Se aporta copia de escritura de elevación a públicos de acuerdos sociales, otorgada ante el notario de Madrid D. Gerardo Muñoz de Dios, en fecha 5/10/1995 y al número 7.718 de su protocolo, en la que consta que don R. R. V. es el liquidador único de la "Sociedad Minero y Metalúrgica de Peñarroya España, S.A.", en liquidación, así como la certificación donde fue nombrado como tal. Cuarto.–En fecha 25 de marzo de 2013, se recibe en la Dirección General de Patrimonio, Informática y Telecomunicaciones de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, calificación negativa emitida por el registrador de la Propiedad de Mazarrón por la que, en base a los dos hechos que relata, suspende la inscripción interesada (el escrito de recurso reproduce a continuación el contenido de la calificación recurrida ...). Quinto.–Que por lo anterior, y al objeto de que se ordene la inscripción a favor de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia de la finca descrita en el apartado primero de los hechos, es por lo que se formula el presente recurso al que sirven de fundamento las siguientes consideraciones jurídicas. Primera.–Resulta de la calificación del registrador de Mazarrón, de fecha 9 de marzo de 2013,

Hecho 1.º, que según la estipulación primera del convenio de la suspensión de pagos de la "Sociedad Minero y Metalúrgica de Peñarroya España, S.A.", que la misma «cede a todos sus acreedores la totalidad de sus bienes, derechos y acciones que integran el activo de dicha sociedad, comprendiéndose entre ellos los eventuales derechos que a la suspensa pudieran reconocerse en cualquier procedimiento judicial o administrativo que se encuentren en trámite». En estos términos se viene a recoger la figura jurídica de la datio pro solvendo, adjudicación para el pago de las deudas, que tiene su regulación jurídica en el artículo 1.175 del Código Civil, artículo señalado por el registrador como fundamento del referido hecho. En estos términos, dispone reiterada doctrina jurisprudencial que la datio pro solvendo, reveladora de adjudicación para el pago, que tiene específica regulación en el artículo 1.175 del Código Civil, se configura como un negocio jurídico por virtud del cual el deudor propietario transmite a un tercero, que en realidad actúa por encargo, la posesión de sus bienes y la facultad de proceder a su realización. Por otra parte, se dictamina que la diferencia entre la figura aludida y la datio pro soluto, dación en pago o adjudicación del pago de las deudas, es terminante por lo que respecta a la traslación de título real, puesto que así como en la cesión, datio pro solvendo (supuesto que nos ocupa), sólo atribuye la posesión de los bienes con un carácter personal y tiene su específica regulación en el citado artículo 1.175 del CC, se configura como una adjudicación en vacío, puramente formal ya que el bien no entra en el patrimonio del adjudicatario, sino que se trata de una titularidad meramente formal, aparente y provisional que no transmite la propiedad del bien ni genera derecho real de garantía a favor de los acreedores, en cambio, en la dación en pago se produce una verdadera transmisión sin restricción ni cortapisa alguna, se trata de un negocio jurídico asimilable por analogía a la compraventa y su regulación ha de acomodarse analógicamente a las normas de la misma (S 28-6-1997, EDJ 587/1997; S 13-2-1989 EDJ 1989/1449; S 1-3-1969 EDJ 1969/4) (Res. DGRN de 3 de septiembre de 2008). De conformidad con lo expuesto, y aplicable al supuesto objeto de este recurso gubernativo, resulta que el deudor propietario, la "Sociedad Minero y Metalúrgica de Peñarroya España, S.A.", cede a un tercero, los acreedores, la posesión de sus bienes y la facultad de proceder a su realización, no efectuándose traslación de título real alguno, manteniendo al respecto la misma la propiedad de los bienes. Y es esa facultad de proceder la que ejercita el liquidador único de la sociedad, don R. R. V., nombrado por la junta general de accionistas de la sociedad, según certificación en sesión celebrada en fecha 27 de septiembre de 1995, según consta en el expediente en virtud de la escritura de elevación a públicos de acuerdos sociales, otorgada ante el notario de Madrid D. Gerardo Muñoz de Dios, en fecha 5 de octubre de 1995, con número 7.718 de su protocolo. La designación como liquidador único supone la asignación de las más amplias facultades para disponer, al establecerse en el mencionado certificado que igualmente se faculta al liquidador para que pueda enajenar bienes de la Compañía por adjudicación directa, sin necesidad de que acuda a la subasta pública, cuando lo estime conveniente, para el interés de los acreedores de la sociedad. Y es en ejercicio de las facultades reconocidas en las que otorga, como liquidador único, en nombre y representación de la "Sociedad Minero y Metalúrgica de Peñarroya España, S.A.", en liquidación, poder general para pleitos y especial para otras facultades, a favor, entre otros, de la procuradora de los Tribunales Dña. M. A. M. R.. La citada procuradora actúa en el procedimiento número 676/2006, cuya sentencia se pretende inscribir a favor de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, tal y como se certifica por el secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia número diez de Murcia en fecha 8 de febrero de 2013. Tales extremos justifican la debida representación en el mencionado procedimiento de la "Sociedad Minero y Metalúrgica de Peñarroya España, S.A.", dado que, en los términos consignados por el registrador de la Propiedad de Mazarrón, la apreciación de la personalidad de las partes en un procedimiento, validez de su representación, su legitimación activa/pasiva, corresponden exclusivamente a los órganos del Tribunal; y la fe pública de tales apreciaciones y de las actuaciones procesales corresponden, también en exclusividad, al secretario judicial. De este modo, por medio de la diligencia de ordenación del secretario judicial del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 10 de Murcia, de fecha 24 de septiembre de 2012, sobre mandamiento al Registro de la Propiedad de Mazarrón a fin de que se proceda a la inscripción de la Sentencia n.º 156 dictada en fecha 30-07-10 en la hoja correspondiente a la finca registral 5.408, el secretario reconoce, en los términos contemplados en la mencionada sentencia, que la "Sociedad Minero y Metalúrgica de Peñarroya España, S.A.", ha estado debidamente representada en el procedimiento de autos, sin que se haya producido vulneración alguna de los derechos que le asisten ni indefensión, decretándolo así el referido secretario judicial, garante de la fe pública en el ámbito jurisdiccional: Igualmente, el certificado del secretario judicial del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 10 de Murcia, de fecha 8 de febrero de 2013, emitido a los fines de dar cumplimiento a la sentencia firme dictada en el juicio ordinario 676/06, legitima la debida actuación en el procedimiento de la ya citada sociedad en los aspectos anteriormente consignados. Segunda.—Con respecto a la constancia de los datos personales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, los mismos son los siguientes: ... Murcia, a 16 de mayo de 2013. El Director General de Patrimonio, Informática y Telecomunicaciones. Fdo. Eduardo Linares Gil».

## V

Manteniéndose el registrador en su calificación, remitió a esta Dirección General, con fecha 28 de mayo 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 2, 20, 45 de la Ley Hipotecaria; 1175 y 1274 del Código Civil; 4, 6, 15 y siguientes de la Ley de Suspensión del Pagos, de 26 de julio de 1922; Sentencias del Tribunal Supremo de 17 de mayo de 1995, 28 de junio y 28

de noviembre de 1997, y 1 de octubre de 2009; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 14 de junio de 1922, 26 de diciembre de 1946, 11 de noviembre de 1975, 20 de septiembre de 1983, 10 de junio de 1986, 28 de enero, 6 de abril y 30 de junio de 1987, 29 de junio de 1988, 17 de abril de 1989, 5 de junio de 1991, 23 de agosto de 1993, 16 de noviembre de 1995, 18 de febrero de 1997, 25 de noviembre de 1999, 16 de junio de 2001, 7 de abril de 2006, 17 de septiembre de 2007, 3 de septiembre de 2008 y 20 de abril de 2009.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recuso los siguientes:

a) En sentencia judicial firme dictada en procedimiento ordinario seguido a instancias de la Comunidad Autónoma de Murcia contra la mercantil «Metalúrgica de Mazarrón, S.A.», posteriormente disuelta y fusionada con «Sociedad Minería y Metalúrgica de Peñarroya España, S.A.», y contra «Cipsa Norte S.A.», se declara que los terrenos que configuran la finca registral 5.408 del Registro de la Propiedad de Mazarrón pertenecen, por haberlos adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria, a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

b) Presentado testimonio de dicha sentencia, el registrador suspende la inscripción porque resulta del Registro que el 25 de febrero de 1994 se inscribió el convenio de suspensión de pagos de la «Sociedad Minera y Metalúrgica de Peñarroya España, S.A.», aprobado por el Juzgado correspondiente, del que resulta que la sociedad cede a todos sus acreedores la totalidad de sus bienes, derechos y acciones que integran el activo de la sociedad, comprendiéndose en ellos los eventuales derechos que a la suspensa pudieran reconocerle en cualquier procedimiento judicial o administrativo que se encuentre en trámite, constituyéndose una comisión de acreedores para realizar los activos y satisfacer a los acreedores, y no resulta de la documentación presentada que la citada comisión de acreedores haya tenido en el procedimiento la intervención legalmente prevista.

c) Del convenio de suspensión de pagos inscrito resultan, entre otras, las siguientes cláusulas, que por su relevancia para la resolución del presente recurso se transcriben literalmente:

«Primero: "Sociedad Minera y Metalúrgica Peñarroya España, S.A.", cede a todos sus acreedores la totalidad de los bienes, derechos y acciones que integran el activo de dicha entidad, comprendiéndose entre ellos los eventuales derechos que a la suspensa pudieran reconocerse en cualquier procedimiento judicial o administrativo que se encuentre en trámite. Segundo: La cesión de los activos se efectúa con el fin de que el importe que se obtenga por su realización se entregue a todos los acreedores de "Sociedad Minera y Metalúrgica de Peñarroya S.A.", para pago de los créditos que ostentan contra la citada compañía en la cuantía que resulte posible y por el orden que más adelante se establecerá. Tercero: Para controlar la forma en que se procederá a la realización de los activos que se ceden y la aplicación de los mismos actuará una comisión que estará integrada como titulares por los siguientes acreedores (...) Cuarto: Teniendo en cuenta que la sociedad ha debido disolverse durante la tramitación del expediente de suspensión de pagos, se hace constar lo siguiente a los efectos del cumplimiento del presente convenio: 1) Si la comisión así lo manifestare de forma expresa, entendiéndose así por la manifestación de la voluntad de la mayoría de sus miembros, éstos o la persona o personas, siempre en número impar, que éstas designen por mayoría de sus miembros, serán nombrados por la junta general de accionistas de la entidad suspensa liquidadores de la compañía, en sustitución del liquidador actualmente designado y con las facultades que a los liquidadores le atribuye la Ley de Sociedades Anónimas, y las que se deriven de este convenio compatibles con las de derecho necesario de dicha ley. 2) Si por el contrario no desearan asumir dicha función de liquidadores, el liquidador nombrado por la Compañía, o quien o quienes eventualmente puedan ser nombrados en sustitución del mismo, por causas distintas de la prevista en el apartado anterior, realizarán las operaciones de liquidación bajo el control e instrucciones de los miembros de la comisión de acreedores, siempre que se ajusten a las previsiones del presente convenio. (...) Sexto: Una vez firme el presente convenio y en el plazo máximo de cuarenta días desde la fecha en que la comisión así lo manifestase, la sociedad suspensa se obliga a llevar a cabo la designación de liquidadores en la forma establecida en el número 1 del apartado cuarto anterior. El incumplimiento de dicha obligación mediando requerimiento expreso de la comisión liquidadora será interpretado a todos los efectos como incumpliendo del presente convenio (...) Duodécimo: Con el cumplimiento por parte de la suspensa de las obligaciones que a la misma se señalan en el presente convenio, quedarán finiquitadas las relaciones entre dicha entidad suspensa y sus acreedores, pero sin que se extingan los derechos que a tales acreedores ostenten contra terceras personas o entidades como consecuencia de avales o garantías prestadas para las mismas (...) Decimotercero: En el caso de que después de pagado el importe de los créditos de los acreedores, existiese algún remanente, el mismo deberá ser entregado a los accionistas, en proporción al número de acciones de que sean titulares».

d) Se acompaña al título presentado escritura de elevación a público de acuerdos de la junta general extraordinaria de la sociedad, en sesión celebrada el día 27 de septiembre de 1995, en la que se sustituye al anterior liquidador, procediendo al nombramiento de uno nuevo. No consta que este nombramiento recaiga en ningún miembro de la comisión de acreedores.

e) La «Sociedad Minera y Metalúrgica de Peñarroya, S.A.», se ha allanado a las pretensiones de la Comunidad Autónoma de Murcia deducidas en el procedimiento judicial concluido con la sentencia sobre cuya inscripción se debate en el presente expediente. Dicha sociedad ha estado representada en el procedimiento por un procurador en virtud de escritura de poder otorgada el día 31 de diciembre de 2002 por el liquidador de la compañía.

2. Centrada así la cuestión, debe resolverse en este recurso si estando inscrito un convenio de suspensión de pagos, en los términos trascritos, puede practicarse la inscripción de una sentencia declarativa de dominio, cuando en el

procedimiento judicial en que ésta ha recaído no resulta que haya tenido intervención la comisión de acreedores citada. Para ello es necesario precisar si en el convenio ha existido una adjudicación en pago o para pago de bienes, con las consecuencias que ello entraña, o si, simplemente, la comisión de acreedores tiene derecho a intervenir en el proceso liquidatorio, fiscalizando la actuación del liquidador de la sociedad, pero sin adquirir facultades dispositivas directas sobre los activos cedidos ni ostentar la legitimación procesal en relación con la facultad de defensa de dicho patrimonio.

3. La primera precisión que ha de realizarse se refiere al hecho de que el marco jurídico por el que se rige la cuestión debatida, centrada en la interpretación del convenio transcrito, está definido por la antigua Ley de Suspensión de Pagos de 26 de julio de 1922, bajo cuyo imperio se tramitó el correspondiente expediente judicial y a cuyo amparo se acordó y aprobó judicialmente el referido convenio, sin que por tanto sea aplicable la vigente Ley Concursal de 9 de julio de 2003.

Determinado el marco normativo aplicable, hay que señalar que, conforme al mismo, la suspensión de pagos tenía como objetivo principal tratar de evitar una declaración de quiebra, y para ello se dirigía a lograr un convenio entre el deudor y la junta de acreedores que permita al primero ir satisfaciendo durante el plazo señalado los créditos pendientes, y sólo en caso de incumplimiento podía originarse la situación de quiebra. Atendiendo a tal objetivo, la suspensión de pagos suponía que quedaban intervenidas todas las operaciones del deudor. Se trataba de limitaciones que afectaban a la potestad de gestión sobre todo su patrimonio y, consiguientemente, sobre la de cada uno de sus bienes, comenzando desde que el juez tiene por solicitada la declaración del estado de suspensión, y ordenaba en consecuencia la citada intervención (cfr. art. 4 de la Ley de 26 de julio de 1922), y persistía hasta la aprobación del convenio. Por tanto, iniciado el expediente de suspensión de pagos el deudor, si bien conserva la administración de su patrimonio, requiere, bajo sanción de nulidad, de acuerdo con el artículo 6 de la Ley de 1922, el concurso o acuerdo de los interventores judiciales para los actos y contratos que realice. Esta exigencia, sin embargo, desaparece una vez finalizado el expediente judicial de suspensión, que trae como consecuencia el cese de los interventores y que el deudor recobre de nuevo su plena libertad de actuación, salvo que en el convenio pactado se le haya impuesto alguna limitación. En efecto, el artículo 15 de la Ley de Suspensión de Pagos dispone el cese de los interventores judiciales designados al iniciarse el expediente de suspensión una vez ha sido aprobado por el juez el convenio pactado entre el deudor y los acreedores, quienes en el mismo pueden concertar cuanto estimen conveniente siempre dentro de los límites del artículo 1.255 del Código Civil.

En relación con este convenio, la generalidad de la doctrina y la jurisprudencia del Tribunal Supremo lo calificaron, como negocio jurídico sui generis, pues si bien se asemejaba a los de naturaleza contractual, en tanto que nacía de un acuerdo de voluntades que implica normalmente una especie de transacción, también acusaba un marcado carácter público, revelado por la necesaria intervención judicial. En lo relativo a los efectos que pudieran derivarse de dicho convenio sobre la capacidad del deudor, era también opinión unánime entender que la aprobación de aquél ponía fin al expediente de la suspensión de pagos, con la consecuencia de que el deudor recobraba de nuevo su plena libertad de actuación, salvo que en el convenio pactado se le hubiera impuesto alguna limitación (vid. Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de septiembre de 1983 y 17 de septiembre de 2007, entre otras), como pudiera ser la de que no sean válidos los actos de disposición a los que no preste su consentimiento la comisión correspondiente (en tal sentido, vide la Resolución de 21 de agosto de 1993); o cuando haya cedido a la comisión de acreedores la administración y liquidación de los bienes (cfr. Resolución de 23 de agosto de 1993); o cuando se haya previsto, la continuación de los mismos interventores designados inicialmente, en la etapa previa al convenio, o bien el nombramiento de otros nuevos designados en sustitución de aquéllos, con idénticas o con distintas funciones que las que tenían los primitivos, pues los ahora nombrados ya no son representantes del juez, sino que operan en nombre de los acreedores, pudiendo entonces incluso conferirles la representación de la masa, para, en interés de ésta, ejercitar las correspondientes acciones procesales (cfr. art. 15 de la Ley de 26 de julio de 1922).

Ahora bien, con la misma rotundidad se ha afirmado también que esas limitaciones, en cuanto excepciones a la libre actuación del deudor y propietario, eran de interpretación estricta (en tal sentido, vide las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de abril de 1968, 6 de febrero de 1995 y 25 de marzo de 1995, y Resoluciones citadas en los «Vistos»).

Sobre esta cuestión son especialmente ilustrativos los pronunciamientos contenidos en la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1997 –que, si bien referidos al concreto caso enjuiciado, son descriptivas de la problemática que en estos casos con frecuencia se suscita–: «... Raya en lo paradójico que se pudiere sostener que por efecto del convenio, los bienes están en poder de los acreedores, flotando sobre cada uno de los bienes un gravamen de no se sabe qué naturaleza, afectando a los terceros con los que el deudor se relacionase. Sería entonces letra muerta el levantamiento de toda cortapisa al deudor en la gestión y disposición de sus bienes., y resultaría que aquél habría empeorado su posición jurídica, una vez aprobado el expediente de suspensión de pagos, con el convenio, respecto como estaba en el estado legal de suspensión de pagos. Además ¿quién compraría o daría crédito al deudor en las condiciones que se dice ha quedado su patrimonio con el convenio?...».

En el mismo sentido se ha pronunciado reiteradamente este Centro Directivo, al recordar que una vez que se alcanza, dentro del expediente de suspensión de pagos, un convenio entre el deudor y sus acreedores, y que éste es aprobado judicialmente, el suspenso recobra su capacidad de obrar, de manera que en adelante su plena capacidad no tiene otras limitaciones que las definidas exclusivamente en dicho convenio, las cuales en cuanto excepcionen la libre actuación del deudor y propietario, son de interpretación estricta (cfr. Resoluciones de 18 de febrero de 1997, 7 de abril de 2006 y 17 de septiembre de 2007). Este entendimiento de las cosas entronca con la idea de que la propiedad se presume libre y, por ello, se presumirá que las limitaciones que se establezcan por pacto o negocio implican, en vía de principio, obligaciones del propietario y no gravámenes reales (vid. Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 1946, 6 de marzo de 1971 y 27 de febrero de 1993), ya que las limitaciones de la propiedad y los derechos limitados son de interpretación restrictiva

(vid. Sentencias del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 1971, 9 de mayo de 1989 y 13 de diciembre de 1991, entre otras).

4. En coherencia con tales principios, nuestro ordenamiento registral establece un régimen de disfavor respecto de las denominadas prohibiciones de disponer, de forma que el artículo 27 de la Ley Hipotecaria veda su ingreso tabular salvo que tengan su origen en algunos de los supuestos que contempla el artículo 26 del mismo texto legal; de ahí que este Centro Directivo, en su Resolución de 18 de febrero de 1997, hacía hincapié en la importancia de la concreta y precisa redacción de los convenios entre deudor y acreedores en las suspensiones de pagos, no siendo indiferente la previsión de meros compromisos obligacionales o el establecimiento de verdaderas restricciones o limitaciones de alcance jurídico-real (nombramiento actual de una comisión liquidadora, adopción de garantías reales sobre el activo del suspenso para asegurar el cumplimiento de sus compromisos, establecimiento de prohibiciones de disposición o de gravamen, cesión a los acreedores en pago o para pago de deudas, etc). Y ello, obviamente, sin perjuicio de que, eventualmente, pueda producirse un incumplimiento de los compromisos asumidos por el deudor en el convenio, con las consecuencias, de todo orden, que de ello pueda derivarse, (cfr. los hoy derogados arts. 17, párrafo final, de la Ley de Suspensión de Pagos, y 878 y siguientes del Código de Comercio); entre ellas, obviamente, las que se hubieran previsto en el convenio, incluyendo su rescisión.

5. En el presente caso, el registrador basa su negativa a la inscripción de la sentencia declarativa del dominio en la falta de intervención en el proceso judicial de la comisión de acreedores designada en el convenio, intervención que estima necesario al considerar que en virtud del citado convenio se produce una cesión de bienes a favor de los acreedores, con transmisión de la titularidad real sobre los mismos, en tanto que el recurrente estima que lo pactado en el convenio no integra una *datio pro soluto*, o dación en pago, sino una *datio pro solvendo*, o adjudicación para pago de deudas, que no transfiere la propiedad, sino la mera posesión y la facultad de proceder a la realización del bien, a favor del cesionario. Resulta, por tanto, esencial en el presente caso distinguir con precisión ambas figuras.

La jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo diferencia con claridad los negocios de la adjudicación en pago y para pago de deudas. Así la Sentencia de 28 de junio de 1997, a la que se remite la de 1 de octubre de 2009, recuerda la reiterada doctrina de esta Sala sobre las características diferenciadoras entre la *datio pro soluto* y la *datio pro solvendo*, recogida, entre otras, en Sentencias de 14 de septiembre de 1987, 4 y 15 de diciembre de 1989, 29 abril de 1991 y 19 octubre de 1992, ampliamente expuesta en la de 13 de febrero de 1989, al decir que la *datio pro soluto*, significación de adjudicación del pago de las deudas, si bien no tiene una específica definición en el Derecho sustantivo civil, aunque sí en el ámbito fiscal, se trata de un acto en virtud del cual el deudor transmite bienes de su propiedad al acreedor, a fin de que éste aplique el bien recibido a la extinción del crédito de que era titular, actuando este crédito con igual función que el precio en la compraventa, dado que, según tiene declarado esta Sala en Sentencia de 7 de diciembre de 1983, bien se catalogue el negocio jurídico que implica como venta, ya se configure como novación o como acto complejo, su regulación ha de acomodarse analógicamente por las normas de la compraventa, al carecer de reglas específicas, adquiriendo el crédito que con tal cesión se extingue, como viene dicho, la categoría de precio del bien o bienes que se entreguen en adjudicación en pago de deudas, en tanto que la segunda, es decir, la *datio pro solvendo*, reveladora de adjudicación para el pago de las deudas, que tiene específica regulación en el artículo 1175 del Código Civil, se configura como un negocio jurídico por virtud del cual el deudor propietario transmite a un tercero, que en realidad actúa por encargo, la posesión de sus bienes y la facultad de proceder a su realización, con mayor o menor amplitud de facultades, pero con la obligación de aplicar el importe obtenido en la enajenación de aquéllos al pago de las deudas contraídas por el cedente, sin extinción del crédito en su totalidad, puesto que, salvo pacto en contrario, el deudor sigue siéndolo del adjudicatario en la parte del crédito a que no hubiese alcanzado el importe líquido del bien o bienes cedidos en adjudicación, como expresamente previene el meritado artículo 1175 del Código Civil, no generando en consecuencia el alcance de efectiva compraventa, que es atribuible por el contrario a la adjudicación en pago de dudas o *datio pro soluto*. Por su parte, la Sentencia de 7 de diciembre de 1983, en la misma línea que las citadas y con cita, a su vez, de la de 1 de marzo de 1969, añade que «la diferencia es terminante por lo que respecta a la traslación de título real, puesto que así como la cesión [para pago] sólo atribuye la posesión de los bienes con un carácter personal que permite al acreedor efectuar la venta para cobrarse con su importe, en cambio, en la dación [en pago] se produce una verdadera transmisión sin restricción ni cortapisa alguna».

En el mismo sentido, la Sala Tercera del Tribunal Supremo en su Sentencia de 17 de mayo de 1995, y atendida la relevancia fiscal de la distinción, ha diferenciado con nitidez tres clases distintas de adjudicaciones: «la adjudicación en pago de deudas, la adjudicación en pago de asunción de deudas y la adjudicación para pago de deudas. En la primera, el adjudicatario es acreedor del adjudicante por un crédito propio; en la segunda, resulta deudor de terceros por la cesión de deudas y bienes hecha por el adjudicante, y en la tercera recibe determinados bienes para, con ellos o con su producto, hacer el pago de deudas del adjudicante. De esta manera las dos primeras implican una verdadera transmisión del bien, sea en solvencia del crédito o en compensación de las deudas asumidas, por lo que la transmisión queda sujeta al impuesto en condiciones normales. Por contra, en la adjudicación para pago de deudas el adjudicatario cumple una función vicaria que no va más allá de pagar las deudas del adjudicante con los bienes recibidos o con el producto de su venta y, por ello, se le reconoce el derecho a la devolución de lo cautelarmente ingresado por impuesto, caso de que en determinado plazo justifique haber cumplido aquel cometido. Para la Sala Primera de este Tribunal Supremo (por ejemplo, Sentencia de 14 septiembre 1987) la adjudicación en pago es un negocio *pro soluto*, mientras que la adjudicación para pago es un negocio *pro solvendo*, sin efectos liberatorios o extintivos hasta que se enajenen y liquiden los bienes y con su importe se pague a los acreedores de modo total o parcial, produciendo la extinción también total o parcialmente, y siendo su naturaleza la de un mandato liquidatorio o de pago que se ejecuta mediante el otorgamiento de un poder irrevocable, perfeccionándose la cesión con la

entrega de los bienes y, si no se ha pactado otra cosa, el obligado sólo se libera por el importe de los bienes liquidados, persistiendo su responsabilidad por la parte de deuda que queda sin cubrir».

6. De esta doctrina jurisprudencial se deduce con absoluta nitidez que en las adjudicaciones para pago de deudas no existe un efecto traslativo del dominio a favor del adjudicatario. De las dos tesis doctrinales principales que se han enfrentado tradicionalmente en relación con la naturaleza y efectos de la dación para pago, la que considera que sólo transmite a los acreedores la posesión y administración de los bienes, con el mandato de liquidarlos y cobrarse (con indisponibilidad meramente obligacional por parte del deudor), y la que considera que produce una transmisión fiduciaria de los bienes cedidos a favor de los acreedores, que los reciben con el encargo de liquidarlos y cobrar con su producto sus créditos, la jurisprudencia se ha inclinado por la primera. Por ello, este Centro Directivo, al trasladar esta doctrina jurisprudencial al ámbito registral en relación con las inscripciones practicadas conforme al artículo 2, n.º 3, de la Ley Hipotecaria, a favor del adjudicatario en los casos de dación para pago, ha afirmado que al interpretar el alcance de tales inscripciones hay que tener en cuenta que la adjudicación para pago es una adjudicación «en vacío» puramente formal, para permitir la disposición final del bien, sin que el bien entre en el patrimonio del adjudicatario. Así la Resolución de 3 de septiembre de 2008 ha afirmado que: «Se trata de una titularidad meramente formal, aparente y provisional, que legitima para los actos dispositivos que, para realizar el pago, tenga que verificar el adjudicatario; y que no sólo no transmite el bien sino que ni siquiera genera derecho real de garantía a favor de los acreedores de la herencia [y lo mismo debe afirmarse en los casos de concurso], salvo que en la misma adjudicación se hubiera estipulado expresamente o que sobre los bienes se tome en plazo anotación preventiva (cfr. art. 45 de la Ley Hipotecaria)». En definitiva, en la adjudicación para pago no ha de valorarse fraccionadamente la total operación realizada, sino de un modo global, en coherencia con su carácter unitario, con la íntima vinculación e integración de sus determinaciones, y en función de la efectiva finalidad práctica perseguida, que revela suficientemente que la verdadera voluntad de aquellos es atribuir al adjudicatario la facultad de proceder a la realización del bien, a su monetización, y con ello a la satisfacción de las deudas pendientes. Esta singular titularidad impedirá al adjudicatario actuar fuera de estos límites. Sostener lo contrario supondría atribuir efectos «ultra vires» a tales adjudicaciones y convertiría al adjudicatario en propietario pleno sin causa que justificase tal atribución patrimonial (lo que se ha de tomar en cuenta a la hora de interpretar el régimen registral de tales adjudicaciones: vid., en particular, arts. 45 de la Ley Hipotecaria y 353, n.º 2, de su Reglamento).

7. Trasladando las consideraciones anteriores al supuesto de hecho que nos ocupa, una conclusión resulta clara: no nos encontramos ante una adjudicación en pago de deudas. El efecto extintivo directo de las obligaciones, presupuesto de esta clase de operaciones, no existe. Tampoco resulta indubitado que nos encontremos ante una adjudicación para pago de deudas. Ciertamente la redacción de las cláusulas primera y segunda del convenio parecería prima facie abonar esta tesis. Se habla de cesión global del activo a los acreedores para el pago de las deudas. Sin embargo, la transmisión de la posesión y la facultad de realizar los bienes, esencia de esta clase de adjudicaciones, no se atribuye a la comisión de acreedores. La comisión de acreedores se nombra sólo para «controlar la forma en que se procederá a la realización de los activos que se ceden». Las operaciones liquidatorias corresponden al liquidador nombrado, y sólo si no es designado de entre los miembros de la comisión de acreedores las realizarán «bajo el control e instrucciones de los miembros de la comisión de acreedores, siempre que se ajusten a las previsiones del presente convenio». En el supuesto de hecho planteado la comisión de acreedores designada no tiene el carácter de comisión liquidadora, no se transfieren a tal comisión las facultades de administración y disposición sobre los activos cedidos, ni la facultad de representación procesal y defensa de los intereses de la masa.

Por otro lado, no se impone en el convenio al deudor ninguna prohibición expresa o tácita de disponer, ni tampoco se limita la capacidad general del deudor, pues la comisión nombrada tan sólo aparece investida de una función fiscalizadora de la actuación del deudor tendente a supervisar si el deudor cumple adecuadamente los compromisos del convenio en orden a la realización de los activos y aplicación de su producto líquido, convenio que no contradice la legitimación procesal del suspenso ni su titularidad de los bienes, sin perjuicio de su vinculación al proceso liquidatorio.

Finalmente, se ha de tomar también en consideración que en el supuesto de hecho planteado, el título calificado es el testimonio de una sentencia firme resultante del ejercicio de una acción declarativa de dominio por prescripción adquisitiva extraordinaria, título ajeno a toda declaración de voluntad negocial, antes bien basado en la apreciación de circunstancias factuales (la posesión base de dicha prescripción), frente a las cuales no procede la prestación o no de un consentimiento discrecional, siendo la admisión de tales hechos, pasados por la autoridad de la fuerza juzgada, previa valoración judicial de la prueba aportada al proceso, un acto debido cuando no hay base objetiva para su contradicción. La sociedad suspensa se limita al allanarse al reconocimiento de una situación de hecho: la posesión pública, pacífica e ininterrumpida, durante el plazo legalmente previsto, por un tercero. Por tanto, y de acuerdo con lo expuesto en los anteriores fundamentos de Derecho, la aprobación del convenio suponía que el deudor recobraba de nuevo su plena libertad de actuación, salvo que en el convenio pactado se le hubiera impuesto alguna limitación, limitación que, en cuanto excepción a la libre actuación del deudor y propietario, es objeto de interpretación estricta (Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de abril de 1968, 6 de febrero de 1995 y 25 de marzo de 1995). De ahí que la demanda dirigida exclusivamente contra la sociedad suspensa, en tanto que titular registral del dominio sin restricciones de verdadero alcance jurídico-real, y con legitimación procesal plena, sea suficiente, desde el punto de vista del tracto sucesivo, para que la sentencia pueda ser inscrita.

8. En cuanto al segundo defecto advertido en la nota de calificación, relativo a la omisión en el título calificado de las circunstancias personales de la Administración demandante a cuyo favor se pretende la inscripción, en concreto el domicilio y el C.I.F., exigidos por los artículos 9 y 254 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, debe ser confirmado

por sus propios fundamentos, si bien bastará para su subsanación su acreditación ante el registrador en trámite de nueva calificación, sin que pueda admitirse ahora, como medio de subsanación, la expresión de tales circunstancias en el escrito del recurso tramitado, que, desde el punto de vista de esta resolución, resulta extemporánea al no poder admitirse ninguna pretensión basada en motivos o documentos no presentados al tiempo de la calificación recurrida (cfr. art. 326 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto al primer defecto, y confirmar también parcialmente la nota de calificación recurrida en cuanto al segundo defecto, 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, 8 de julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

## - 22 -

**8676** *Resolución de 8 de julio 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 Ibi, por la que se suspende el despacho de un mandamiento de expedición de certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria. (BOE núm. 187, de 6-8-2013).*

En el recurso interpuesto por don L. C. R. M., procurador de los Tribunales, en representación de «Caixabank, S.A.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Ibi, doña Cristina Martínez Ruiz, por la que se suspende el despacho de un mandamiento de expedición de certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria.

### Hechos

#### I

En Procedimiento judicial de ejecución hipotecaria 658/2012 seguido por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Ibi a instancia de «Caixabank, S.A.» contra don E. D. M. y doña A. V. P. se dictó por el secretario Judicial, don S. G. H. mandamiento de 24 de enero de 2013 a fin de que se expidiese y remitiera al juzgado certificación registral acreditativa: de la titularidad del dominio y demás derechos reales de la finca ejecutada, registral 11.711 del término municipal de Castalla; de las cargas que la graven; y de que la hipoteca a favor de la ejecutante, que se otorgó ante el notario de Castalla, don José Luis Moler Bienes, el 31 de enero de 2006, número de protocolo 202, se halla subsistente y sin cancelar.

#### II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Ibi el referido mandamiento fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que se dirá, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Documento presentado: Mandamiento para expedición de certificación de cargas, Artículo 688 L.E.C., procedimiento Ejecución Hipotecaria n.º 658/2012, de fecha 24 de Enero de 2013, en unión de adición de fecha 22 de Abril de 2013 Funcionario autorizante: Don S. G. F., Secretario del Juzgado de Primera Instancia número Uno de Ibi. Asiento de Presentación: 691 del diario 154 Finca (Datos Registrales): número 11711 de Castalla. Interesados: Caixabank SA Fundamentos de Derecho: Se suspende la inscripción del presente documento por adolecer del siguiente defecto subsanable: La hipoteca objeto de ejecución judicial arriba indicada no se encuentra inscrita a favor del ejecutante «Caixabank, S.A.», sino a favor de «Caixa d' Stalvis i Pensions de Barcelona», faltando la inscripción del título que motiva el cambio de titularidad de dicha hipoteca, artículos 1, 18, 20, 65, 132 y 134 de la Ley Hipotecaria; 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 y 19 de marzo de 2013 y Auto de 12 de julio de 2012 de la Audiencia Provincial de Castellón, sección 3. La Dirección General de los Registros y del Notariado ha establecido en la Resolución de 19 de marzo de 2013 lo siguiente... Contra la presente (...). Ibi a 24 de Abril de 2013 (firma ilegible) La Registradora: Cristina Martínez Ruiz».

#### III

La anterior nota de calificación, que fue notificada al presentante el día 24 de mayo de 2013, es recurrida ante esta



Dirección General por don L. C. R. M., procurador de los Tribunales, en representación de la ejecutante «Caixabank, S.A.», mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Elche número 1 el día 23 de mayo de 2013, trasladándose al Registro de la Propiedad de Ibi el día 27 de mayo de 2013. En el escrito, el recurrente alega: Que no es necesario que la hipoteca conste inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de «Caixabank, S.A.» debido a que ésta ha sucedido a título universal a la «Caixa d'Estalvis y Pensions de Barcelona», a cuyo favor aparece inscrito el título en el Registro; Que éste es el criterio seguido por la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de Alicante, fijado en Auto 80/2013 de 2 de mayo de 2013, en el que se señala que se trata no de una cesión de crédito, sino de una operación financiera en virtud de la cual las cajas de ahorro segregan y ceden su negocio financiero a favor de un banco, quedando subrogado por sucesión universal en todos los derechos y obligaciones inherentes al negocio financiero que ostentaban las cajas de ahorros, al amparo de la Ley 3/2009, por lo que no es exigible la inscripción en el Registro de la Propiedad; Que se trata de una operación societaria realizada dentro del proceso de modificación de las estructuras de las cajas de ahorro en el sistema financiero español; que en el caso de «Caixabank, S.A.», todo el procedimiento de modificación de su estructura consta descrito en el documento que se acompaña como adjunto, escritura de 30 de junio de 2011, acompañada al escrito de recurso; y, Que debe tenerse en cuenta el artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2010, de 9 de julio, que diseña un nuevo régimen de ejercicio indirecto de la actividad financiera de las cajas; que deben valorarse los artículos 23, y 73 del mismo texto legal, así como el artículo 83.2.1º-b) del Texto Refundido del Impuesto de Sociedades y el artículo 70 de la Ley de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles, de modo que no cabe duda que los efectos de la segregación de la rama de la actividad financiera de la Caixa producen una sucesión universal de derechos y obligaciones «ope legis»; que en el presente caso no resulta de aplicación el artículo 149 de la Ley Hipotecaria, ya que no nos encontramos ante una cesión del crédito sino ante una sucesión universal de derechos y obligaciones legal, así lo explica el auto antes citado de la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Alicante.

#### IV

La registradora emitió informe el día 4 de junio 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; 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, 20 de febrero, 12 de junio y 28 y 29 de noviembre de 2012 y 19 y 21 de marzo de 2013.

1. Se plantea en el presente expediente si para la expedición de certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria –en este caso judicial- y la consiguiente extensión de la nota marginal acreditativa de haberse practicado tal extremo, es necesario que la hipoteca objeto de ejecución se encuentre inscrita a favor de la entidad ejecutante o si, por el contrario, en los supuestos de sucesión universal de la entidad acreedora y tratándose de una operaciones societarias realizadas dentro del proceso de modificación de las estructuras de las cajas de ahorro en el sistema financiero español, es suficiente que el solicitante sea causahabiente del titular registral de la hipoteca.

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, con relación al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados (vid. Resoluciones de 19 y 21 de marzo de 2013), 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 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 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.

4. En el ámbito de la ejecución extrajudicial ante notario, teniendo en cuenta 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, este Centro Directivo ha sostenido 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 (cfr. Resolución de 19 de marzo de 2013). Por otra parte, en cuanto ejecución de un pacto voluntario inter partes, tiene naturaleza bien distinta a la del procedimiento de ejecución judicial, no siéndole aplicables las normas de sucesión procesal de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

5. En el ámbito de la ejecución judicial, será también necesario cumplir el tracto sucesivo en relación a la hipoteca cuando se pretenda inscribir cualquier vicisitud jurídica de trascendencia real en relación a la misma o a la ejecución de la finca derivada de ella (cesión de crédito, pago con subrogación, adjudicación de la finca como consecuencia del procedimiento de ejecución directa, etcétera). De manera que el decreto de adjudicación no podrá inscribirse sin la previa inscripción a favor del causahabiente del titular registral de la hipoteca que se subroga en la posición de demandante.

Esa necesaria inscripción, en la forma determinada en el artículo 16 de la Ley Hipotecaria de la titularidad sobre el crédito hipotecario a favor del ejecutante o de su sucesor, es la que permitirá que puedan tener acceso al Registro las vicisitudes ulteriores del procedimiento, y singularmente el decreto de adjudicación, pudiendo hacerse esa inscripción de la nueva titularidad bien con anterioridad a la inscripción de la vicisitud procesal o simultáneamente a esta, pero sin que la legitimación registral derivada de la inscripción pueda ser suplida, en el ámbito del propio Registro, por la legitimación procesal en el procedimiento, legitimación que está sujeta a requisitos diferentes, y que es generadora de efectos también distintos (vid. artículo 17 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «versus» artículo 130 de la Ley Hipotecaria), distinción que justifica la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, recaída al interpretar el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, conforme a la cual en cuanto al ámbito de la calificación registral de las actuaciones judiciales, se ha de distinguir con nitidez las cuestiones relativas a la personalidad de la parte actora y a la legitimación procesal, de un lado, que corresponde apreciar al juzgador, y de otro lado, el requisito del tracto sucesivo, que debe ser calificado por el registrador.

6. Ahora bien, la expedición de la certificación de cargas en la ejecución directa judicial no es más que un trámite procesal que todavía no conlleva el expresado cambio en la titularidad de la hipoteca o de la finca como consecuencia de la ejecución. El hecho de que sea solicitada por el causahabiente del titular registral no debe impedir que se expida la certificación, sin perjuicio de que el registrador advierta de esta circunstancia en la certificación al expedirla, con la finalidad de que el solicitante conozca la necesidad de practicar la inscripción a su nombre, previa o simultáneamente, a la inscripción del decreto de adjudicación..

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

- 23 -

**8773** *Resolución de 9 de julio 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 Marbella n.º 2, a la inscripción de testimonio de sentencia dictada el 18 de diciembre de 2012 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Marbella. (BOE núm. 189, de 8-8-2013).*

En el recurso interpuesto por doña M. V. H. A., en su propio nombre e interés, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Marbella número 2, doña Evangelina Calvo de Castro, a la inscripción de testimonio de sentencia dictada el 18 de diciembre de 2012 por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Marbella, por la que se declara la resolución un contrato de compraventa y se ordena la cancelación de su inscripción en el Registro.

## Hechos

### I

El día 7 de febrero de 2013 fue presentado en el Registro de la Propiedad de Marbella número 2, bajo el asiento 571 del diario 110, testimonio de la sentencia dictada el 18 de diciembre de 2007 por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Marbella, recaída en procedimiento ordinario número 279/2006, por la que se declara la resolución un contrato de compraventa otorgado por la demandante, como vendedora, y por la demandada, como compradora, respecto de la finca registral número 154 del citado Registro, y se ordena la cancelación de su anotación (sic) registral.

### II

Dichos documentos fueron objeto de calificación negativa con fecha 25 de febrero de 2013, en los siguientes términos: «Hechos 1.º Con fecha 7 de febrero último, se presentó bajo el asiento número 571 del Diario 110 el Mandamiento que antecede librado el día 6 de febrero de 2013, por don G. S. G., Secretario del Juzgado de Primera Instancia número Uno de los de esta ciudad, –antiguo mixto 2, relativo al Procedimiento Ordinario número 279/2006, por el que se declara la resolución de la venta a favor de don V. I.– Observándose los siguientes defectos: 1.º El procedimiento va dirigido contra don V. I. y la finca está inscrita a favor del citado señor casado con doña G. C. I., con sujeción a su régimen matrimonial. 2.º Dictar la sentencia en rebeldía, sin acreditarse que han transcurrido los plazos de audiencia del rebelde. 3.º Falta las circunstancias personales de la actora, doña M. V. H. A. Fundamentos de Derecho: Primero. El registrador que suscribe es competente para la calificación de todo título que se presente a inscripción o anotación, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y art. 100 de su Reglamento. Segundo. Al estar la finca inscrita a favor de don V. I. casado con doña G. C. I., bajo el régimen legal holandés de comunidad matrimonial de bienes, e inscrita con sujeción a su régimen matrimonial, sin que éste se hubiese acreditado; es criterio reiterado de la Dirección General de Registros y Notariado –véanse entre otras, las RR de 29 de octubre de 2002 o de 7 de marzo de 2007–, que cuando se trata de adquisiciones realizadas por cónyuges extranjeros no es exigible la determinación del régimen económico matrimonial en el momento de la inscripción porque el art. 92 de Reglamento Hipotecario establece que, en tal caso, la inscripción se hará a favor de los adquirentes con «sujeción a su régimen matrimonial», permitiendo que se exprese el régimen en el Registro si el mismo constare. Como quiera que del Registro no resulta acreditado el régimen de separación de bienes del titular registral en el momento de la adquisición, deberá probarse ahora; lo que podrá obviarse –como sostiene la RDGRN de 29 de octubre de 2002 antes citada–, si la enajenación se dirige contra ambos cónyuges; de no ser así, habrá que acreditar dicho régimen con el correspondiente certificado de vigencia de ley, de conformidad con el artículo 36-2 del Reglamento Hipotecario, que la ley nacional del transmitente, don V. I., permite la enajenación solamente por él, dado que es necesaria la prueba de derecho extranjero tal como si de un hecho se tratara, como pone de manifiesto la RDGRN de 5-2-2005, cosa que no ocurre en el caso que nos ocupa. Tercero. Al encontrarse declarado en situación de rebeldía procesal, el titular registral es preciso que se acredite que se han guardado los plazos señalados en el artículo 502.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin que se haya ejercitado acción de rescisión alguna. Cuarto. Las circunstancias personales del adquirente son de inevitable exigencia, pues han de constar en el propio asiento, arts. 9.4.º de la Ley Hipotecaria y 51.9.º de su Reglamento, y de las mismas puede depender el carácter del bien y su régimen jurídico. En mérito a todo lo cual se acuerda suspender la inscripción a favor de doña M. V. H. A, en tanto no resulten acreditados los extremos relacionados. Contra esta calificación (...). Marbella, 25 de febrero de 2013. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos de la registradora)».

### III

Solicitada calificación sustitutoria del registrador de la Propiedad de Málaga número 6, don Rafael Blay Biosca, éste el día 4 de marzo («rectius» 4 de abril) de 2013, confirma la calificación inicial respecto del primer defecto, y la revoca respecto de los defectos señalados como segundo y tercero. Esta calificación fue notificada al presentante el día 11 de abril de 2013.

### IV

El día 10 de mayo de 2013 se presenta en el Registro de la Propiedad de Marbella número 2 escrito firmado por doña M. V. H. A., en su propio nombre e interés, por el que se interpone recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado contra dicha calificación. En su escrito de interposición del recurso, la recurrente hace las siguientes alegaciones: «La tesis que sostiene el registrador es que el Registro de la Propiedad tiene la obligación de saber si se han citado en el juicio a aquellas personas a las que les afecta la sentencia (entendiendo que esta es una cuestión de hecho que no fue puesta de manifiesto por el demandado, ni por el Juzgado, el cual podría haber promovido la excepción de falta de litisconsorcio pasivo necesario, no fue así, entiendo que tal afirmación del registrador excede de sus atribuciones), en el entendido de que como no queda acreditado el régimen matrimonial del titular registral en el momento de la adquisición, deber acreditarse ahora que aquel estaba casado bajo el régimen de separación de bienes en el momento de adquirir el inmueble o bien que

se le ha permitido gozar de la oportunidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento en defensa de su derecho. Se vulnera con la citada calificación: Primero. Lo previsto en el artículo 322 del Decreto de 8 de febrero de 1946 pues no tiene constancia esta parte que la citada calificación negativa haya sido puesta en conocimiento del Juzgado que dictó la sentencia cuya parte dispositiva, fuera de cualquier duda, establece que deberá cancelarse la anotación causada con la primera compra y venta; y ello lo ponemos de manifiesto, pues de otra manera el Juzgado, y en su caso, el Fiscal, podrían haber intervenido en defensa de la resolución que, en definitiva, ha dictado el orden jurisdiccional competente para resolver sobre la resolución del contrato de compra y venta promovida por quien suscribe contra el señor I. Segundo. En idénticos términos, consideramos que se vulnera el artículo 522 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, que reza lo siguiente... Acatamiento y cumplimiento de las sentencias constitutivas. Solicitud de actuaciones judiciales necesarias Todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Quienes hayan sido parte en el proceso o acrediten interés directo y legítimo podrán pedir al tribunal las actuaciones precisas para la eficacia de las sentencias constitutivas y para vencer eventuales resistencias a lo que dispongan. Cita el registrador en su calificación algunas resoluciones de esta dirección que no coinciden con una situación pareja a la presente, pues como decíamos en anterior escrito, aquel, cuando pone de manifiesto la necesidad de que en la enajenación del bien se ponga de manifiesto el régimen matrimonial de los enajenantes, está enfocando de forma errónea la presente cuestión, pues no estamos aquí ante una venta de un bien, o una disposición por cualquier título, es más, no se pretende, incluso, anotar la sentencia como tal, todo lo contrario, la parte dispositiva de la sentencia pretende exclusivamente la cancelación de una anotación, y no consta referencia alguna legislativa en la normativa afecta a los registros, ninguna prohibición o exigencia, de que las partes del proceso, cuya cancelación de la anotación se pretende, deban de justificar el régimen matrimonial del demandado o demandados, pues el origen de la demanda no es la inscripción de un título, sino justamente, como hemos citado anteriormente, la cancelación de la nota registral; no se produce pues una transmisión sino la pérdida de un derecho, y siendo que el régimen es de gananciales, afectara por igual tal pérdida a cualquiera de los cónyuges. Esta es una obligación que entendemos debe acatar este Registro conforme lo previsto en el citado precepto legal. Es más, el mandamiento (susceptible de desobediencia) ordena al registro la cancelación de determinado asiento, sin especificar ni hacer referencia a un derecho en concreto, sino en abstracto, esto es, la completa anotación que causo la compra y venta. Tercero. Se vulneran los artículos 1.365, 1.367, 1.369, 1.370, y concordantes del Código Civil, pues el régimen de gananciales se forma con los términos sociedades (asociación de personas que cumplen un fin mediante cooperación) y ganancial (provecho o utilidad que resulta de un combate, un negocio u otra acción similar), que indican la existencia de un provecho, utilidad o lucros nupciales, por lo que semánticamente se refiere a las ganancias o beneficios económicos que los esposos obtienen al finalizar el matrimonio (artículo 1.375 del Código Civil... En defecto de pacto en capitulaciones, la gestión y disposiciones de los bienes gananciales corresponde conjuntamente a los cónyuges, sin perjuicio de lo que se determina en los artículos siguientes). Cabanellas sostiene que la sociedad de gananciales es una sociedad que, por disposición de la ley, existe entre marido y la mujer desde el momento de la celebración del matrimonio hasta su disolución, en virtud del cual se hacen comunes de ambos cónyuges los bienes gananciales, de modo que después se parten por la mitad entre ellos o sus herederos, aunque uno hubiera traído menos bienes que el otro. El patrimonio no solo se forma por el activo (bienes sociales) sino también por el pasivo (deudas; cargas y obligaciones). En ese entender, el Código Civil actual ha cuidado en fijar los límites de responsabilidad de cada grupo de los bienes, según sea propios o sociales, todo para que exista un principio de orden y prelación, a fin de evitar conflictos, abusos o arbitrariedades que son frecuentes en la vida conyugal. Entonces, resulta fundamental distinguir lo que es una deuda de la responsabilidad, o sea realizar una prestación prometida, que atañe únicamente a quien contrajo la obligación o por otro legitimado para vincularlo, o a quien realizó la conducta prevista por la ley como generadora de una obligación, en tanto que la responsabilidad será la consecuencia del incumplimiento del deber implícito de la deuda, en virtud de la cual tanto patrimonio del deudor como, eventualmente, un patrimonio distinto vinculado al propio deudor o perteneciente a un tercero pueden resultar afectos a la satisfacción del crédito respectivo. La responsabilidad, cuando se hace efectiva en un patrimonio distinto del deudor, puede dar lugar a la repetición o no de lo pagado, ello dependerá de la vinculación entre los intereses involucrados. Tratándose de deudas, en la sociedad conyugal, se advierten las deudas propias de cada uno de los cónyuges y las deudas de la sociedad. Deudas Propias de los Cónyuges.—Llamadas también deudas personales o privativas de los esposos. Son aquellas contraídas solamente por uno de ellos, las mismas no sirven para atender las cargas del hogar, sino para otros fines estrictamente personales, de otros parientes o de terceros debiendo distinguirse de las deudas sociales por su origen y destino. El Código Civil contempla los siguientes casos: Deudas Personales Anteriores al Matrimonio y Deudas Contraídas Durante el Matrimonio, estas últimas son las deudas personales contraídas después de la celebración del matrimonio y hasta antes que se disuelva; son de cuatro tipo, si bien la interesante para este supuesto son las deudas contraídas en beneficio del hogar (en caso compete al supuesto excepcional en que el patrimonio de uno de los cónyuges llega a verse afectado a la satisfacción de créditos que fueron concedidos al cónyuge deudor, siempre que se pruebe que se contrajeron en provecho de la familia). El artículo 308 del Código Civil, establece que los bienes propios de los cónyuges no responden por las deudas personales del otro, a no ser que se pruebe que se contrajeron en provecho de la familia. En este caso, el patrimonio del otro consorte puede responder por estas obligaciones, el que dependerá de la carga de la prueba. Responsabilidad extracontractual de un cónyuge.—Proviene de las deudas que derivan de actos ilícitos que cometió el cónyuge infractor. La responsabilidad afecta a sus bienes propios y a la parte de la sociedad que le corresponderían en caso de liquidación. Originalmente se estableció que la responsabilidad civil por acto ilícito de uno de los esposos, no perjudicaba

al otro en sus bienes propios ni en la parte de los bienes de la sociedad que les corresponderían en caso de liquidación; pero por decreto legislativo n.º 768 modifica el artículo 309 cuando prescribe, que la responsabilidad extracontractual de un cónyuge no perjudica al otro en sus bienes propios ni en la parte de los de la sociedad que le corresponderían en caso de liquidación. En esta hipótesis, el acreedor vera celebrada su acreencia con los bienes propios del deudor, pero si estos fueran insuficientes solo podrán embargarse los bienes gananciales, sin que pueda rematarse hasta que fenezca y se liquide la sociedad de gananciales. Deudas de la sociedad.—Las deudas comunes como así se les denomina también son contraídas por ambos cónyuges o por uno de ellos durante el matrimonio y tienen por objeto atender la cargas u obligaciones del hogar. Estas se pagan o responden con bienes sociales. Por norma general, las cargas y deudas contraídas por la sociedad conyugal deben ser satisfechas con los bienes sociales de la misma y, excepcionalmente, pueden afectar los bienes propios de ambos. Entonces, conviene establecer cuáles son las deudas que están a cargo de la sociedad para luego determinar la responsabilidad por deudas sociales. Responsabilidad por deudas sociales.—Además de las cargas de la sociedad, existe otro grupo de obligaciones que sin estar dirigidas a los fines de las primeras, esto es, a atender el sostenimiento del hogar conyugal, han sido contraídas por los cónyuges dentro de su común facultad de disposición de bienes sociales. El artículo 317 solo se refiere a la responsabilidad por deudas de la sociedad disponiendo que los bienes sociales y, a falta o por insuficiencia de estos, los bienes propios de ambos cónyuges, responden a la prorrata de las deudas que son de cargo de la sociedad. El fundamento de esta norma, no se halla precisamente en la solidaridad, sino en el hecho de que tales deudas de algún modo pasaron a satisfacer las necesidades de la sociedad conyugal. Son supuestos en que los bienes sociales se destinan a la satisfacción de deudas como las indicadas en el numeral que precede y otras que la sociedad decida. Conviene precisar que tales deudas generan responsabilidad para el patrimonio común, aun cuando los cónyuges demostraran que el crédito no beneficio a la familia, pues tal consecuencia es simplemente el resultado del ejercicio conjunto de la autonomía privada de ambos. Aquí conviene distinguir entre cargas y deudas, no solo para circunscribir y limitar la potestad domestica de los cónyuges, sino también para establecer una prelación en el pago de las cargas y, luego, el de las deudas sociales. Responsabilidad por deudas propias de los cónyuges.—Es otro supuesto según el cual el patrimonio (bienes comunes) se ve afectado por deudas contraídas por uno de los cónyuges, toda vez que no toda responsabilidad común por deuda propia presupone necesariamente un beneficio o provecho para la familia como sugiere la lectura de los artículos 307 y 308. En ese sentido el artículo 308 en forma categórica dice: «Los bienes propios de uno de los cónyuges no responden por las deudas personales del otro, a menos que se pruebe que se contrajeron en provecho de la familia». La conclusión que se obtiene de lo anteriormente expuesto es que, si debemos considerar, como hace el registrador, que el bien se adquirió por uno de los cónyuges para el patrimonio común (art. 1.355 del Código Civil), las obligaciones suscritas por aquel obligan de igual forma a la esposa, de tal forma que las consecuencias de la declaración de incumplimiento de contrato por falta de pago del precio deben extenderse al cónyuge primeramente beneficiado, pues aquella ha asumido las mismas obligaciones que el cónyuge que firmo la escritura de compra y venta, y que declaro que aportaba el bien al patrimonio común del matrimonio; de ahí, que estando casados ambos bajo el régimen de gananciales, es incuestionable que los efectos de la resolución contractual les afectan por igual a ambos (los bienes gananciales responderán directamente frente al acreedor de las deudas contraídas por un cónyuge; art. 1.365 Código Civil), de igual forma que si se reclamara a un obligado solidario una obligación de pago, aquel podría ser demandado dejando de lado al también obligado solidario, restando para el segundo la posibilidad de repetición; aquí este derecho no existe, pues es en definitiva el patrimonio común es que responde de las deudas sociales, siendo así, la esposa respondía de las mismas obligaciones asumidas por el esposo desde el momento en que el segundo adquirió el bien para la sociedad de gananciales, de tal forma que cuando se insta la demanda, aquella, que debió conocer de la misma, sabía cuales serían las consecuencias, pues difícilmente puede no conocer que no se cumpliría con las obligaciones pecuniarias asumidas por el patrimonio común de ambos cónyuges (los bienes gananciales responderán en todo caso de las obligaciones contraídas por los dos cónyuges conjuntamente o por uno de ellos con el consentimiento expreso del otro artículo 1.367 del Código Civil). Artículo 1.370 del Código Civil... Por el precio aplazado del bien ganancial adquirido por un cónyuge sin el consentimiento del otro responderá siempre el bien adquirido, sin perjuicio de la responsabilidad de otros bienes según las reglas de este Código. Máxime considerando que se llevó expresamente la diligencia de ejecución de la sentencia con el esposo, a quien se le arrebató la posesión de la vivienda, sin que pueda la esposa desconocer ese particular hecho, ya que se les despojo de su derecho, estando el matrimonio ocupando la casa, pues era esta su domicilio conyugal; de igual forma que, conocido por la esposa que se llevaba a efecto la ejecución de la sentencia, y que ello supondría despojarles de la posesión (la propiedad la habían perdido adquirida la firmeza de la sentencia) podía aquella haber intentado oponerse a la ejecución (artículo 1.385 del Código Civil... Cualquiera de los cónyuges podrá ejercitar la defensa de los bienes y derechos comunes por vía de acción o de excepción), al entender que podía haberse dado una situación de indefensión, no obstante nada hizo, pues como decimos, en derecho, al responder la sociedad de gananciales, es indiferente cuál de los dos cónyuges haya sido demandado, sobre todo si el bien fue adquirido para la sociedad de gananciales, y la esposa debía saber que se obligaba en los mismos términos que el esposo. Fíjense que en la escritura de propiedad no consta relacionados los datos personales de la esposa, simplemente se manifiesta su voluntad de aportar el bien a la sociedad de gananciales, ello es así, por cuanto los efectos de la compra y venta serían los mismos para ambos cónyuges, de igual forma que las obligaciones, los efectos de su incumplimiento deben de aplicarse a ambos, sin que exista situación de indefensión alguna, sobre todo considerándose del beneficio implícito en la adquisición, pueda llevarnos al perjuicio implícito de la resolución. Otra cosa hubiera sido que se hubiera adquirido la finca mediante el régimen de separación de bienes, pues en tal caso sería obligatorio citar en calidad de demandada a la otra parte a la que se le iba a detraer de su patrimonio la parte indivisa de la que fuera propietaria; en ese supuesto estaríamos conformes con lo

manifestado por el registrador, si bien con la reserva de que el demandado tuvo a su disposición la oportunidad de poder plantear la citada falta de litisconsorcio pasivo necesario, o en su caso proclamar la imposibilidad de que la sentencia afectare a aquella parte indivisa que no era de su propiedad; la sentencia hubiera estimado las excepciones y no se hubiera pronunciado respecto de la parte indivisa que le fuere ajena... Otrosí digo, Que interesa al derecho de esta parte, y al amparo de lo previsto en el artículo 42 en su párrafo 9, que se efectuó la anotación preventiva del derecho que reclama esta parte, y en su consecuencia quede constancia de la pretensión de esta parte de que se cancele la anotación que causó la compra y venta celebrada entre la que suscribe y el señor I., de tal forma que se evite la disposición del bien por quien no es actualmente propietario, y en perjuicio de tercero. Ordénese al Registro de la Propiedad número 2 de Marbella que proceda a la anotación preventiva de aquel derecho. Suplico, se acuerde de conformidad con lo interesado. Firmado V. H. A. 04/05/2013».

Con fecha 27 de mayo de 2013 se practica diligencia por la registradora para dar traslado del expediente del recurso interpuesto al Juzgado que dictó la sentencia calificada, a fin de que realice las alegaciones que considere oportunas, sin que conste en el expediente que se haya formulado alegación alguna por el citado órgano judicial.

## V

Manteniéndose la registradora en su calificación, en cuanto al único defecto confirmado por la calificación sustitutoria, remitió a esta Dirección General, con fecha 19 de junio 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 Española; 40 de la Ley Hipotecaria; 92 a 96 y 100 del Reglamento Hipotecario; así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de noviembre de 2007, 5 de abril de 2008, 21 de enero de 2011, 12 de marzo, 27 de abril y 1 de agosto de 2012, y 28 de enero y 1 de marzo de 2013.

1. Con carácter de cuestión preliminar, vista la solicitud formulada por la recurrente en el «Otrosí digo» del escrito del recurso en el que se solicita que por este Centro Directivo se ordene a la registradora titular del Registro de la Propiedad de Marbella número 2 se proceda a la anotación preventiva del título calificado en el Registro, hay que señalar que, 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. Dada la delimitación legal del objeto del recurso contra la calificación de los registradores resultante del citado precepto, y la regulación legal sobre el principio de rogación registral (cfr. artículo 6 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes), que obliga a formular la postulación de acceso tabular ante el registrador competente, no procede acceder a tal petición, sin perjuicio de los efectos de la prórroga del asiento de presentación causada por el título calificado que, en su caso, se haya practicado conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

También con carácter de cuestión preliminar, se ha de rechazar el reproche que hace la recurrente a la registradora en relación a la instrucción del este expediente al denunciar una supuesta infracción al artículo 322 de la Ley Hipotecaria por omisión del trámite de comunicación de la calificación recurrida al órgano judicial del que procede el título calificado, comunicación que fue efectuada según se acredita mediante la incorporación al propio expediente remitido a este Centro Directivo de la correspondiente diligencia de remisión al citado órgano judicial, al que se une el oportuno resguardo del envío realizado por correo certificado con acuse de recibo.

2. Entrando en el fondo del recurso, el único problema que se plantea en el presente expediente consiste en determinar si puede rectificarse una inscripción, mediante su cancelación, en la que una finca aparece inscrita a favor de una persona de nacionalidad holandesa por título de compra «con sujeción a su régimen matrimonial», mediante sentencia en la que únicamente se demanda al titular registral don V. I. En el cuerpo de la inscripción de dominio a favor del titular registral consta que el citado don V. I. «está casado bajo el régimen legal holandés de comunidad matrimonial de bienes con doña G. C. I., no residente en España, con el mismo domicilio que el anterior, y titular de pasaporte holandés vigente».

3. Se plantea, una vez más, en el presente recurso la delicada cuestión de precisar el alcance de la calificación registral frente a actuaciones judiciales. Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «Vistos»), 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, 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 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, exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador

calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial (a diferencia del control que sí le compete, en cambio, sobre los trámites e incidencias esenciales de un procedimiento o expediente administrativo, si se compara el tenor del artículo 99 frente al artículo 100 del Reglamento Hipotecario), su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, independientemente del modo en que se haya cumplimentado ese emplazamiento, cuya falta sí debe denunciar el registrador pero cuyo modo sólo compete apreciar al juez.

Pues bien, en el presente supuesto, el principio constitucional de la tutela judicial efectiva consagrado por la Constitución Española («todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión») tiene su traslación en el ámbito hipotecario a través del artículo 40, apartado d), de la Ley Hipotecaria, que no permite la rectificación de los asientos registrales, cuya inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, a menos que presten su consentimiento aquéllos a quienes el asiento a rectificar conceda algún derecho o, en su defecto, exista resolución judicial firme en procedimiento entablado contra los mismos, para de este modo poder desplegar todos los medios de defensa de «los intereses» a que se refiere el artículo 24 de la Constitución Española.

4. Es cierto que, frente a la regla general de nuestro sistema registral, proclamada como manifestación del principio de especialidad registral, que exige que esté claramente determinada la extensión de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad (artículo 51.6 Reglamento Hipotecario), y 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.<sup>a</sup>, a), 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 (artículo 92 Reglamento Hipotecario). En efecto, teniendo en cuenta, por un lado, la problemática que plantea la prueba del régimen económico matrimonial de los sujetos a legislación extranjera, 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 genérica al régimen aplicable, y demorando la prueba para el momento de la enajenación.

Por ello en tales casos, y de «lege data», la legitimación registral no se extiende a cuál sea el régimen matrimonial aplicable, lo que 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. Pero el régimen reglamentario indicado no impide que dicha acreditación se produzca ya inicialmente en el propio título de adquisición, y su traslación a los asientos del Registro previa su calificación registral (cfr. Resoluciones de 19 de diciembre de 2003 y de 4 y 12 de febrero de 2004), con los efectos comunes derivados de su inscripción, y entre ellos los propios del principio de legitimación del artículo 38 de la Ley Hipotecaria. Y esto es lo que sucedió en este caso, de forma que no puede desconocerse que la inscripción de la finca a favor de una persona casada «con sujeción a su régimen matrimonial», siendo este régimen, según el propio Registro, «el régimen legal holandés de comunidad matrimonial de bienes», otorga parte de la titularidad de la misma al cónyuge del titular registral o, en el caso de haber muerto, a sus herederos, por lo que sin una adecuada prueba del Derecho holandés aplicable (cfr. artículos 9 n.º 2 del Código Civil, y 36 del Reglamento Hipotecario) que atribuya las facultades de disposición y defensa procesal sobre tales bienes exclusivamente al cónyuge a cuyo nombre figuran, no puede cancelarse la inscripción que refleja aquella titularidad registral, con sujeción al citado régimen de comunidad, sin que el cónyuge del titular tenga en el procedimiento la intervención legalmente prevista a fin de dar cumplimiento a la norma contenida en el párrafo segundo del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente». No habiéndose cumplido tales requisitos en el presente caso, no cabe sino confirmar el defecto recurrido.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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

**8774** Resolución de 9 de julio 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 Liria, por la que se suspende la inscripción de un acuerdo homologado judicialmente. (BOE núm. 189, de 8-8-2013).

En el recurso interpuesto por doña M. C. A. C. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Liria, don Manuel Uña Llorens, por la que se suspende la inscripción de un acuerdo homologado judicialmente.

### Hechos

#### I

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Liria auto de homologación de acuerdo transaccional.

#### II

Dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento, expedido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 7 de Paterna, en fecha doce de febrero de dos mil trece, dictado en Procedimiento Ordinario número 575/2012 y que fue presentado en este Registro de la Propiedad motivando el asiento 1236 del Diario 151, tras examinar los antecedentes del Registro, y de acuerdo con instancia suscrita por el presentante, se suspende la practica de la inscripción solicitada por haberse observado en el defecto subsanable y Fundamento Jurídico siguiente: 1. La certificación del Auto no es documento inscribible, pues se limita a acreditar la existencia de un acuerdo transaccional privado que carece de eficacia traslativa del dominio. En el Registro de la Propiedad se inscriben los títulos traslativos del dominio (art. 2 de la Ley Hipotecaria), documentados del modo que se indica en el artículo 3: escritura pública, ejecutoria judicial o documento administrativo. 2. Si bien la homologación del acuerdo le da los efectos atribuidos por la Ley a la transacción judicial (art. 415.2 de la LEC) falta la ejecución del auto, bien mediante escritura publica, bien mediante mandamiento judicial que ordene la puesta en posesión, ejecución e inscripción de la transacción. Además, el documento privado carece de eficacia traditoria, al contrario de lo que ocurre con la escritura pública (art. 1.462 del Código Civil, respecto a la compraventa, cuya naturaleza es análoga a la dación en pago). 3. No queda claro si el auto es o no firme, pues la mención que consta en el documento presentado carece de las garantías suficientes de autenticidad. En su virtud resuelvo suspender la inscripción solicitada por los hechos y fundamentos jurídicos antes citados. No se practica anotación de suspensión por no solicitarse. Contra esta (...). Liria, a cinco de abril del año dos mil trece El registrador (firma ilegible). Fdo.: Manuel Uña Llorens».

#### III

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por doña M. C. A. C. en base a las siguientes alegaciones: Que el auto homologa un acuerdo transaccional al que han llegado las partes en el seno de un procedimiento jurisdiccional no solo es un documento público, sino que como resolución judicial lo es por definición; que las partes pueden transigir sobre lo que sea objeto de litigio y homologado tendrá todos los efectos atribuidos por la Ley a la transacción judicial; Que queda satisfecha la exigencia del artículo 3 de la Ley Hipotecaria; y, que la dación en pago por la que se realiza una prestación distinta de la que era objeto de la obligación puede ser objeto de transacción homologada judicialmente. Adjunta testimonio de la diligencia de ordenación declarando la firmeza del auto de homologación.

#### IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota y elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 2, 3 y 18 de la Ley Hipotecaria; 415 párrafo 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 90, 103 y 1462 del Código Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 8 de julio de 2011; 11 de abril, 8 de mayo y 16 de julio de 2012, y 11 de mayo de 2013.

1. Se pretende la inscripción de un documento privado denominado acuerdo transaccional, acompañado de auto judicial por el que se homologa, en el que una de la partes, ex esposos, da en pago un inmueble a la otra, que reclama judicialmente cantidades derivadas del incumplimiento de un convenio regulador. El objeto es un inmueble, distinto de la vivienda habitual. El registrador suspende la inscripción, al carecer el título de valor traditorio.

2. Esta Dirección General ha sentado una clara doctrina en relación a los supuestos es que es posible el acceso al Registro de documentos privados homologados judicialmente. Ha establecido su posibilidad en los casos, en que por existir



un convenio regulador entre los esposos, conforme a los artículos 90 y 103 del Código Civil, se atribuye a uno de ellos el domicilio conyugal en base a la excepcional norma que los preceptos indicados establecen, como quiebra y excepción de lo establecido en el artículos 1.462 el Código Civil y 3 de la Ley Hipotecaria (Vid. Resoluciones citadas en «Vistos»).

3. El presente caso se aleja absolutamente de los supuestos analizados en este Centro Directivo.

La homologación judicial no altera el carácter privado del documento pues como dice el registrador acertadamente, se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto solutorio alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento.

Si bien es cierto que en virtud del principio de libertad contractual es posible alcanzar dicho acuerdo tanto dentro como fuera del procedimiento judicial ordinario en el que se reclamaba la cantidad adeudada, no lo es menos que el mismo supone una transmisión de dominio que material y formalmente habrá de cumplir los requisitos establecidos por el ordenamiento jurídico para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

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

## - 25 -

**8775** *Resolución de 9 de julio 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 Alcoy, por la que se deniega anotación de derecho de vivienda familiar. (BOE núm. 189, de 8-8-2013).*

En el recurso interpuesto por doña M. A. C. A. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Alcoy, por la que se deniega anotación de derecho de vivienda familiar.

### Hechos

#### I

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Alcoy, testimonio de sentencia de divorcio, expedido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Alcoy.

#### II

Dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por doña M. A. C. A el día 3/04/2013, bajo el asiento numero 499, del tomo 160 del Libro Diario y número de entrada 1.580, que corresponde al mandamiento librado por el Juzgado de Primera Instancia número cuatro de Alcoy, procedimiento de divorcio mutuo acuerdo número 679/2012, de fecha 8 de marzo de 2013, ha resuelto no practicar el asiento solicitado, denegando su anotación del derecho de uso de la vivienda familiar, sobre la finca registral número 20.480 del término de Alcoy..., provincia de Alicante, en base a los siguientes: Hechos: Se aprueba la propuesta de convenido regulador de 16 de julio de 2012 por los cónyuges, habiéndose pactado entre otros el punto C), en relación al destino de la vivienda que hasta la fecha ha venido siendo la familiar... de Alcoy (Alicante), ambos cónyuges acuerdan atribuir el uso de la vivienda familiar a sus hijos... junto con la madre que convivirá con ellos. Se observa el defecto que impide la anotación de que el derecho de uso tiene carácter familiar y no carácter «hipotecario», siendo además la madre que convivirá con los hijos la titular de la totalidad y del pleno dominio de la finca de referencia, quedando por tanto incluido el derecho de uso en el expresado pleno dominio. Fundamentos de Derecho. De conformidad con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 21 de mayo de 2012, y Sentencias del Tribunal Supremo 236/2011, de 14 de abril; 451/2011, de 21 de junio, y 642/2011, de 30 de septiembre. Contra esta (...). Alcoy, diez de abril del año dos mil trece. El Registrador. (Firma ilegible). Fdo.: Luis Fernando Pellón González».

#### III

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el 15 de mayo de 2013 por doña M. A. C. A. en base a las siguientes alegaciones: El derecho de uso es un derecho de ocupación oponible a terceros; se concede en beneficio de los hijos menores del matrimonio, con independencia de la titularidad del bien; es una forma de protección, que se aplica con independencia del título de ocupación de la vivienda o de quien sea propietario de

la finca; que el principio de rogación queda atenuado cuando existen hijos menores de edad, pues la atribución de uso del domicilio familiar la tiene el juez, aun cuando no se haya pedido por ninguna de las partes en virtud de la naturaleza imperativa de la norma. (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de mayo de 2012).

#### IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota y elevó el expediente a esta Dirección General donde tuvo entrada el 29 de mayo de 2013.

### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 90, 91, 96, 103 del Código Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de febrero de 2004; 5 de junio de 2008; 14 de mayo y 18 de noviembre de 2009; 1 de marzo de 2011, y 11 de abril y 8 y 19 de mayo de 2012, entre otras.

1. Se pretende la inscripción de una resolución judicial por la que se atribuye el derecho de uso sobre la vivienda que fue domicilio familiar a los hijos de la pareja divorciada y a la ex esposa. Se da la circunstancia de que ésta es la titular registral de la misma. La cuestión estriba pues, en determinar si el derecho de uso está constituido con mero carácter personal o familiar, o si por el contrario tiene trascendencia real suficiente para ser inscrito. Además, ha de decidirse si es posible que se superpongan el derecho de propiedad y el derecho de uso establecido respecto del mismo titular.

2. Ha sido abundante la doctrina de este Centro Directivo sobre la configuración, alcance y oponibilidad del derecho de uso sobre la vivienda familiar, establecida para los supuestos de crisis familiar en los preceptos del Código Civil indicados.

Con carácter general se ha establecido que el derecho de uso familiar debe tener trascendencia a terceros y debe configurarse, conforme al principio de especialidad con expresión concreta de las facultades que integra, identificación de sus titulares, temporalidad y además debe establecerse un mandato expreso de inscripción. Igualmente se ha afirmado con reiteración que el derecho de uso de la vivienda familiar no es un derecho real, pues la clasificación de los derechos en reales y de crédito se refiere a los derechos de tipo patrimonial, y el derecho expresado no es de carácter patrimonial, sino de carácter familiar. Tal carácter impone consecuencias especiales, como la disociación entre la titularidad del derecho y el interés protegido por el mismo, pues una cosa es el interés protegido por el derecho atribuido (en este caso el interés familiar y la facilitación de la convivencia entre los hijos y el cónyuge a quien se atribuye su custodia) y otra la titularidad de tal derecho, la cual es exclusivamente del cónyuge a cuyo favor se atribuye el mismo, pues es a tal cónyuge a quien se atribuye exclusivamente la situación de poder en que el derecho consiste, ya que la limitación a la disposición de la vivienda se remueve con su solo consentimiento. En consecuencia, en vía de principios, no existe en puridad titularidad jurídica a favor de los hijos que son beneficiarios pero no titulares del derecho.

3. Como se ha dicho, la posición jurídica de los hijos en relación con el uso de la vivienda familiar atribuido a uno de los cónyuges en casos de crisis matrimoniales no se desenvuelve en el ámbito de los derechos patrimoniales, sino en el de los familiares, siendo correlato de las obligaciones o deberes-función que para los progenitores titulares de la patria potestad resultan de la misma (cfr. artículo 154 del Código Civil), que no decaen en las situaciones de ruptura matrimonial. En este sentido, dada esta disociación entre titular y beneficiarios del derecho de uso, aunque no se pueda hablar con propiedad de confusión de derechos reales para referirse la situación que se produce cuando el cónyuge a quien se atribuye la guarda y custodia de los hijos es al tiempo propietario de la vivienda familiar y adjudicatario del derecho de uso, sí que debe entenderse que el haz de facultades que este último genera a favor de su titular, integrado básicamente por una facultad de ocupación provisional y temporal (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de abril de 1997), y por el poder de limitar el ejercicio de las facultades dispositivas por parte del cónyuge (ex cónyuge) titular del dominio (vid. Resolución de 25 de octubre de 1999), quedan comprendidos o subsumidos en la propia titularidad dominical sobre la finca. De ahí que se haya podido afirmar que el derecho de uso queda extinguido si, como consecuencia de la liquidación de gananciales, la finca sobre la que recae es adjudicada en pleno dominio al cónyuge titular de ese derecho (Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias de 3 de mayo de 2004), y que carece de interés el reflejo registral del derecho de uso judicialmente atribuido a la esposa sobre la vivienda familiar cuando ésta es la titularidad dominical (vid. Resoluciones de 6 de julio de 2007, 19 de septiembre de 2007 y 10 de octubre de 2008).

4. La protección en que consiste la limitación a las facultades dispositivas del cónyuge propietario está delimitada por la definición de la tipología concreta que del supuesto de hecho hace la norma. Y la norma en este punto es clara. El último párrafo del artículo 96 del Código Civil prescribe que para disponer de la vivienda familiar cuyo uso corresponda al cónyuge no titular se requerirá el consentimiento de ambas partes o, en su caso, autorización judicial. No hay norma paralela para los casos, como el ahora examinado, en que el uso corresponde al cónyuge titular. Por tanto, a la vista de nuestro Derecho positivo en la materia se puede afirmar que el contenido del derecho de uso consiste, además de en el derecho ocupacional, en la exigencia que se impone al cónyuge titular del dominio de contar con el consentimiento del titular del uso para la enajenación de la vivienda. Consecuentemente, cuando el uso corresponde al mismo cónyuge que es titular exclusivo de dicha vivienda, es evidente que en ningún caso se producirá la enajenación sin su consentimiento, pues en tales hipótesis el consentimiento para enajenar siempre procederá del titular del derecho de uso, sin que, por consiguiente, resulte

necesario recabar el consentimiento del ex cónyuge que ni es titular del dominio ni es titular del derecho de uso (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de septiembre de 1988). En definitiva, la facultad de limitar la libre disposición de la vivienda forma parte del contenido del derecho de uso que sólo a su titular corresponde.

Por ello mismo, la Resolución de este Centro Directivo de 10 de octubre de 2008 (reiterando la doctrina de las anteriores de 6 de julio de 2007 y 19 de septiembre de 2007) confirmó la calificación del registrador que había denegado la inscripción del derecho de uso de la vivienda familiar atribuido al cónyuge titular de la propiedad, sobre la base del fundamento de que en tal caso el uso y disfrute de la vivienda le vienen atribuidos al cónyuge por el dominio pleno que sobre ella ostenta y, en consecuencia, carece de interés el reflejo registral del derecho de uso atribuido judicialmente.

5. En consecuencia, en el presente caso, en que la atribución del derecho de uso se hace conjuntamente a los hijos y a su madre, y no sólo a los primeros, siendo la madre propietaria de la vivienda, no cabe inscribir uso alguno sobre ésta a su favor, en cuanto ha de considerarse facultad ínsita en su dominio.

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

## - 26 -

**8776** *Resolución de 9 de julio 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 Novelda, por la que se suspende la inmatriculación de una casa sita en Monforte del Cid. (BOE núm. 189, de 8-8-2013).*

En el recurso interpuesto por el notario de Alicante, don Francisco Peral Ribelles, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Novelda, don Manuel García-Serna Colomina, por la que se suspende la inmatriculación de una casa sita en Monforte del Cid.

### Hechos

#### I

Ante el notario de Alicante, don Francisco Peral Ribelles, se otorgó el 25 de noviembre de 2011, protocolo número 1.598, escritura de adjudicación de herencia por fallecimiento de don J. G. M. y su esposa doña S. A. M., incluyéndose entre los bienes relictos una casa..., que consta de planta baja y alta. Dicha finca según el título no consta inmatriculada en el registro. Se señala una referencia catastral. Posteriormente mediante acta complementaria autorizada por el mismo notario el 23 de marzo de 2012, con el número 290 de protocolo, se complementa el título primeramente reseñado incorporándose certificación catastral descriptiva y gráfica de dicha finca. Por auto número 6/2013 dictado por doña Clara Belén Ortuño Baeza, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Novelda, el 11 de enero de 2013, se aprobaron las operaciones particionales. Se acompaña el título previo de adquisición, escritura de compraventa otorgada en Aspe, ante el notario don Antonio Manteca López el 10 de junio 1977 con el número 839 de protocolo.

#### II

La anterior documentación fue presentada en el Registro de la Propiedad de Novelda e inscrita parcialmente, recayendo, con fecha 30 de abril de 2013, la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Novelda Previa calificación he inscrito el precedente documento en unión de acta complementaria autorizada por el Notario de Alicante don Francisco Peral Ribelles, en: Finca: N.º 9.896 de Monforte del Cid, al Tomo: 2.095, Libro: 285 de Monforte del Cid, Folio: 92, Anotación 3.ª Finca: N.º 10.987 de Monforte del Cid, al Tomo: 2.095, Libro: 285 de Monforte del Cid, Folio: 94, Anotación 4.ª Finca: N.º 5.415 de Monforte del Cid, al Tomo: 2.095, Libro: 285 de Monforte del Cid, Folio: 96, Anotación 8.ª Finca: N.º 5.377 de Monforte del Cid, al Tomo: 2.095, Libro: 285 de Monforte del Cid, Folio: 98, Anotación 5.ª Finca: N.º 2.510 de Monforte del Cid, al Tomo: 2.095, Libro: 285 de Monforte del Cid, Folio: 102, Anotación 12.ª en virtud de las cuales se han practicado inscripciones a favor de don José Ramón G. A., respecto de las fincas 9.896 y 2.510 de Monforte del Cid y don Vicente: G. A., respecto de las fincas 10.987, 5.415 y 5.377 de Monforte del Cid y he suspendido la inscripción respecto de la finca 5 del apartado III, en base a los hechos y fundamentos de derecho que se expresan a continuación. Al margen cada una de las inscripciones practicadas he extendido una nota de afección fiscal por plazo de cinco años. Con motivo de la referida anotación se han cancelado por caducidad una nota de afección al margen de la inscripción 2a de la finca 9.896, dos notas de afección al margen de la inscripción 3.ª de la finca 10.987 y dos notas de afección al margen de

la inscripción 11.<sup>a</sup> de la finca 2.510. Los asientos practicados, en cuanto se refiere al derecho inscrito, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producirán los créelos prevenidos en nuestra legislación, especialmente en los arts. 1. 17, 20. 28. 32, 34, 38 y 41 tic la Ley Hipotecaria, mientras no se declare su inexactitud en los terminas en ella establecidos. De conformidad con el art. 434 del Reglamento Hipotecario, hago constar: que sobre la finca 10.987, existen cargas, distintas de las relacionadas en el título, remitiéndome a tal efecto a la nota simple que se adjunta. Respecto de las fincas 5.415 y 5.377: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario –RDL 1/2004 de 5 de marzo–, se hace constar que no se han aportado los documentos acreditativos de la referencia catastral a los que se refiere el artículo 41, y que subsiste la obligación de presentar la correspondiente declaración ante la Administración Catastral. Hechos. En dichos documentos, entre otras operaciones, se solicita la inmatriculación de una casa en Monforte del Cid..., acompañándose a tal efecto, el título previo de adquisición y certificación catastro descriptiva y gráfica, inserta en el acta citada al principio de la presente nota. Examinada la documentación resulta que la descripción de la finca que consta en la certificación catastral y en el título inmatriculador no es totalmente coincidente con la descripción de ésta en el título previo de adquisición, por lo que existen dudas sobre la identidad de la finca. Fundamentos de Derecho.–Artículo 53, apartado siete de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, artículo 298 del Reglamento Hipotecario, artículo 18 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de enero de 2008, que en síntesis dice que para practicar la inmatriculación por título público, es necesario que la finca descrita en el título previo coincida con la que se refleja en el título inmatriculador, y si existen diferencias que hagan dudar de esa identidad, habrá que complementarlo con la correspondiente acta de notoriedad. Contra esta decisión, (...). Novelda a treinta de abril del año dos mil trece. El Registrador (firma ilegible). Fdo.: Manuel García-Serna Colomina».

### III

Contra la anterior nota de calificación, el notario autorizante de la escritura, don Francisco Peral Ribelles, presenta recurso que deposita en la oficina de Correos el día 24 de mayo de 2013 y se tiene entrada en el registro el día 27 siguiente, en el que alega resumidamente lo siguiente: 1. Que tanto el artículo 53.7 de la Ley 13/1996, como el 298 del Reglamento Hipotecario se encuentran plenamente cumplidos por cuanto la descripción del inmueble en la herencia, título inmatriculador, coincide en todo con la certificación catastral descriptiva y gráfica, y supone que desde 1997 la inmatriculación registral debe recoger la descripción catastral que ha pasado a ser la descripción documental; 2. La calificación registral se limita a señalar que la descripción no es totalmente coincidente, pero no argumenta nada más. Expresa dudas sobre la identidad de la finca pero ni se dice en que consisten ni justifica la razonabilidad de las mismas. Lo cual impide al recurrente despejar las dudas y/o su carácter razonable. Que el supuesto de hecho contemplado en la resolución invocada por el registrador es parecido pero no igual ya que las discrepancias en ese caso eran de un 31% de la superficie, aquí la diferencia es de cinco metros, y no coincidían tres de los cuatro linderos, aquí coinciden los tres fijos y en cuanto al cuarto la diferencia es que en el título previo se señalaban fincas de dos personas, con las que coincide plenamente, y ahora son cuatro; y, 3. Lo que estableció el artículo 53.7 de la Ley 13/1997 era la coincidencia plena de la descripción catastral con el título inmatriculador, la coincidencia plena con el título previo que data de 34 años es prácticamente imposible. Lo que establece la doctrina del Centro Directivo es que las diferencias de descripción entre el título inmatriculador y el previo han de ser de tal naturaleza que no provoquen dudas fundadas acerca de que se trate de la misma finca. Y en este caso no las hay y ni siquiera se han explicitado en la calificación.

### IV

El registrador emitió su informe con fecha 31 de mayo de 2013, reiterándose en su calificación y haciendo notar en cuanto a las discrepancias que en el título previo se citan como colindantes por la derecha entrando las casas de doña J. M. A. y de don J. R., siendo los demás linderos fijos mientras que en el título inmatriculador el lindero derecho lo componen cuatro fincas, dos de ellas coincidentes con el título anterior y por último que examinado el registro y la cartografía dos de las fincas se corresponden con sendas fincas registrales que no proceden de segregación ni son matrices de otras, lo que explicaría la existencia de dos titulares más en ese lindero. Continúa incidiendo en la descripción de una de las fincas colindantes con la que se pretende inmatricular.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 7,18, 19 199, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria; 117, 298, 300 y 306 de su Reglamento, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998; 22 de marzo de 2001; 2 de junio de 2005; 5 y 23 de junio y 6 y 17 de octubre de 2006; 7 de abril y 8 de septiembre de 2009; 14 de abril de 2010; 26 de enero de 2011; 20 de julio, 2 de agosto y 16 de noviembre de 2012, y 28 de mayo de 2013.

1. Como cuestión procedimental previa cabe recordar que, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con

claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998; 22 de marzo de 2001; 14 de abril de 2010; 26 de enero de 2011, y 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 13 de octubre de 2005; 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo y 1 de abril de 2005; 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012) que aunque la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo ciertamente escueto, es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición, y por ello procede entrar en el fondo del asunto.

2. En el supuesto debatido el registrador suspende la inscripción por entender que la descripción de la finca que consta en la certificación catastral y en el título inmatriculador no es totalmente coincidente con la descripción de esta en el título previo de adquisición, por lo que existen dudas sobre la identidad de la finca.

La descripción de la finca entre el título previo y el título inmatriculador, entre las que median treinta y cuatro años, solo difiere en una ínfima diferencia en superficie (cinco metros) que no se menciona por el registrador en su informe por lo que no se considera que haya sido tenida en cuenta en la calificación, y en el lindero derecha entrando que en el título previo linda con las fincas de doña J. M. A. y don J. R. y en el inmatriculador linda, además con don J. M. Q. B. y don R. L. A. Los otros tres linderos corresponden a calles, y son idénticos en ambos documentos. En la planimetría catastral se observa que la finca en cuestión y sus colindantes se encuentran integradas en una suerte de isleta circunscrita por las tres calles.

El registrador en su informe señala que dos de los colindantes están identificados registralmente, que su numeración se ha alterado en el mismo sentido que la del interesado y que sus fincas no proceden o son matrices de otras por segregación, extendiéndose en cuanto a las circunstancias de una de las fincas registrales si bien, aparte de no suministrar suficientes datos de la misma, estas consideraciones no pueden ser tomadas en cuenta puesto que no se pusieron de manifiesto en la nota de calificación y exceden de la mera diferencia descriptiva que señaló en la misma (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

3. Dándose estas circunstancias, la calificación del registrador no puede ser mantenida. Es cierto que caso de inmatriculación de fincas el registrador debe extremar el celo calificador para limitar, en lo posible, el riesgo de que accedan al Registro como fincas distintas e independientes las que no lo son en realidad., Y que no solo es exigible que la descripción del inmueble en cuestión en la certificación catastral descriptiva y gráfica sea idéntica a la se haga en el título inmatriculador sino que también debe haber entre este y el título previo similitudes suficientes para que no haya dudas sobre la identidad de la finca cuyo acceso al Registro se pretende. Pero en este caso no existen diferencias en la descripción en términos tales que permitan albergar una duda razonable acerca de que se trate de la misma finca y precisamente la Resolución de 4 de enero de 2008 a que hace referencia el registrador en su nota llegaba a la conclusión contraria porque la descripción de la finca difería en cuanto a la superficie en un alto porcentaje y no coincidían tres de los cuatro linderos, es decir el supuesto de hecho era distinto, por no decir radicalmente opuesto al actual.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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 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 julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

**8777** *Resolución de 10 de julio 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 Cieza n.º 1, a la inscripción de dominio y cancelación de cargas ordenadas en decretos de adjudicación y mandamiento judiciales en procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados. (BOE núm. 189, de 8-8-2013).*

En el recurso interpuesto por doña P. P. M., Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de la sociedad «Banco Santander, S.A.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Cieza número 1, don Jesús Díaz Martínez, a la inscripción de dominio y cancelación de cargas ordenadas en decretos de adjudicación y mandamiento judiciales en procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados.

## Hechos

### I

Como consecuencia de demanda presentada en el mes de septiembre de 2010 en procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Cieza por la entidad sociedad «Banco Santander, S.A.», contra la sociedad deudora y contra la señora hipotecante no deudora, se resolvió adjudicar determinadas fincas a la ejecutante y proceder a la cancelación de las correspondientes inscripciones de hipoteca ejecutadas así como de las cargas posteriores, en los términos que constan en la calificación impugnada.

### II

Presentado el título en el Registro de la Propiedad número 1 de Cieza, fue objeto de la siguiente calificación por el registrador don Jesús Díaz Martínez: «... Hechos. Primero. El 4 de febrero de 2013 se presenta en este Registro bajo el asiento 1.500 del Diario 105 testimonio de fecha 21 de septiembre de 2012 de un decreto de adjudicación expedido por doña Y. M. P., secretaria judicial del Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción n.º 4 de Cieza, el 24 de abril de 2012, y de otro, decreto expedido por la misma secretaria el 17 de julio de 2012, en unión de mandamiento de cancelación de cargas expedido por duplicado por dicha secretaria el 21 de septiembre de 2012; todo ello con relación al procedimiento de ejecución hipotecaria 733/2010. Retirado por la presentante el 6 de febrero, fue devuelto el día 13 de marzo junto con copia de la comunicación realizada al Ayuntamiento de Cieza respecto del IIVTNU; vuelto a retirar por la presentante el 15 de marzo, fue reintegrado a este Registro con fecha 10 de abril, quedando prorrogado dicho asiento de presentación 1.500 del Diario 105 conforme al artículo 18,2 de la Ley Hipotecaria hasta el día 27 de abril de los corrientes. Segundo. En dicho procedimiento se instó demanda de ejecución frente a Estructuras y Servicios de Cieza Sociedad Cooperativa, don J. G. C. y doña M. J. V. M., recayendo sobre las fincas registrales 15.462, 21.374 y 33.420 de Cieza. En el historial registral de las mismas, se observa que, en el momento de expedición de la certificación del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (diciembre de 2010), dichas fincas aparecían inscritas a favor de don J. G. C., en cuanto al usufructo vitalicio; y de don Juan Francisco, doña María del Amor y doña Liliana G. V., en cuanto a la nuda propiedad de las mismas, por terceras partes indivisas, según resulta de sendas inscripciones de herencia de fecha 1 de junio de 2009, practicadas en virtud de escritura otorgada en Cieza el día 12 de marzo de 2009, ante su notario, don Claudio Ballesteros Jiménez, bajo el número trescientos veinte de su protocolo. No consta que se haya demandado y requerido de pago a dichos señores G. V. Tercero. No consta declaración sobre la situación arrendaticia de las fincas adjudicadas. A la vista de los anteriores hechos, resultan los siguientes defectos impeditivos de la inscripción y cancelación solicitadas, conforme a sus correlativos fundamentos de Derecho. Primero. En relación con el hecho segundo, no consta haberse demandado y requerido de pago a los señores mencionados anteriormente (don Juan Francisco, doña María del Amor y doña Liliana G. V.). En efecto, el artículo 132.1.º LH establece que "A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes: 1. 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"; el artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que "La demanda ejecutiva deberá dirigirse 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, finalmente, el artículo 686.1 del mismo cuerpo legal señala 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". Por tanto, basta tener en cuenta estos preceptos legales para comprobar que es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas. En este sentido, de los documentos presentados no se infiere que hayan tenido parte alguna los titulares de la finca, ya que ni se les demandó ni se les requirió debidamente de pago (artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) aunque, con posterioridad a la demanda se les notificara dicho procedimiento al amparo del artículo 689 LEC, no consta consentimiento ni la pertinente sentencia firme en procedimiento declarativo entablado directamente contra ellos, como

exigen los artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria para rectificar o cancelar los asientos registrales, que se encuentran bajo la salvaguardia de los Tribunales. En efecto, la comunicación efectuada por el registrador al amparo del artículo 689 LEC no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago, y tiene solo el efecto de avisar de la iniciación de la ejecución y permitir a los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la ejecución de la hipoteca el pagar y subrogarse en lugar del acreedor, pero no sustituye los trámites procesales más rigurosos y con distinta finalidad contemplados en la Ley. En estos términos se pronuncia la Resolución, de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de septiembre de 2012. Para completar la argumentación, justificando la aplicación del artículo 132,1º de la Ley Hipotecaria y sus concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil antes citados, debemos abordar la posible consideración de dichos señores G. V. no como "terceros poseedores" stricto sensu, es decir, aquéllos que son dueños de la finca hipotecada sin responder de la obligación personal con ella garantizada, sino como deudores, precisamente en su condición de herederos, ya que, según los artículos 659 y 661 del Código Civil, "la herencia comprende todos los bienes, derechos y obligaciones de una persona, que no se extingan por su muerte", y "los herederos suceden al difunto por el hecho sólo de su muerte en todos sus derechos y obligaciones". Esta interpretación resultaría del hecho de que, si bien la parte prestataria es la mercantil "Estructuras y Servicios de Cieza, Sociedad Cooperativa", la cláusula novena de la hipoteca que se ejecuta señala expresamente que "sin perjuicio de la responsabilidad personal ilimitada y solidaria de la parte prestataria e hipotecante...", siendo precisamente hipotecante doña M. J. V. M. Pues bien, también desde esta óptica sería preceptiva la demanda y requerimiento de pago exigidos por el artículo 132,1.º de la Ley Hipotecaria y los artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que todos ellos hablan expresamente de "deudor". En este sentido, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de noviembre de 2012 y 7 de marzo de 2013 señalan 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 1.875 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. 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. En consecuencia, y como precisan las Resoluciones citadas, 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 (en la misma línea, STS de 3 de diciembre de 2004). Segundo. En relación con el hecho tercero, debe realizarse la declaración sobre la situación arrendaticia de las fincas adjudicadas, lo cual puede hacerse, según la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el mismo procedimiento o por comparecencia ante el notario o el registrador, o, en su caso, la práctica de las notificaciones conforme a los artículos 661 y 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; todo ello por exigirlo así el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, precepto aplicable a las adjudicaciones por subasta, pues son también ventas judiciales, y así viene señalado por la jurisprudencia del TS (Sentencias de 2 de marzo de 1959, y 23 de enero de 1971) y por la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 19 y 20 de noviembre de 1987 y 1 de octubre de 1999). Examinados los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, resuelvo suspender la práctica de las operaciones registrales solicitadas. No se practica anotación preventiva por no haberse solicitado. La presente calificación negativa lleva consigo, la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta (...). El registrador. (Firma ilegible). Fdo.: Jesús Díaz Martínez. En Cieza, a 25 de abril de 2013».

### III

Mediante escrito presentado en el Registro de la Propiedad número 1 de Cieza el 24 de mayo de 2013, doña P. P. M., en nombre y representación de la sociedad «Banco Santander, S.A.», interpuso recurso contra la referida calificación, en el que alega los siguientes fundamentos jurídicos: «Primero. La certificación de dominio y cargas expedida el 23 de diciembre de 2010 a tenor de lo dispuesto por los artículos 688 y 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil expresó que la titularidad registral de las tres fincas hipotecadas había sido transmitida en virtud de escritura de adjudicación de herencia de 12 de marzo de 2009 al viudo de la hipotecante (en cuanto al usufructo de la totalidad) y a sus tres hijos (en cuanto al derecho de nuda propiedad por terceras partes indivisas), en virtud de escritura de adjudicación de herencia otorgada el día 12 de marzo de 2009. Las adquisiciones causaron las inscripciones 10ª, 14ª y 5ª, respectivamente. En consecuencia, se puso de manifiesto en el procedimiento de ejecución la existencia de "terceros poseedores", en la misma dicción que emplea el artículo ya citado, el 685.1 LEC. A los nuevos titulares registrales (terceros poseedores) que constató la certificación de dominio y cargas se les dirigió por el Juzgado las notificaciones a que se refieren los artículos 132-2º de la Ley Hipotecaria y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Sin embargo, la nota de calificación deniega las operaciones registrales solicitadas

fundamentalmente por considerar que no es bastante con estas notificaciones y traslados, debiendo haber sido dirigida la demanda y haber sido requeridos de pago los titulares inscritos del derecho de nuda propiedad ("terceros poseedores") en virtud de lo que disponen los artículos 132-1.º de la Ley Hipotecaria y 685 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y Resolución de esta Dirección General de 13 de septiembre de 2012 y otras consideraciones complementarias. A) La nota de calificación infringe lo dispuesto por los artículos 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132-2.º de la Ley Hipotecaria, toda vez que los mencionados terceros poseedores don Juan Francisco G. V., doña María Amor G. V. y Dª Liliana G. V. inscribieron su derecho de nuda propiedad con posterioridad a la hipoteca según se desprende de la certificación registral de dominio y cargas, con lo que únicamente es exigible y procede notificarles la existencia del procedimiento en el domicilio que resulte del Registro a los fines que la propia Ley de Enjuiciamiento Civil determina, como así se hizo, según hace constar el propio decreto de adjudicación de las fincas. Extender la exigencia, como hace la nota recurrida, de dirigir la demanda de ejecución y de practicarse el requerimiento judicial de pago a los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la hipoteca sin que la adquisición se haya puesto en conocimiento previamente del acreedor ejecutante supone dejar sin contenido efectivo la disposición que contiene el artículo 132-2.º de la Ley Hipotecaria respecto de la regla general del artículo 132-1.ª de la misma Ley y la previsión que contiene el artículo 689 LEC, perfectamente aplicable al presente supuesto de hecho. B) Asimismo, la calificación recurrida vulnera los principios de legalidad, de seguridad jurídica e irretroactividad de las normas desfavorables, consagrados en el artículo 9.3 de la Constitución Española, por una doble razón: a) La nota de calificación deja vacío de contenido e inaplicable la previsión normativa del artículo 689.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el supuesto en que de la certificación registral de dominio y cargas expedida en el curso de la ejecución hipotecaria aparezcan titulares de derechos inscritos a quienes no se les haya requerido de pago notarial o judicialmente. Ya se encarga la propia Ley de regular de un modo claro la solución que hay que dar a este supuesto de hecho, sin que quepan interpretaciones ni alcances de la norma no permitidos por el Legislador. b) La nota de calificación da por hecho que el acreedor ejecutante ha tenido conocimiento de la adquisición por los terceros poseedores simplemente por la publicidad registral y, por tanto, es aplicable la previsión del art. 132-1.º de la Ley Hipotecaria, cuando ni éstos ni ninguna otra persona han puesto en conocimiento del acreedor ejecutante la adquisición en momento anterior a la fecha de expedición de la certificación de dominio y cargas. De ser así, se estaría exigiendo de facto al acreedor que en el momento de presentar la demanda de ejecución hipotecaria deba tener información registral continuada de la finca hipotecada para dar formal cumplimiento a la disposición referida, cuando ello no viene recogido por disposición normativa alguna. c) La nota de calificación se basa en la interpretación que contiene una Resolución de este Centro Directivo fechada en septiembre de 2012 para exigir la demanda y requerimiento de pago a estos terceros, mientras que, precisamente, la Resolución de 23 de julio de 2011, con precedente en otras muchas, establecía en el momento de desarrollarse la actividad procesal calificada la doctrina opuesta. Así: "... en la escritura de venta realizada por la deudora a favor del actual titular registral se pactó la subrogación pasiva y asunción de deuda por parte de la compradora, no resulta en modo alguno la existencia de consentimiento expreso o tácito a la subrogación por el acreedor, ni tampoco que dicho tercer poseedor haya acreditado al acreedor la adquisición del bien. En esta situación no existe obligación –aunque sí potestad para el acreedor– de requerir de pago al tercer poseedor actual titular registral de la finca hipotecada, de manera que es suficiente la notificación –y no el requerimiento de pago– al tercer poseedor que aparece en la certificación registral". C) La nota de calificación, aparentemente a mayor abundamiento, da por sentado que los terceros poseedores, causahabientes de la titular registral que constituyó la hipoteca en garantía de deuda ajena son sucesores a título universal y, por tanto, "deudores" en el sentido atribuido por el artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por aplicación de los artículos 659 y 661 del Código Civil. Sin embargo, esta conclusión es completamente errónea por dos razones fundamentales: a) En el Registro no se ha publicado dato alguno que determine que estos terceros poseedores hubieran aceptado la herencia pura y simplemente o a beneficio de inventario (art. 998 Código Civil). b) Aun en el supuesto de que los terceros poseedores hubieran aceptado la herencia pura y simplemente, se obvia en la calificación un dato esencial al respecto, y es que la causante propietaria de los bienes nunca había ostentado en la relación jurídico material derivada del crédito garantizado con la hipoteca la condición de "deudora", sino de «hipotecante no deudora» de determinados bienes privativos en garantía de deuda ajena, que es la única condición transmisible a sus sucesores mortis causa, según el principio universalmente aceptado de que no se puede transmitir a terceros aquello que no se tiene; por tanto, son inaplicables a los efectos que nos ocupan los dos preceptos del Código Civil citados en la nota de calificación. En consecuencia, los referidos sucesores tienen a los efectos de la legislación procesal para el procedimiento de ejecución directa contra bienes hipotecados única y exclusivamente la condición de "terceros poseedores", no de "deudores", y tal es el tratamiento que desde el punto de vista jurídico-procesal se les debía dispensar, señaladamente el previsto en el apartado segundo del artículo 132 LH y del artículo 689 LEC, como así se hizo según certifica el propio decreto de adjudicación en su hecho tercero, sin que, por tanto, haya que extender al "tercer poseedor" la cumplimentación de requisitos o la realización de actos procesales no previstos legalmente, como pretende la nota recurrida, a lo que hay que añadir que no concurre motivo real alguno para que se pueda apreciar riesgo de indefensión de los mencionados "terceros poseedores", salvo en un plano puramente abstracto, artificioso y, en definitiva, inexistente en la realidad procesal, al menos en este caso concreto. D) La nota de calificación se extralimita en la función calificadora de los títulos de origen judicial que se presentan a inscripción, contraviniendo lo dispuesto por el artículo 18, 100 y concordantes de la Ley Hipotecaria, cuando omite tener en cuenta la realización del acto procesal previsto justamente para la situación que nos ocupa, a saber, la notificación de la existencia del procedimiento a los "terceros poseedores", puesto que, como se ha anunciado en el apartado anterior, en el hecho tercero del decreto de adjudicación de 24 de abril de 2012, presentado a inscripción, la autoridad judicial certifica y da fe de que "constando asimismo haberse realizado las



notificaciones a que se refiere el apartado segundo del artículo 132 de la Ley Hipotecaria y artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil". En este sentido el registrador de la Propiedad tiene vetado y queda fuera del alcance de la calificación registral el hecho de, cuando menos, obviar la consideración a la hora de calificar de la realización de un acto procesal que la autoridad judicial certifica haber realizado. Segundo. En relación con el defecto que se pone de manifiesto en su fundamento de Derecho segundo, consistente en que "debe realizarse la declaración sobre la situación arrendaticia de las fincas adjudicadas", se impugna asimismo la nota de calificación porque la correspondiente declaración relativa a la situación arrendaticia de las fincas adjudicadas ya se efectuó en su momento ante el Registro de la Propiedad mediante las instancias correspondientes, convenientemente revestidas de los requisitos de forma exigidos, conforme consta en la anterior nota de calificación sobre el mismo título (nota 121/2012, Hecho. Primero), sin que se hayan modificado las circunstancias o, al menos, sin que la nota de calificación recurrida articule un solo motivo que permita colegir tal cambio de circunstancias. Tercero. También se impugna la nota de calificación en cuanto que el fundamento de Derecho segundo exige alternativamente que en el título sometido a calificación se deje constancia de "la práctica de las notificaciones conforme a los artículos 661 y 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil", por no ser materia calificable con arreglo a la legislación hipotecaria ni procesal toda vez que esta constancia en el título solamente sería exigible si en el seno del procedimiento de ejecución se hubiera tenido noticia de la existencia de ocupantes de mero hecho o sin título suficiente en los inmuebles hipotecados, según tal situación se produzca en el momento de sacarlos a subasta o en el momento de su efectiva toma de posesión a favor del adjudicatario o rematante. En este sentido, se considera que, una vez más, se ha extralimitado el registrador en su función calificadora supervisando una actividad procesal que está fuera de su competencia, una vez que en el procedimiento jamás ha conestado la situación de ocupación de mero hecho o sin título suficiente».

#### IV

Mediante escrito de 14 de junio de 2013, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1.875 del Código Civil; 1, 13, 17, 18, 20, 32, 34, 40, 82, 130, 132 y 145 de la Ley Hipotecaria; 538.1.3, 568, 659, 661, 675, 681.1, 685, 686 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional –Sala Primera– núm. 79/2013, de 8 abril; la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004; y las Resoluciones de esta Dirección General de 19 y 20 de noviembre de 1987; 5 de noviembre de 1993; 22 de marzo de 1999; 6 de febrero de 2001; 20 de septiembre de 2002; 15 de marzo de 2006; 14 de abril de 2009; 27 de julio de 2010; 24 y 27 de junio, 23 de julio y 24 de septiembre de 2011; 7 de marzo, 7 y 18 de junio [2.<sup>a</sup>], 24 de julio, 13 de septiembre y 8 y 29 de noviembre de 2012, y 7 de marzo y 22 de mayo de 2013.

1. Presentados en el Registro de la Propiedad testimonios de decretos de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, el registrador suspende la inscripción y cancelación pretendidas por apreciar la existencia de dos defectos: a) En el procedimiento de que se trata, iniciado en el año 2010, no consta haberse demandado y requerido de pago a quienes, en el momento de expedición de la correspondiente certificación de cargas, figuran como titulares registrales de la nuda propiedad de las fincas mediante inscripción de herencia practicada el 1 de junio de 2009, de modo que, además, al tener los nudo propietarios la condición de herederos deben también ser demandados y requeridos de pago como deudores; y b) Debe realizarse la declaración sobre la situación arrendaticia de las fincas adjudicadas o, en su caso, la práctica de las notificaciones prevenidas en los artículos 661 y 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La recurrente alega, respecto del primer defecto, que no es necesario el requerimiento de pago a los titulares de la nuda propiedad de las fincas adjudicadas porque, al haberse inscrito su derecho con posterioridad a la hipoteca, basta la notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se les ha realizado según consta en las resoluciones judiciales calificadas; que no consta que los nudo propietarios tengan la cualidad de deudores sino que únicamente tienen la condición de herederos de la hipotecante no deudora; y que el registrador se extralimita en su función respecto del acto procesal que admite la mera notificación del procedimiento a los terceros poseedores. Y en cuanto al segundo de los defectos impugnados manifiesta la recurrente que la declaración relativa a la situación arrendaticia de las fincas adjudicadas ya se efectuó en su momento en el Registro, como consecuencia de una calificación anterior del mismo título realizada durante la vigencia de un asiento de presentación previo, que caducó y fue cancelado por ello.

2. La cuestión a la que se refiere el primero de los defectos impugnados debe resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 13 de septiembre de 2012, y 22 de mayo de 2013, entre otras citadas en los «Vistos» de la presente), que no es necesario reproducir en su integridad.

Según dicha doctrina, hay que partir, en primer lugar, del artículo 132.1º 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 éste 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».

Por tanto, basta tener en cuenta estos preceptos legales para comprobar que es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

El Registro de la Propiedad entre otros muchos efectos atribuye el de la eficacia erga omnes de lo inscrito (cfr. artículos 13, 32 y 34 de la Ley Hipotecaria), de manera que no puede la entidad acreedora –que además es parte– desconocer la adquisición efectuada por el tercer poseedor inscrito, cuando además consta en la propia certificación de titularidad y cargas solicitada a su instancia en el procedimiento.

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

Por ello el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral sobre actuaciones judiciales a la competencia del juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución 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, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. Y este Centro Directivo ha declarado reiteradamente que la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino la puesta de manifiesto por éstos de la existencia de un obstáculo registral (cfr. Resolución de 18 de junio de 2012 [2.ª] y 13 de septiembre de 2012).

Según la doctrina del Tribunal Constitucional –reiterada recientemente por la Sentencia número 79/2013, de 8 abril–, «... el procedimiento de ejecución hipotecaria se caracteriza como un procedimiento de realización del valor de la finca hipotecada, que carece de una fase de cognición y cuya estructura resulta lógica a partir de la naturaleza del título, donde se limita extraordinariamente la contradicción procesal, si bien ello no significa que se produzca indefensión por el carácter no definitivo del procedimiento, puesto que las cuestiones de fondo quedan intactas y pueden discutirse después con toda amplitud (en el mismo sentido, STC 158/1997, de 2 de octubre, FJ 6, y ATC 113/2011, de 19 de julio, FJ 4, en relación con el procedimiento especial de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil)».

Sin embargo, como añade la misma sentencia, «la validez global de la estructura procedimental de la ejecución hipotecaria en modo alguno admite excepciones al derecho de defensa de los interesados, no siendo admisibles lecturas restrictivas de la intervención de quienes son titulares de derechos e intereses legítimos, entre los que figuran los denominados legalmente como «terceros poseedores» y el propietario de los bienes que no se ha subrogado en el contenido obligacional garantizado con la hipoteca....»

Desde la estricta perspectiva constitucional, una línea constante y uniforme de este Tribunal en materia de acceso al proceso en general (art. 24.1 CE), y al procedimiento de ejecución hipotecaria en particular, ha promovido la defensa, dando la oportunidad de participar, contradictoriamente, en la fase de ejecución de este procedimiento especial, al existir una posición privilegiada del acreedor derivada de la fuerza ejecutiva del título.

En este sentido, el artículo 685 LEC establece que la demanda debe dirigirse frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados «siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes», precepto éste que entendido según el artículo 24 CE nos lleva a la conclusión de que la situación de litisconsorcio necesario se produce en todo caso respecto de quien tiene inscrito su título adquisitivo, pues el procedimiento de ejecución hipotecaria no puede desarrollarse a espaldas del titular registral, como aquí ha sucedido, al serlo con anterioridad al inicio del proceso de ejecución hipotecaria.

En efecto, ... la inscripción en el Registro produce la protección del titular derivada de la publicidad registral, con efectos erga omnes, por lo que debe entenderse acreditada ante el acreedor la adquisición desde el momento en que éste conoce el contenido de la titularidad publicada, que está amparada por la presunción de exactitud registral. Esta solución resulta reforzada por lo dispuesto en el artículo 538.1.3 LEC, de aplicación al proceso especial de ejecución hipotecaria ex artículo 681.1 LEC, donde se reconoce la condición de parte al titular de los bienes especialmente afectos al pago de la deuda, así como por lo dispuesto en el artículo 132 de la Ley Hipotecaria, que exige al registrador, a la hora de realizar la calificación del título, que constate si se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y «terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento».

4. En el presente supuesto se trata de dilucidar si, no habiendo sido demandados ni requeridos de pago los titulares

registrales de la nuda propiedad de la finca hipotecada que adquirieron su derecho con posterioridad a la hipoteca, cabe inscribir la finca a nombre del ejecutante y practicar las demás actuaciones derivadas del procedimiento, aunque aquéllos hubieran sido notificados una vez iniciado el procedimiento judicial.

Pues bien, de los documentos presentados no se infiere que hayan tenido parte alguna en el procedimiento los titulares de las citadas participaciones indivisas, en nuda propiedad, de la finca, ya que ni se les demandó ni se les requirió debidamente de pago (artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y, aunque, con posterioridad a la demanda se les notificara dicho procedimiento, no consta su consentimiento ni la pertinente sentencia firme en procedimiento declarativo entablado directamente contra los mismos, como exigen los artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria para rectificar o cancelar los asientos registrales, que se encuentran bajo la salvaguardia de los Tribunales.

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).

La notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se les ha realizado según consta en las resoluciones judiciales calificadas no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago. Es cierto que según el artículo 132.2º de la Ley Hipotecaria, la calificación del registrador se extenderá al hecho de «Que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas...»; y, conforme al artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «Si de la certificación registral apareciere que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio no ha sido requerido de pago en ninguna de las formas notarial o judicial, previstas en los artículos anteriores, se notificará la existencia del procedimiento a aquella persona, en el domicilio que conste en el Registro, para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662, o satisfacer antes del remate el importe del crédito y los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca». Pero, como se ha señalado en la doctrina científica, el tercer poseedor ha de ser demandado y requerido de pago de conformidad con lo dispuesto en los artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si bien, en los casos en que no se hubiere acreditado al acreedor la adquisición de los bienes hipotecados –ni se hubiera inscrito– en el momento de formular la demanda sino que hubiera inscrito su derecho posteriormente de modo que aparezca en la certificación registral, debe ser entonces (tras la expedición de dicha certificación para el proceso) cuando se le deberá notificar la existencia del procedimiento. Mas, en el presente caso, habiendo inscrito su derecho en el Registro con anterioridad a la interposición de la demanda de ejecución es necesario que ésta se haya dirigido contra tales terceros poseedores, por lo que el recurso no puede ser estimado.

No obstante, no puede confirmarse la calificación del registrador en cuanto considera que los nudo propietarios, en su condición de herederos, deben también ser demandados y requeridos de pago como deudores, pues, como afirma la recurrente, no ha quedado acreditado que aquéllos tengan dicha cualidad de deudores, más allá de su condición de herederos de la hipotecante no deudora.

5. En relación con el segundo de los defectos impugnados debe confirmarse la calificación, pues como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones de 19 y 20 de noviembre de 1987; 5 de noviembre de 1993; 22 de marzo de 1999; 6 de febrero de 2001; 20 de septiembre de 2002; 15 de marzo de 2006, y 8 de noviembre de 2012), la adjudicación en procedimiento de ejecución directa contra bienes inmuebles es un supuesto equiparable a la compraventa voluntaria por lo que es de plena aplicación la previsión del artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. De este modo debe rechazarse la inscripción de la adjudicación si no se acredita debidamente bien que se han llevado a cabo las notificaciones previstas, bien que se ha realizado la oportuna manifestación de que la finca se encuentra libre de arrendatarios. A tal efecto, este Centro tiene declarado que dadas las particularidades de la transmisión dicha manifestación puede y debe hacerla el adquirente sin que la misma pueda ser inferida de otros datos o documentos al ser una manifestación de contenido expreso y específico.

Para entenderse cumplido tal requisito no puede tenerse en cuenta, como pretende la recurrente, la declaración relativa a la situación arrendaticia de las fincas adjudicadas ya efectuada en un documento presentado a calificación durante la vigencia de un asiento de presentación previo que caducó, pues el registrador al calificar no puede tener en cuenta sino los asientos vigentes y los títulos presentados, con asiento de presentación vigente, no los caducados que a efectos del procedimiento registral es como si no hubieran estado presentados nunca (cfr. artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria y, por todas, las Resoluciones de 14 de abril de 2009; 24 de septiembre de 2011, y 24 de julio de 2012).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en los términos que resultan de los precedentes 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, 10 de julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 28 -

**8778** *Resolución de 10 de julio 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 4 a la constancia registral de la resolución de un contrato de permuta de solar por viviendas en el edificio futuro, por incumplimiento del constructor cesionario. (BOE núm. 189, de 8-8-2013).*

En el recurso interpuesto por don Germán María de León Pina, notario de Sant Antoni de Portmany, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Eivissa número 4, don Álvaro Esteban Gómez, a la constancia registral de la resolución de un contrato de permuta de solar por viviendas en el edificio futuro, por incumplimiento del constructor cesionario.

**Hechos**

I

Se inscribe en el Registro escritura autorizada por el notario de Eivissa, don Miguel Ángel Rufas Abenoza, el día 19 de marzo de 2007, por la que se celebró un contrato de permuta de solar por obra futura, en virtud de la cual, la entidad cedente, «Rosa y Mariano Ribas, S.L.», transmitió un solar (formado por dos fincas registrales previamente agrupadas) y, a cambio, la entidad cesionaria, «Wildest, S.L.», se obligó a entregar, tras construir un edificio sobre dicho solar, treinta entidades de dicho edificio, en concreto, cuatro locales comerciales, una vivienda y veinticinco plazas de garaje. Se pactó además la siguiente condición resolutoria: «La demora de «Wildest, S.L.», en la entrega a «Rosa y Mariano Ribas S.L.», de las entidades registrales pactadas por un tiempo superior a seis meses sobre el estipulado dará lugar de pleno derecho a la resolución del presente otorgamiento, lo que determinará la pérdida por parte de «Wildest, S.L.», de los proyectos redactados y de las obras que se hubiesen ejecutado sobre el terreno. Todo ello en concepto de indemnización de daños y perjuicios y pena por incumplimiento. Sin embargo, para que tenga lugar la resolución será preciso que «Rosa y Mariano Ribas S.L.», requiera fehacientemente de pago a «Wildest, S.L.», por acta notarial en el siguiente domicilio (se indica) con concesión de un nuevo plazo de quince días, transcurrido el cual, si no consta el pago en la misma acta, se entenderá resuelta la cesión de suelo por obra futura. La facultad resolutoria se extinguirá y «Wildest, S.L.», podrá solicitar la cancelación registral de la condición resolutoria mediante el otorgamiento de Acta de entrega a «Rosa y Mariano Ribas, S.L.», de las unidades de obra que correspondan. «Rosa y Mariano Ribas, S.L.», convienen la posposición de la condición resolutoria explícita constituida en el párrafo anterior a la garantía hipotecaria que el comprador se propone constituir sobre la edificación a construir sobre la misma finca a favor de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de las Baleares, en garantía de cuatro millones ciento sesenta y siete mil novecientos ochenta euros (4.167.980,00 €) y de doscientos cincuenta y siete mil quinientos cuarenta y ocho euros (257.548,00 €) de principal (respectivamente), intereses ordinarios y de demora, costas y gastos, con la distribución de la responsabilidad hipotecaria que en dichas escrituras constarán. La posible resolución de la permuta por incumplimiento supondría la readquisición de la finca con la carga de la hipoteca. Todos los gastos e impuestos derivados de la posposición serán de cuenta de «Wildest, S.L.». En cualquier caso podrán optar los cedentes por exigir el cumplimiento de la obligación por los medios que derecho haya lugar, con las consecuencias previstas en la estipulación 4.º, con vencimiento trimestral de los intereses y capitalización de los periodos vencidos y no satisfechos».

Mediante acta autorizada por el referido notario, don Germán María León Pina, de fecha de 18 de febrero de 2013, con número 187 de protocolo, la mercantil «Rosa y Mariano Ribas, S.L.», le requirió para que a través de otro notario de la ciudad de Eivissa, requiriera personalmente a la mercantil «Wildest, S.L.», en el domicilio fijado a estos efectos, «para que, habida cuenta del retraso en la entrega pactada mediante escritura de agrupación y permuta de solar por vivienda a construir, otorgada en fecha 19 de marzo de 2007 ante el notario de Eivissa, don Miguel Ángel Rufas Abenoza, con número 496 de protocolo, proceda su mercantil, en el improrrogable plazo de quince días a la formalización de la escritura de entrega de fincas como resultado de lo pactado en la referida escritura. Asimismo, en este mismo acto, se les informa fehacientemente, que para el caso que no formalicen la escritura de entrega de fincas en el plazo de quince días antes reseñado, se entiende resuelto el contrato y por parte de la mercantil «Rosa Y Mariano Ribas, S.L.», se procederá, sin ninguna otra notificación al ejercicio de la condición resolutoria».

Dicho requerimiento, practicado conforme a lo pactado en la escritura de constitución de la cláusula resolutoria, resultó fracasado por cuanto la mercantil «Wildest, S.L.», no fue encontrada en su domicilio, siendo la notaria practicante de dicho requerimiento, doña María Victoria Tejada Chacón, informada por unos vecinos de que «desde hacía por lo menos seis meses no veían a nadie en el local de la referida mercantil», dándose por terminada el acta.

Mediante otra acta, autorizada por el mismo notario de Sant Antoni de Portmany, el día 5 de marzo de 2013, bajo el

número 240 de protocolo, la entidad «Rosa y Mariano Ribas, S.L.», requirió al notario al objeto de que remitiera por correo certificado con acuse de recibo copia del acta al domicilio señalado por la mercantil «Wildebest, S.L.», a efectos de notificaciones, así como para que remitiera también por correo certificado con acuse de recibo copia de la misma acta a quien actuó como administrador de la referida mercantil en la escritura de 19 de marzo de 2007, don D. R. M. M., en el domicilio que hizo constar en la misma escritura. Todo ello al objeto de agotar todas las posibles formas de notificación del contenido del acta a la mercantil «Wildebest, S.L.».

Dicho requerimiento resultó igualmente fracasado pues fueron devueltos por Correos sendos sobres que contenían, cada uno de ellos, la copia simple objeto del requerimiento.

Se presenta ahora en el registro, en unión de las actas anteriormente referidas, escritura de resolución unilateral de permuta de solar por vivienda a construir por incumplimiento, autorizada por el mismo notario, don Germán María León Pina, el día 26 de marzo de 2013, bajo el número 328 de protocolo, en virtud de la cual la entidad «Rosa y Mariano Ribas, S.L.», resuelve unilateralmente, y, en ejercicio de la condición resolutoria estipulada en garantía de la entrega de las fincas pactadas la citada permuta, por incumplimiento, conforme a lo dispuesto en los artículos 1124, 1504 y 1541 del Código Civil, recuperando la mercantil «Rosa y Mariano Ribas, S.L.», el pleno dominio de la finca entregada en permuta, así como lo construido sobre ella. Se solicita por tanto, la reinscripción de del solar cedido en permuta a nombre de la sociedad cedente, y por consecuencia del principio de accesión, también lo construido sobre él. Dicha resolución fue notificada por el notario autorizante a la mercantil «Wildebest, S.L.», mediante correo certificado, resultando también fallida.

## II

El registrador deniega la reinscripción extendiendo la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Eivissa N.º 4. Presentante: Sr. G. A., F.. Autorizante: don Germán María León Pina. Documento: Escritura de resolución de permuta otorgada por la entidad «Rosa y Mariano Ribas S.L.», ante el notario de Sant Antoni De Portmany don Germán María León Pina el 26/03/2013 n.º 328/20131 de protocolo, que ha motivado el asiento número 1654 del Diario 94. 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 la inscripción de dicho título ha sido suspendida, con defectos subsanables, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: 1º). Porque no se aporta la escritura de permuta autorizada por el Notario de Ibiza don Miguel Angel Rufas Abenoza el diecinueve de marzo de dos mil siete, número 496 de protocolo, art. 59 RH. 2º). Porque según consta en el acta de requerimiento practicada por doña María Victoria Tejada Chacón el veinte de febrero de dos mil trece, número 173 de protocolo, y como da fe, don Germán María León Pina en el acta calificada, el requerimiento de resolución a la entidad «Wildebest, S.L.», no pudo ser practicado por no encontrarse nadie en su domicilio, con lo cual, la sociedad mercantil, titular de las fincas gravadas con la condición resolutoria, la cual se ejercita por la mercantil «Rosa y Mariano Ribas, S.L.», no pudo allanarse u oponerse, en su caso, a tal requerimiento practicado, siendo necesario tal allanamiento para practicar la reinscripción a favor de la sociedad «Rosa y Mariano Ribas, S.L.», todo ello como exige la ley, la DGRN y el TS, luego, ante las circunstancias del caso, para practicar la operación registral solicitada, es necesario que se practique el requerimiento resolutorio por vía judicial para evitar la indefensión de la sociedad «Wildebest, S.L.», art. 24 Constitución española, 1124, 1504, 1541 Cc y 59 R.H. Contra esta calificación, (...). Eivissa, a veintitrés de abril del año dos mil trece. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador)».

## III

El notario autorizante interpone, mediante escrito de fecha 26 de abril de 2013, recurso contra la calificación transcrita, en el que expone lo siguiente: « 1. Que en fecha 26 de marzo de 2.013, la compañía «Rosa y Mariano Ribas, S.L.» otorga ante mí, escritura de resolución unilateral de permuta de solar por vivienda a construir, con el número 328 de protocolo y en base al incumplimiento contractual de la otra parte contratante, «Wildebest, S.L.», en ejercicio de la condición resolutoria expresa estipulada en la escritura de permuta por obra futura, autorizada por el Notario de Ibiza, don Miguel Ángel Rufas Abenoza, en fecha 19 de marzo de 2.007, con el número 496 de orden. Se acompaña al presente recurso copia simple del título autorizado por este Notario recurrente. 2. Que mediante acta autorizada por mí, en fecha 18 de febrero de 2.013 con número 187 de protocolo, la mercantil «Rosa y Mariano Ribas, S.L.», me requirió para que mediante exhorto a la Notaria de Ibiza, doña María Victoria Tejada Chacón, requiriera personalmente a la mercantil «Wildebest, S.L.», en el domicilio fijado a estos efectos en el contrato de permuta, a efectos de que habida cuenta del retraso en la entrega pactada, proceda la requerida en el improrrogable plazo de quince días a la formalización de la escritura de ejecución de la permuta, notificándoles que en caso contrario se entenderá resuelto el contrato de acuerdo con lo paccionado en el título de permuta. Dicho requerimiento practicado personalmente por aquella Notaria, resultó fracasado por cuanto la mercantil requerida no fue hallada en el domicilio señalado, siendo la Notario informada por unos vecinos que desde hacía por lo menos seis meses no veían a nadie en el local de la referida mercantil. Así resulta de la redacción de la parte expositiva de la escritura de resolución. 3. Que mediante acta autorizada por mí, de fecha 5 de marzo de 2013, con número 240 de protocolo, la sociedad cedente del terreno me requirió al objeto de que notificase por carta certificada con acuse de recibo, en los términos

anteriores, tanto a la sociedad cesionaria en el mismo domicilio fijado a efectos de notificaciones, como a mayor abundamiento, al administrador único de dicha mercantil, en el domicilio personal que figura en la escritura de permuta, el requerimiento de pago y resolución. Mediante procedimiento telemático este Notario comprobó que los acuses de recibo correspondientes a dicha acta, se encontraban en tránsito de devolución al no haber sido retirados en plazo en la oficina postal. Acompaño a este recurso copia simple de la referida acta de notificación y requerimiento. 4. Que presentada la escritura de resolución en el Registro de la Propiedad, se suspende la inscripción, según la nota de calificación que acompaño al presente recurso, y discrepando este Notario del segundo de los motivos alegados por el Sr. Registrador, es por lo que decido interponer este recurso gubernativo, de acuerdo con los siguientes: Fundamentos de Derecho. 1º.-Tal y como advierto en la escritura resolutoria, la parte cedente del solar ejercita una facultad resolutoria, tal y como es configurada en los artículos 1.124, 1.504 y 1.541 del Código Civil, y no una condición resolutoria propia del art. 1.113 del Código Civil, por lo que habiéndose pactado con carácter explícito en el título de permuta, no existe inconveniente alguno para su ejercicio en vía notarial, sin que sea necesario una resolución judicial. 2º.-Tanto el Tribunal Supremo en sentencia de 31 de julio de 1.995, como la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 10 de Diciembre de 2.010, admiten la aplicación del artículo 1.504 del Código Civil a la permuta de solar por obra futura, siempre que se haya pactado condición resolutoria explícita. Esta última resolución examina de acuerdo con los criterios ya establecidos en la jurisprudencia hipotecaria anterior, los requisitos que han de concurrir para que se produzca la reinscripción de los bienes a nombre del cedente, y que son los siguientes: a) Debe aportarse el título de la transmisión. b) Se ha de justificar la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. c) Ha de acreditarse documentalmente la consignación en un establecimiento bancario caja oficial del importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente. Pues bien, en el presente caso resolutorio, se han cumplido todas las exigencias que formula el superior Centro Directivo, y teniendo en cuenta que no ha mediado el pago de cantidad pecuniaria alguna y por ende nada hay que consignar en cumplimiento del artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario, la cuestión queda reducida a la observancia del trámite de notificación. 3º. La notificación se practicó primero personalmente por la Notaria Tejada Chacón, y al no encontrar a nadie en el domicilio señalado y las manifestaciones de los vecinos, se realizó de nuevo por este Notario por la vía del correo certificado con acuse de recibo, tanto al domicilio indicado en el título de permuta a efectos de notificaciones y requerimientos, que es el domicilio social, como en el domicilio del administrador que figura en la comparecencia de aquella escritura, a mayor abundamiento, y respecto a ambas notificaciones el servicio de correos devuelve los respectivos sobres que contienen las cédulas. Por tanto, la notificación se ha realizado con estricto cumplimiento de lo establecido en los artículos. 202 y 203 del R.N., primero personalmente, y en su defecto por la vía de correo certificado con acuse de recibo. El señor Registrador de la Propiedad en su nota de calificación indica que «el requerimiento de resolución a la entidad «Wildebrest, S.L.», no pudo ser practicado por no encontrarse nadie en su domicilio, con lo cual, la sociedad mercantil titular de las fincas gravadas con la condición resolutoria..., no pudo allanarse u oponerse... siendo necesario tal allanamiento para practicar la reinscripción». De esta manera, el Registrador añade dos nuevos requisitos para que se produzca la resolución a los ya exigidos por la jurisprudencia que invoca, tanto la del Tribunal Supremo como la de la Dirección General, de un lado el del «allanamiento» del requerido, y de otro que la notificación tenga resultado, no bastando así según su criterio el mero intento en la forma determinada reglamentariamente. Respecto a la necesidad de allanamiento, debo aclarar que lo que la jurisprudencia exige es «la falta de oposición» del requerido, de manera que si éste comparece ante el Notario y se allana, se producen los efectos resolutorios; si no comparece, igualmente no se ha producido oposición, por lo que teniendo en cuenta la moderna doctrina del silencio como declaración de voluntad de que «quien calla pudiendo hablar se entiende que consiente», también se producirán los efectos resolutorios; pero es más, si el requerido comparece ante el fedatario público, y su oposición no es fundada como exige el Centro Directivo, porque ni se basa en el cumplimiento de la recíproca prestación ni tampoco en la falta de observancia de cualquiera de los presupuestos necesarios para que la resolución tenga efecto, también tendrá lugar el efecto resolutorio. Respecto a la práctica de la notificación, conviene recordar que tal presupuesto supone que el fedatario cumpla una obligación de medios o de actividad, no de resultado, así pues si la notificación se ha hecho en la forma y con las garantías que prescribe la legislación notarial, y se ha dirigido al domicilio libremente elegido por el otro contratante, como domicilio de notificaciones en el título inicial, entendemos que la exigencia de que la notificación haya resultado, es un plus que no debe soportar el contratante que diligentemente ha cumplido con su prestación y exige el cumplimiento de la recíproca por la otra parte contractual que no lo ha hecho. El contratante a quien se dirige la notificación indica inicialmente un lugar para notificaciones, de suerte que si cambia de domicilio, lo abandona, lo mantiene cerrado, o simplemente no desea ser notificado y adopta una posición pasiva o negativa a la recepción de la notificación, es absolutamente injusto que resulte beneficiado y por ende perjudicada la otra parte que cumplió diligentemente su deber de prestación; el contratante infractor ya debió de prever los riesgos derivados de cambiar el domicilio, abandonarlo o mantenerlo cerrado, al escogerlo en la estipulación contractual correspondiente. En tal caso, no sólo se produce una situación de indefensión para el requirente, sino que además ello equivale a dejar el cumplimiento del contrato al arbitrio de uno solo de los contratantes, lo que expresamente prohíbe el artículo 1.256 del Código Civil. Y en virtud de lo anterior suplica: 1º. Que tenga por presentado este escrito. 2º. Que conforme a lo argumentado, el Sr. Registrador rectifique la calificación e inscriba el título de resolución de permuta. 3º. Que en caso contrario eleve este recurso a la Dirección General de los Registros y del Notariado...».

El Registrador se mantuvo en su criterio elevando el expediente a este Centro Directivo con el oportuno informe con fecha 6 de mayo de 2013.

### Fundamentos De Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 7, 1091, 1123, 1124, 1255, 1256, 1257, 1258, 1295 y 1504 del Código Civil; 327 de la ley Hipotecaria; 50 y 60 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 59, 82 y 175.6.<sup>a</sup>, del Reglamento Hipotecario; Sentencia del Tribunal Constitucional 158/2007; las Sentencias del Tribunal Supremo de 1 de febrero de 1985, 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993, 20 de febrero y 16 de marzo y 31 de julio de 1995, 27 de abril de 1998, 28 de septiembre de 2009, 4 de julio de 2011 y 18 de enero de 2013; y las Resoluciones de esta Dirección General de 17 de noviembre de 1978, 16 y 17 de septiembre de 1987, 19 de enero, y 2 y 4 de febrero de 1988, 19 de julio de 1994, 14 de septiembre de 2000, 8 de mayo de 2003, 19 de junio de 2007, 8 de marzo y 10 de diciembre de 2010, 30 de enero, 5 de marzo y 26 de noviembre de 2012 y 10, 11 y 17 de enero de 2013, entre otras,

1. La única cuestión que se plantea en el presente recurso, al ser el único defecto impugnado por el notario recurrente, es la de dilucidar si, constando inscrita la permuta de un solar a cambio de pisos en un edificio futuro y habiéndose pactado la condición resolutoria para el caso de que, transcurrido un plazo, no hubiesen sido entregadas las entidades registrales pactadas por la sociedad cesionaria a la cedente, puede reinscribirse el dominio a favor de ésta, aportando escritura de resolución unilateral del contrato, acompañada de acta notarial en la que se requiere al cesionario llevar a cabo la resolución del contrato de cesión, sin que dicho cesionario haya contestado al expresado requerimiento al no haber sido hallado en el domicilio señalado a dicho efecto. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

– En una escritura pública de permuta de suelo por edificación futura se pactó a favor del cedente del solar la facultad de resolver el contrato si la prestación a que tenía derecho no se cumplimentaba en el plazo convenido. Dicha transmisión, así como la condición resolutoria pactada tuvieron acceso al Registro de la Propiedad.

– El cedente del solar procedió, en ejercicio de la facultad que se había reservado, a resolver el contrato.

– La notificación de dicha decisión resolutoria se articuló de la siguiente forma: a) mediante un acta de notificación autorizada por el notario recurrente en la que exhortaba a la notario competente para actuar en el domicilio en que había de practicarse el acto notificadorio, para que lo llevase a cabo. La fedataria se personó en el domicilio pero no encontró a nadie. No volvió a intentar de nuevo, personalmente o por correo, practicar la notificación; b) al no haberse podido entregar la cédula de notificación, se autorizó un nuevo acta –que se denominó también de acta de notificación, número 240 de orden-bajo la que se practicó la diligencia de enviar por correo certificado al domicilio pactado, y al propio del representante de la compañía, una copia de dicho acta, que incluía la decisión resolutoria aludida. Dicho envío no fue recogido en ninguno de los domicilios a donde se dirigió, situados ambos en poblaciones no pertenecientes al ámbito de la competencia territorial del notario autorizante.

2. Con carácter previo cabe señalar, en primer lugar, que la Jurisprudencia del Tribunal Supremo ha declarado (cfr. Sentencia de 31 de julio de 1995) que el artículo 1504 del Código Civil, es aplicable a la permuta de solar a cambio de pisos en edificio futuro siempre que se haya pactado condición resolutoria explícita, extremo que expresamente también ha reconocido esta Dirección General en relación a la permuta y a otros contratos inmobiliarios generadores de obligaciones sinalagmáticas. En consecuencia el presente supuesto cae dentro del ámbito de aplicación de dicho artículo, resultando igualmente aplicable la doctrina del Alto Tribunal y la doctrina de este Centro Directivo relativa a dicho precepto.

3. La convención que establece la condición resolutoria explícita, también conocida como pacto comisorio, introduce la facultad de resolver el contrato a favor del contratante que ha cumplido su prestación y que, sin embargo no ha recibido en plazo el precio, si se trata de una compraventa, o la contraprestación que le era debida, si de otro contrato se tratase. La resolución siempre presupone un incumplimiento grave, ya se trate de la resolución por incumplimiento, que como efecto especial de las obligaciones recíprocas contempla el artículo 1124 del Código Civil, como si de una condición se tratara, o de la facultad resolutoria que, como variante específica de la anterior, puede convenirse al amparo del artículo 1504 del mismo código, como garantía para el vendedor (o para el cedente) de cosa inmueble, para el caso de que el comprador- o cesionario no pague el precio, o la contraprestación a su cargo. Mediante este pacto la parte que ha cumplido, mediante el transferimiento inmobiliario, goza de una relevante potestad de activar, por decisión propia, la ineficacia contractual en virtud del mecanismo de la resolución. De esta forma, el contratante que transmite el inmueble, antes de haber recibido el precio o contraprestación, contrarresta su riesgo contractual conservando en su poder una decisiva garantía, que es oponible a terceros, si media inscripción registral. Se trata de una vigorosa medida de autotutela. Por ello, como declaró la Resolución de 17 de noviembre de 1978, «el enérgico sistema de autotutela que supone la facultad resolutoria pactada a favor del vendedor, ha de ser examinada en su aplicación con todo tipo de cautelas, a fin de salvaguardar los derechos de todos los interesados, y evitar en lo posible que el vendedor pueda, sin intervención de los Tribunales, decidir unilateralmente una cuestión tan delicada». Consiguientemente, la eficacia del ejercicio de la facultad resolutoria se liga al riguroso cumplimiento de ciertos requisitos. Tal y como recuerda la Resolución de 19 de junio de 2007 (referida a un contrato como el actual, de cesión de solar a cambio de parte de la obra futura), tales requisitos para obtener la reinscripción a favor del transmitente,

como consecuencia del ejercicio de la condición resolutoria explícita del artículo 1504 del Código Civil, fuera del proceso, son los siguientes: 1. Aportación del título del vendedor (cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada, por ser el título de donde nace el derecho y por recoger la integridad de la realidad contractual afectada por la resolución; 2. La notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. y, 3. El documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario).

6. La negativa registral a la reinscripción dominical a favor del transmitente se centra en dos motivos, uno de los cuales -la falta de notificación- es el que da lugar a este recurso. El registrador, en síntesis, alega que el requerimiento, mejor dicho, la notificación de resolución, no pudo ser practicada por no encontrarse nadie en el domicilio del deudor, «con lo cual, la sociedad mercantil, titular de las fincas gravadas con la condición resolutoria..., no pudo allanarse u oponerse, en su caso». Ciertamente la notificación al deudor, y su falta de oposición, constituyen un presupuesto básico para que pueda tener efecto la resolución por incumplimiento. El propio artículo 1504 del Código Civil, exige que se practique un requerimiento (notarial o judicial), mediante el que el vendedor notifica su voluntad, su decisión de que ha optado por la resolución. Esta facultad resolutoria, si bien es de ejercicio unilateral, requiere para ser eficaz -sin tener que recurrir a una decisión judicial que la declare- su adecuada notificación al otro contratante, y que éste no se oponga.

En efecto, la facultad resolutoria se ejercita de forma unilateral, pero su eficacia (que en el orden registral alcanza a la reinscripción de la titularidad dominical a favor del que activa la resolución) depende del aquietamiento de la otra parte ante tal decisión. La resolución presupone el incumplimiento grave del adquirente; por lo que si éste formula su oposición a la misma, será el transmitente quien habrá de acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993), que frustren el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin que concurra causa razonable que la justifique (Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993, 20 de febrero y 16 de marzo de 1995). Como contrapeso de aquel ejercicio unilateral, la norma exige que se practique un requerimiento (notarial o judicial), que cumple una doble función: sirve para comunicar de forma fehaciente la decisión del vendedor de haber optado por la resolución, en el caso de que el comprador, o el deudor de la contraprestación, no haya cumplido lo que le incumbe, incluso tras haber expirado en plazo, antes de que le llegue la comunicación de tal decisión. Pero al propio tiempo también constituye un mecanismo de defensa; sirve para consignar -en el mismo documento, desactivando su eficacia resolutoria inmediata- la oposición del contratante a quien se imputa el incumplimiento. De conformidad con lo apuntado es fácilmente comprensible la relevancia de la notificación, que constituye una pieza clave dentro del mecanismo resolutorio.

7. La notificación, cuando se practica mediante notario, ha de ajustarse a las previsiones del Reglamento que regula la función notarial. A falta de norma específica, que imponga exigencias complementarias, basta con que se cumpla lo que a tal efecto establecen los artículos 202, 203 y 204 del Reglamento Notarial, que básicamente se centran en regular los modos de practicar la diligencia notificatoria y en consagrar el derecho de contestar del requerido o notificado. Como dice el artículo 202 in fine del citado Reglamento, la notificación o el requerimiento quedarán igualmente cumplimentados y se tendrán por hechos en cualquiera de las formas expresadas en este artículo. Sin embargo, no es imprescindible que, en todo caso, se haya de entregar materialmente la cédula al requerido (que en este supuesto es la contraparte del contrato que se resuelve). Apoya esta consideración el artículo 203 del mismo cuerpo normativo cuando establece que si «el interesado, su representante o persona con quien se haya entendido la diligencia se negare a recoger la cédula o prestase resistencia activa o pasiva a su recepción, se hará constar así, y se tendrá por realizada la notificación». La norma reglamentaria se hace eco de que en muchas ocasiones la falta de entrega puede ser imputable al propio notificado, como ocurre (en caso de ausencia o negativa) cuando se pacta en el contrato un domicilio a efectos de notificaciones, que como todo pacto (artículo 1091 y 1257 del Código Civil) vincula a ambas partes. Todo ello al margen de que conforme al principio de buena fe contractual (artículo 7 y 1258 del Código Civil) la entidad cesionaria, que en última instancia era la que había de ser requerida, ha de comunicar cualquier cambio del domicilio fijado a dicho fin, en aras a la plenitud de la eficacia del requerimiento resolutorio que eventualmente hubiera de practicarse. En otro caso, de seguirse la posición contraria, tal y como advierte el notario recurrente, se produciría un incumplimiento de lo previsto por el Código Civil en su artículo 1256, cuando señala que «la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes», puesto que bastaría que el vendedor-cesionario adoptara una actitud pasiva, o rebelde a la entrega, para que quedara enervada la posibilidad de acudir a la resolución prevista en el artículo 1504 del Código Civil.

Por las razones apuntadas, no se puede confirmar la aseveración del registrador de que si no se efectúa la entrega de la notificación, «no puede haber allanamiento ni se puede formular oposición por el que había de ser notificado, lo que determina sea imprescindible la notificación judicial». A estos efectos, ha de tenerse en cuenta que el artículo 1504 del código Civil habla de «requerimiento judicial o notarial», por tanto atribuye al vendedor-cedente la facultad de optar por cualquiera de estas dos vías, sin que el resultado fallido, en cuanto a la entrega, de una de ellas (en este caso la notarial) le obligue necesariamente a acudir a la otra para entender cumplido el requisito del requerimiento, pues no se exigen con carácter cumulativo.

8. En definitiva, ha de concluirse que la decisión de resolver un contrato al amparo del pacto previsto por el artículo 1504 del Código Civil puede comunicarse, alternativamente, en vía notarial o judicial, sin que ningún precepto legal exija



para que se tenga por efectuada la notificación que haya sido entregada la oportuna cédula de notificación al destinatario de la misma. Simplemente es preciso que se hayan cumplido las reglas que rigen los distintos tipos de notificación, que como toda norma procedimental –cualquiera que sea el cuerpo en que se integre- son de carácter imperativo y de interpretación estricta.

Como antes se advirtió, las reglas que rigen la notificación notarial (al no haber norma específica que introduzca para este procedimiento resolutorio una regulación alternativa) son las establecidas en el Reglamento Notarial para las actas de notificación. Por tanto, es a la luz de estas normas como hay que examinar la regularidad de la notificación efectuada. De este análisis resulta que la notificación efectuada, no se ajustó a las previsiones reglamentarias. Estas exigen, para que se tenga por notificada a una persona que no haya recogido la cédula, que se haya efectuado una doble actuación notarial que dé cobertura al menos a dos intentos de notificación con entrega de la correspondiente cédula, uno efectuado mediante la personación del notario en el domicilio en que la notificación haya de practicarse, y otro mediante su envío por correo certificado con acuse de recibo, o por cualquier otro procedimiento que permita dejar constancia fehaciente de la entrega. Como ya tiene declarado este Centro Directivo, a la vista de los artículos 202 y 203 del Reglamento Notarial, habría de concluirse que siempre que se cumplan los procedimientos establecidos en el primer precepto, ya se haga la entrega de la documentación objeto de notificación personalmente o a través del servicio de Correos, ya se constate la negativa a la recepción, o en su caso (si en el domicilio que corresponda no hay persona idónea para recibirla) se lleven a cabo los dos intentos infructuosos de entrega de la cédula de notificación (uno de ellos por el notario de forma personal), ha de tenerse por efectuada la notificación. Es decir, con carácter general basta con asegurar la posibilidad razonable de que el notificado pueda informarse y conocer el contenido de lo que haya de comunicársele, sin que se exija o se imponga el resultado de que tenga un conocimiento efectivo.

Sin embargo, en este caso las actas autorizadas no acreditan que ese doble intento de entrega (de la cédula o documento que incorpore la decisión resolutoria) se haya ajustado a las pautas reglamentarias. Tras haber intentado una notificación mediante la personación de una notaria (la competente para actuar en el domicilio fijado para tal fin, previamente exhortado al efecto por el recurrente), en que resultó infructuosa la entrega (sin que dicha notario –de conformidad con lo que dispone el artículo 202 del Reglamento Notarial- hubiese reproducido el intento notificadorio), posteriormente se trató de realizar la comunicación mediante la remisión por correo certificado, bajo conducto notarial, de otra acta que contenía la decisión resolutoria, al mismo domicilio y a otro más (el particular de la persona física destinataria de la comunicación). Sin embargo, esta segunda remisión (que tampoco fue recibida por el destinatario) no sufre ni constituye una actuación notificatoria propiamente dicha, ni se ampara en una acta de notificación adecuada a la regulación del artículo 202 del Reglamento Notarial, única que –en caso de que no se haya podido entregar la cédula o documento a comunicar- producirá los efectos de tener por hecha la notificación, previstos en el artículo 202 in fine y artículo 203 de dicho cuerpo reglamentario. En este sentido debe repararse en que el simple envío a través de notario de un documento, por correo certificado, (del que se deja constancia en el acta, tal y como ocurre en el supuesto que regula el artículo 201 del Reglamento) citado no constituye en sentido propio una notificación notarial si no se cumplen todos los requisitos apuntados que se consagran en aquél precepto reglamentario. Sus efectos son más limitados, al no conllevar las cautelas más tuitivas propias de un acta de notificación: entrega de cédula (reproducción completa del documento notarial), advertencia del derecho y plazo para contestar y su carácter (con ciertos límites) gratuito para el que contesta. El reconocimiento de un derecho de contestación a favor del notificado constituye un resorte garantista inherente a este tipo de acta notarial que se encamina a evitar su indefensión, actuando en un doble sentido: posibilita el ejercicio por parte del notificado del derecho de oposición al contenido de la notificación (derecho que se puede ejercer coetáneamente a la práctica de aquélla o en el despacho de notario con competencia en el territorio donde ha de tener lugar la diligencia notificatoria), y, al propio tiempo, garantiza el derecho de ambas partes a la constancia íntegra de todo lo ocurrido en el proceso de notificación. Por eso, no puede el notificante obtener un traslado parcial del acta que acredite su notificación, sin incluir en el mismo la contestación del notificado, si la hubiera. Complementariamente, para hacer efectivo este derecho, se prohíbe la expedición de copias hasta que no expire el plazo de ejercicio de este derecho. De esta forma se hace viable que el requerido o notificado contrarreste, extrajudicialmente, los eventuales efectos de la notificación practicada, plasmando documentalmente su disconformidad.

En el caso de este recurso, el envío que acredita el segundo acta notarial (número 240 de orden de protocolo) no es suficiente para que la notificación se tenga por practicada, por no haberse cumplimentado los requisitos propios del acta de notificación. El acta, pese a su nomen iuris, no es un acta de notificación, ni se tramitó con los requisitos que le son propios, toda vez que para ello es preciso –ya se practique personalmente la diligencia notificatoria o mediante el servicio de correos - que la notificación se lleve a cabo por notario competente para actuar en el lugar donde se ha de efectuar aquélla (en este caso los municipios de Ibiza y Santa Eulalia del Rfo), posibilitando el ejercicio del derecho de contestación del requerido, exigencias que no se cumplen en este supuesto.

9. Finalmente, habida cuenta que el recurso debe limitarse a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, por imperativo de los artículos 326 de la Ley Hipotecaria y 117 del Reglamento Hipotecario, no debe entrarse en la cuestión relativa a los efectos de la resolución del contrato de permuta, y más concretamente si la restitución ha de comprender, además del solar cedido, el volumen edificado o entidades arquitectónicas construidas, total o parcialmente, sobre él mismo en virtud del principio de accesión; lo que en definitiva plantea como debe acreditarse el requisito de la liquidación, compensación o retirada de la contraprestación que parcialmente haya verificado el contratante frente al que se ejercita la facultad resolutoria, cuando se trata, como en el caso de la permuta, de prestaciones

no dinerarias), requisito que se justifica porque la resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de «restituirse lo que hubiera percibido», en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. Solo uno de los contratantes estará legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla por su parte lo que le incumba (Cfr. artículo 1295 del Código Civil y artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario). Y este requisito no puede dejar de cumplirse bajo el pretexto de una cláusula mediante la que se haya estipulado que para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, el que la insta podrá quedarse con lo que hubiese prestado o aportado la contraparte, por cuanto puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el artículo 1154 del Código Civil (Resoluciones 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero 1988 y 28 de marzo de 2000), sin que quepa pactar otra cosa en la escritura (Resolución 19 de julio de 1994).

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, 10 de julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

## - 29 -

**8779** *Resolución de 10 de julio 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 Murcia n.º 3, por la que se deniega la inscripción de auto recaído en expediente de dominio. (BOE núm. 189, de 8-8-2013).*

En el recurso interpuesto por don Lázaro G. S., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Murcia número 3, don Carlos Pinilla Peñarrubia, por la que se deniega la inscripción de auto recaído en expediente de dominio.

### Hechos

#### I

En expediente de dominio número 366/2001 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Murcia, se dictó por el magistrado juez, don José Antonio Guzmán Pérez, auto de 29 de enero de 2003 por el que se declara justificado el dominio de don Lázaro G. S. sobre la finca 61.833 del Registro de la Propiedad de Murcia número 3. En el hecho segundo del auto se hace constar que fueron citados personalmente los titulares registrales y por edictos las personas ignoradas que pudieran ser perjudicadas. Asimismo, en el razonamiento jurídico segundo se declara que «así las cosas se ha de afirmar que la documental que figura unida a las actuaciones en íntima relación con el resultado de la testifical practicada, revela que el promotor del presente expediente adquirió por compra a sus nueve hermanos las participaciones que le correspondían en la finca objeto de la demanda las cuales fueron formalizadas mediante escrituras de renuncia de herencia otorgadas 21 de noviembre y 31 de diciembre de 1958 ante la fe del notario don Juan Manuel de la Puente Menéndez, 12 de marzo de 1959 otorgada ante la fe del Notario don Joaquín Piñol Agulló y 27 de mayo de 1959 ante la fe del notario don Enrique Aplanes Domínguez y evidenciando la documentación aportada el pleno dominio de la finca del promotor del presente expediente, don Lázaro G. S. procede declararlo justificado...».

#### II

Presentado a inscripción el 1 de febrero de 2013 testimonio del referido auto de reanudación de tracto, contenido en diligencia de ordenación de 29 de octubre de 2003 a la que se añadió otra diligencia de adicción de constancia de firmeza de 14 de noviembre de 2003, fue objeto de una primera nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Murcia número 3, don Carlos Pinilla Peñarrubia, el 4 de febrero de 2013, por la que se deniega la inscripción solicitada por no resultar inscribible el expediente de dominio al no existir una efectiva interrupción del tracto, puesto que el promotor es titular registral de una participación indivisa de la finca y adquiere las restantes de los cotitulares de la misma, también titulares registrales, siendo por tanto incongruente la resolución judicial con el procedimiento seguido y resultando preciso acudir a otro de los medios previstos en la legislación hipotecaria para la rectificación del registro.

#### III

Respecto de esta primera nota se instó calificación sustitutoria ante el registrador de la Propiedad de Torre Pacheco, don Juan A. la Cierva Carrasco, recibándose la documentación relativa a la solicitud el día 13 de febrero de 2013. El

registrador sustituto extendió nota de la que debe destacarse lo siguiente: «...Fundamentos de Derecho. 1. Como señala el Registrador titular del número 3 de Murcia, son muchas las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que consideran no interrumpido el tracto sucesivo y por tanto no cabe acudir al expediente para reanudarlo cuando el promotor traiga causa directa del titular registral, incluso la Resolución de la Dirección General de 15 de noviembre de 2003 expresamente señala la no procedencia de acudir al expediente de dominio para reanudar el tracto cuando el promotor adquirió en escritura pública del titular registral tal y como se apunta expresamente en los fundamentos jurídicos del auto calificado. 2. Recientemente la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de diciembre de 2012 parece flexibilizar dicho criterio para algún supuesto en los que existe titulación escrita, pero como ha remarcado la Resolución de dicho Centro Directivo de 8 de enero de 2013 (BOE 14 de Febrero) en su fundamento de derecho 2: "El expediente de dominio constituye en nuestro ordenamiento jurídico un procedimiento excepcional para lograr la inscripción de una finca que ya está inmatriculada a favor del promotor del mismo. El artículo 272 del Reglamento Hipotecario permite acudir al expediente de dominio, entre otros, en los supuestos en que si bien existe un título escrito de dominio, éste no pudiere inscribirse por cualquier causa o existiera, como dice la Resolución de 19 de septiembre de 2012, una dificultad extraordinaria para obtener la titulación ordinaria atinente al caso". En el caso que nos ocupa no parece que estemos ante una dificultad extraordinaria pues como se dijo mas arriba están perfectamente identificadas las escrituras en cuya virtud adquiere el promotor que pueden presentarse para su inscripción en el Registro. Por lo señalado se confirma la calificación del Registrador de la Propiedad 3 de Murcia Don Carlos Pinilla Peñarrubia. Los recursos... Torre Pacheco a 19 de febrero de 2013. El Registrador Firmado Juan A. la Cierva Carrasco».

#### IV

Presentado nuevamente el testimonio del auto relacionado en el «Hechos I» junto con las escrituras de renuncia de herencia que se señalaban en el auto, se extendió la siguiente nota de calificación: «Examinado el precedente documento que fue presentado en este Registro el día 1 de febrero de 2013 con el asiento 135 del Diario 135, el Registrador que suscribe deniega la inscripción solicitada, con arreglo a los hechos y fundamentos de derecho siguientes: Hechos: Se presentó en el registro Auto firme dictado con fecha 29 de enero de 2003, por el Juzgado de Primera Instancia número siete de Murcia en procedimiento de Expediente de Dominio, número 366/2001, seguido a instancia de don Lázaro Garre Soler, para la reanudación de tracto sucesivo interrumpido en el Registro de la Propiedad, sobre la finca registral 61.833 del Archivo Común, tomo 1097, libro 1509, folio 61, radicante en la Demarcación del Distrito Hipotecario de este Registro. En el citado Auto, con carácter previo en el primero de los razonamientos jurídicos, se pone de manifiesto que la descripción de la finca que figura en la demanda no coincide con la que aparece en el Registro de la Propiedad y que tratándose de un expediente para la reanudación del tracto sucesivo la descripción de la misma ha de referirse a la que aparece en el Registro y no en la demanda; y en lo demás, habiéndose cumplido los trámites legales, don José Antonio Guzmán Pérez, Magistrado Juez del citado Juzgado, declara justificado el dominio de don Lázaro G. S. sobre la finca 61.833 por compra de las participaciones a sus nueve hermanos en virtud de las escrituras que se reseñan en el segundo razonamiento jurídico. Se calificó el citado documento en el sentido de no resultar inscribible el expediente de dominio por no existir una efectiva interrupción del tracto. Dicha calificación fue notificada al presentante y retirado el documento por él mismo, con fecha seis de febrero del corriente año. Solicitada Calificación Sustitutoria por Don F. J. M. G., presentante del documento, fue indicado como Registrador Sustituto conforme al Cuadro de Sustituciones establecido por R.D. 1039/2003 de 1 de Agosto, el Registrador de Torre Pacheco, al que se le traslado el expediente y documentos complementarios solicitados, así como el historial registral, y a la vista de los mismos, confirmó la calificación practicada por el Registrador que suscribe. Con fecha once de abril del corriente, ha sido devuelto el documento por el presentante solicitando su inscripción (estando aún vigente el citado asiento de presentación número 135 del Diario 135), en unión de los siguientes documentos: Escritura de Renuncia de Herencia autorizada el día 27 de mayo de 1959 por el Notario de Águilas, Don Enrique Alpañes Domínguez, número 398 de protocolo, por la que Doña Dolores G. S., renuncia pura y simplemente a la herencia de su madre G. S. C.; y Don F. G. M., en representación de sus dos hijos menores F. y C. G. G., renuncia asimismo pura, simplemente y sin condición ni reserva alguna a la herencia de la citada causante, abuela materna de los dos menores. Escritura de Repudiación de Herencia autorizada en Barcelona, el día 2 de Marzo de 1959, por el Notario Don Joaquín Piñol Agulló, número 710 de protocolo, por la que doña Guillermina G. S., repudia pura y simplemente la herencia relicta por su madre Doña G. S. C.. Escritura de Renuncia de Herencia autorizada en Murcia el día 31 de diciembre de 1958 por el Notario don Juan Manuel de la Puente Menéndez, como sustituto de su compañero de residencia don Antonio Tena Artigas, número 3008 de protocolo, por la que Don José Antonio G. S., doña María del Carmen de los Peligros G. S., y Doña Ascensión G. S., renuncian con todas sus consecuencias al legado y herencia de su madre doña G. S. C. Escritura de Renuncia de Herencia autorizada en Murcia el día 21 de noviembre de 1958 por el Notario don Juan Manuel de la Puente Menéndez, como sustituto de su compañero de residencia don Antonio Tena Artigas, número 2593 de protocolo, por la que don Diego G. S., don Joaquín G. S. y don Jesús G. S., renuncian con todas sus consecuencias al legado y herencia de su madre doña G. S. C. No resulta inscribible el expediente de dominio por no existir una efectiva interrupción del tracto y por haberse practicado las renunciaciones antes reseñadas, todo ello de conformidad con los siguientes fundamentos de Derechos, además de los expresados en la nota de calificación de fecha 4 de Febrero de 2013. Fundamentos de Derecho. A la vista del historial registral de la finca, se observa como la misma figura inscrita a favor de don José Antonio, don Diego, don Joaquín, doña Dolores, doña María del Carmen de los Peligros, doña Ascensión, doña Carmen, doña Guillermina, don Lázaro, y don Jesús

G. S., por décimas partes indivisas por título de legado con fecha 5 de Junio de 1956. Así pues, aceptado expresamente el legado por los legatarios e inscrita dicha aceptación en el registro no cabe la renuncia posterior para inscribir el pleno dominio de la finca a favor de sólo uno de los legatarios. Ello resulta así de lo siguiente: De los arts 881 y 882 del Código Civil se desprende que todo legatario capaz adquiere derecho a los legados puros y simples de cosa específica propia del testador, sin necesidad de aceptación desde la muerte del causante y desde ese mismo momento transmite su derecho a sus herederos. Por tanto, el legatario adquiere su derecho ipso iure o automáticamente sin necesidad de aceptación. A la vista de lo expuesto se observa como el legatario, a diferencia de lo que ocurre con el heredero, adquiere su derecho por obra de la Ley si bien sin perjuicio del derecho que tiene a repudiarlo mientras no haya mediado su efectiva aceptación, es decir, la aceptación del legado tiene el valor de excluir desde entonces la repudiación, o dicho en otras palabras, la aceptación es la renuncia del derecho a repudiar. A mayor abundamiento, dispone el art 997 Cc: «...» Habida cuenta de que el defecto insubsanable apuntado impide la inscripción, como lo demuestra el hecho de que el interesado tramitase en su día expediente de dominio para la reanudación del tracto cuya inscripción fue suspendida, no entro a valorar otros defectos que se observan en las escrituras de renuncia presentadas como complementarios. No se practica anotación de suspensión por no haberse solicitado. La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota (...). Murcia, a 29 de abril de 2013. El registrador. (Firma ilegible y sello del Registro). Fdo: Carlos Pinilla Peñarrubia.»

## V

La anterior nota de calificación es recurrida por don Lázaro G. S. mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Murcia número 3 el día 15 de mayo de 2013 por el que, en síntesis, alega: con carácter previo, que el documento se aportó al registro no el 11 sino el 10 de abril, de modo que se ha extendido la nota fuera de plazo; y que la motivación de la nota de calificación sustitutoria no permite considerar que se confirmara la nota inicial, sino que dicha calificación sustitutoria establece las directrices e indicaciones que permiten apreciar que en el caso que nos ocupa el hecho y circunstancia de dificultad extraordinaria, que, dado, permita inscribir el auto judicial reseñado al amparo de la Ley y criterio de la Dirección, revocando así el defecto alegado, formulándolo de un modo inverso y bajo al siguiente inferencia lógica y necesaria: si las escrituras identificadas en el auto son inscribibles, no existe o es apreciable el concepto de «dificultad extraordinaria»; pero si dichas escrituras no son inscribibles –como califica a continuación el registrador sustituido–, existe, se da y es apreciable el concepto de dificultad extraordinaria y en base a la motivación y base legal dada por el registrador sustituto en su calificación, se debe proceder a la inscripción del reseñado auto judicial. Así, no es posible seguir manteniendo el defecto inicial de acuerdo con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resolución de este Centro Directivo de 13 de junio de 2006 en cuanto establece que si el registrador sustituto revisa alguno de los defectos, no pueden ser de nuevo alegados. Asimismo, señala que la calificación del registrador debe ser unitaria y deben señalarse todos los defectos apreciables.

## VI

El registrador emitió su informe el 23 de mayo 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 118 de la Constitución Española; 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 18 y 201 de la Ley Hipotecaria; 100 y 282 a 287 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 2001, 22 de enero de 2002, 1 de abril y 23 de septiembre de 2003, 3 de febrero y 5 de noviembre de 2004, 26 de abril de 2005, 19 y 21 de febrero, 14 y 23 de junio, 4 de julio, 15 de octubre y 5 y 20 de noviembre de 2007, 2 de febrero y 7 de octubre de 2008, 22 de enero, 30 de abril y 7 de septiembre de 2009, 10 de agosto de 2011 y 3 de febrero, 24 de julio, 1 y 6 de agosto, y 7 de diciembre de 2012.

1. Inscrita una determinada finca por cuotas partes indivisas a favor de varios hermanos a título de legado, uno de los copropietarios insta un expediente de dominio para la reanudación de tracto con la finalidad de poner todas las cuotas indivisas a su nombre. Obtenido auto de reanudación de tracto en expediente de dominio, se declara justificado el dominio del promotor a título de compra de las participaciones indivisas de los hermanos. Se dice en el auto que las citadas compraventas fueron formalizadas mediante escrituras de herencia.

El registrador califica negativamente el documento por considerar que no existe una efectiva interrupción del tracto, puesto que el promotor es titular registral de una participación indivisa de la finca y adquiere las restantes de los cotitulares de la misma, también titulares registrales.

Instada calificación sustitutoria el registrador sustituto extiende nota en la que señala que en el caso que ocupa –teniendo en cuenta la Resolución de este Centro Directivo de 19 de septiembre de 2012– «no parece que estemos ante una dificultad extraordinaria para obtener la titulación ordinaria atinente al caso pues (...) están perfectamente identificadas las escrituras en cuya virtud adquiere el promotor, que pueden presentarse para su inscripción en el Registro. Por lo señalado

se confirma la calificación del Registrador».

Vuelto a presentar en el Registro que llevó a cabo la calificación originaria el testimonio del auto junto con las escrituras de renuncia relacionadas en el propio auto, el registrador procede a extender nueva nota denegando la inscripción por no existir efectiva interrupción del tracto y porque del historial registral de la finca resulta que los denominados transmitentes ya habían aceptado su legado e inscrito su derecho al otorgar las respectivas escrituras de renuncia.

El recurrente sostiene que el registrador sustituto, lejos de confirmar la nota de calificación, sentó unas directrices e indicaciones que se cumplen con la aportación de las escrituras de renuncia presentadas, de modo que, no siendo éstas inscribibles debe entenderse que se produce un supuesto de «dificultad extraordinaria» para obtener la inscripción que justifica la operatividad del expediente de dominio, aún sin ruptura de tracto.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo en reiteradas ocasiones (véanse Resoluciones citadas en los «Vistos») que el auto recaído en expediente de dominio es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, y ello por una doble razón:

a) Porque contra la regla básica de nuestro sistema que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), dicho auto puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias;

b) Porque contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento, y de ahí que el propio artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios.

Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción

3. Por eso como regla general, no cabe acudir al expediente de reanudación de tracto, cuando no existe propiamente tracto interrumpido. Esto ocurre en los supuestos en los que el promotor del expediente es heredero o causahabiente del titular registral, incluso cuando adquirió de los herederos del titular registral (Resolución de 15 de noviembre de 2003), en definitiva cuando existen o pueden existir los títulos intermedios que justifican la titularidad civil extrarregistral a su favor; la razón es el carácter excepcional y supletorio de este expediente respecto de los supuestos de rectificación de inexactitud registral contemplados en la legislación hipotecaria (artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria, que considera como supuesto normal el de la aportación del título correspondiente). Por otra parte la calificación de la congruencia del mandato judicial con el procedimiento seguido entra en el ámbito de la calificación registral (véase artículo 100 Reglamento Hipotecario) sin que ello signifique en absoluto entrar en la validez, corrección o justicia de la decisión judicial, extremo éste que queda al margen de las competencias calificadoras de los registradores. En todo caso, hay que observar que el artículo 202 de la Ley Hipotecaria hace referencia a la inscripción de los expedientes de dominio tramitados con arreglo al artículo anterior, lo que exige atender, dentro del ámbito de la calificación registral, a los requisitos relativos al tracto interrumpido.

4. Es cierto que también ha declarado este Centro Directivo que, en supuestos de excesiva dificultad para reanudar el tracto sucesivo interrumpido por la vía de la titulación ordinaria, puede acudir al expediente de dominio de reanudación de tracto (cfr. Resoluciones de 24 de julio, 1 y 6 de agosto y 7 de diciembre de 2012). Pero esto es así ante la dificultad de obtener por cualquier causa la titulación formal necesaria para la inscripción. No significa que el auto de reanudación de tracto sirva para subsanar los vicios, defectos o irregularidades de la titulación aportada.

5. En el supuesto de hecho de este expediente no sólo no existe propiamente tracto sucesivo interrumpido, pues el promotor adquirió directamente de los cotitulares sus hermanos, titulares registrales pro indiviso del inmueble- sino que no existe tampoco imposibilidad de aportación de la titulación intermedia, como se demuestra con la aportación posterior que hacen de las escrituras de renuncia de legados en la que se pretende amparar el pleno dominio del promotor del expediente.

No se dan por tanto los supuestos de tracto interrumpido y ausencia de documentación que justifican el procedimiento excepcional de la reanudación del tracto.

6. Lo que ocurre en realidad es que a través de ese procedimiento se pretende «subsanar» el problema de fondo, que es si a través de las escrituras de renuncia a los legados de los demás hermanos (legados ya inscritos) se justifica una adquisición a título de compraventa por el promotor del expediente. La respuesta es claramente negativa, pues la renuncia genérica a los legados contenida en las escrituras aportadas no determina por sí sola el efecto pretendido. Sin entrar a determinar si la renuncia de un copropietario determina o no el acrecimiento a los demás, lo que está claro es que nunca lo va a ser a título de compraventa como se pretende en el auto de reanudación de tracto presentado a inscripción.

En definitiva, no es un problema de falta de documentación ni de ausencia de tracto sino de opción por un determinado procedimiento que no es hábil para subsanar las deficiencias –incluso fiscales– de que pueda adolecer la titulación existente entre los copropietarios.

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, 10 de julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

# **REGISTRO MERCANTIL**

## **1. RESOLUCIÓN DE 2 DE JULIO DE 2013 (BOE NÚM. 183, DE 1-8-2013)**

### **SOCIEDAD PROFESIONAL. OBJETO**

Reitera el contenido de las Resoluciones de 5 y 16-3-2013. Tras la S.T.S. 18-7-2013 ha quedado modificada la doctrina. 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 en los estatutos (no en el otorgamiento). 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. En este caso el objeto incluía actividades relacionadas con la odontología.

## **2. RESOLUCIÓN DE 3 DE JULIO DE 2013 (BOE NÚM. 183, DE 1-8-2013)**

### **CALIFICACIÓN. PRIORIDAD**

En el Registro Mercantil el principio de prioridad no puede tener el mismo alcance que un Registro de Bienes y debe interpretarse restrictivamente. El Registrador en su calificación debe tener en cuenta no solo los documentos inicialmente presentados sino también los auténticos y relacionados con estos aunque se hayan presentado después.

Procede por ello en este caso rechazar la inscripción de un aumento de capital cuando se ha practicado anotación de medidas cautelares consistentes en que el socio demandado se abstenga de efectuar operaciones que puedan modificar la distribución del capital social.

## **3. RESOLUCIÓN DE 4 DE JULIO DE 2013 (BOE NÚM. 186, DE 5-8-2013)**

### **PUBLICIDAD**

Queda bajo la responsabilidad del Registrador Mercantil la atención de las consultas relativas a la publicidad de datos personales. Están protegidos no solo los relativos a la vida privada de la persona sino todos aquellos que identifiquen o permitan su identificación pudiendo servir para la confección de su perfil ideológico, racial, sexual, económico o de cualquier otra índole. Solo pueden ser objeto de publicidad formal para finalidades propias de la institución registral. Por ello es necesario expresar la causa y finalidad de la consulta.

Pueden expedirse notas simples informativas de carácter literal, pero ello no implica que deban contener el historial completo del folio, dada la necesaria purga de datos personales.

El Registrador está legitimado para adoptar las medidas de identificación del solicitante de la publicidad que considere oportunas, pues debe archivar las solicitudes, pero dichas medidas no pueden limitarse a la comparecencia física o legitimación notarial de la firma, sino que debe comprender cualquier otro sistema que cumpla dicha finalidad, ya sea por medios físicos o telemáticos.

## **4. RESOLUCIÓN DE 10 DE JULIO DE 2013 (BOE NÚM. 189, DE 8-8-2013)**

### **ADMINISTRADOR. PERSONA JURÍDICA. ACUERDOS SOCIALES. CONVALIDACIÓN**

Cuando la persona jurídica nombrada administrador es una sociedad de capital, la designación de la persona física que debe representarla en el ejercicio de las funciones propias del cargo corresponde a su órgano de representación.

La identidad del representante designado debe inscribirse al mismo tiempo que el nombramiento de la persona jurídica administradora. Si el designado pertenece a su órgano de administración basta con presentar certificación correspondiente al acuerdo expedida por dicho órgano; en otro caso, la designación debe figurar en escritura de poder.

En este caso el acuerdo lo adopta la junta general pero la D.G. admite el recurso al ser el propio administrador único de la sociedad administrador la que eleva a público el acuerdo, que además puede designarse a sí mismo. El acuerdo social

eventualmente nulo por haber sido adoptado por órgano incompetente debe reputarse subsanado, ex art. 207.2 L.S.C., cuando se elimina la cusa de la eventual impugnación.



**8462** *Resolución de 2 de julio 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 XIV de Madrid a inscribir una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada. (BOE núm. 183, de 1-8-2013).*

En el recurso interpuesto por el notario de Coslada, don Luis-Amaro Núñez-Villaveirán Óvilo, contra la negativa del registrador Mercantil y de Bienes Muebles XIV de Madrid, don Miguel Seoane de la Parra, a inscribir una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada.

## Hechos

### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Coslada, don Luis-Amaro Núñez-Villaveirán Óvilo, el 10 de abril de 2013, se constituyó una sociedad de responsabilidad limitada unipersonal, denominada «M.V. Perclident, S.L.», en cuyos estatutos sociales, según el artículo 3, se dispone lo siguiente:

«Objeto social: La sociedad tendrá por objeto, las actividades propias de un centro de tratamiento de odontología general, ortodoncia, implantes, cirugía maxilofacial, periodoncia, odontopediatría, consultorio médico y elementos propios en la práctica de la medicina de la salud bucal; importación, exportación, representación, compraventa y comercialización de todo tipo de productos relacionados con la odontología; Enseñanzas propias de la Odontología.

Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad.

La Sociedad podrá desarrollar las actividades que integran el objeto social de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en Sociedades con objeto idéntico o análogo.

Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional o autorización administrativa, o la inscripción en Registros públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de personas que ostenten la titulación requerida y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.»

En el apartado relativo al otorgamiento de la misma escritura se expresa que «La compareciente, como único socio, constituye una sociedad de responsabilidad limitada no profesional».

### II

El día 15 de abril de 2013 se presentó copia autorizada de dicha escritura al Registro Mercantil de Madrid, y fue objeto de calificación negativa el día 17 de abril de 2013 emitida por el registrador Mercantil y de Bienes Muebles XIV de Madrid, don Miguel Seoane de la Parra, en los siguientes términos: «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: Artículo 3.º de los Estatutos Sociales: debido a que algunas de las actividades que constituyen el objeto de la mencionada sociedad son profesionales y la sociedad no cumple los requisitos exigidos por la Ley 2/2007, de 15 de marzo, es necesario hacer constar de forma expresa que la actividad de la sociedad es de mera intermediación o que se trata de una sociedad de medios o comunicación de ganancias, en los términos de la Exposición de Motivos de la citada Ley –artículo 1 de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de julio de 2012 y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 y 16 de marzo de 2013–. Es defecto subsanable. Sin perjuicio de proceder a la subsanación de los defectos anteriores, y a obtener la inscripción del documento, en relación con la presente calificación: A) Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones ... B) Impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Mercantil ...; o C) Alternativamente interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General de los Registros y del Notariado ... Madrid, 17 de abril de 2013. El registrador (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador)».

### III

Solicitada calificación sustitutoria, la misma fue emitida por la registradora de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 2, doña Sara Fernández Álvarez, el 3 de mayo de 2013, quien confirmó la calificación con los siguientes fundamentos de Derecho: «... En base a todo lo anteriormente expuesto, el registrador sustituto ha decidido confirmar la nota de calificación en el sentido de hacer constar que, tal y como pone de manifiesto la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas Resoluciones, la última de 16 de marzo de 2013, como se señala en la nota de calificación negativa anteriormente citada, (sic) "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". Certidumbre que igualmente exige el Tribunal Supremo en la citada Sentencia de 18 de julio de 2012».

#### IV

Mediante escrito que causó entrada en el Registro Mercantil de Madrid el 16 de mayo de 2013, el notario autorizante interpuso recurso contra la anterior calificación en el que alegó los siguientes fundamentos jurídicos: «1.º Cita el registrador como causa impeditiva de la inscripción que algunas de las actividades que constituyen el objeto de la sociedad (no expresa cuáles) son profesionales y la sociedad no cumple con los requisitos exigidos por la Ley 2/2007, de 15 de marzo, y apoya la misma de una parte en la citada Ley, de otra en la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 18 de julio de 2012, y de otra las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 5 y 16 de marzo de 2013, de idéntica razón. 2.º Es cierto que con la publicación de la Ley 2/2007, tal como señala su Exposición de Motivos, se consagra expresamente la posibilidad de constituir sociedades profesionales stricto sensu, que se constituyen 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, pero no es menos cierto que tal como sigue señalado la mencionada Exposición de Motivos, quedan fuera de su ámbito aquellas otras que, como las sociedades de medios, las sociedades de comunicación de ganancias y las sociedades de intermediación, tienen por finalidad la de proveer y gestionar en común los medios necesarios para el ejercicio individual de la profesión. Se distinguen éstas últimas de las sociedades profesiones stricto sensu en cuanto no proporcionan directamente al solicitante la prestación que desarrollará el profesional persona física. La sociedad que se constituye en la escritura calificada ya era posible crearla antes de la entrada en vigor de la LSP, lo verdaderamente novedoso de la Ley es precisamente la posibilidad de constituir sociedades profesionales carentes hasta la fecha de regulación legal específica, pero no prohíbe, como es lógico, que se sigan constituyendo sociedades con el carácter de no profesionales. 3.º Señala la Sentencia de TS que cita el registrador y en la que se apoyan las dos Resoluciones mencionadas, en su fundamento de Derecho octavo, lo siguiente: "... Precisamente porque la calificación del registrador tiene como soporte lo que resulta de la escritura, su juicio fue plenamente ajustado a la LSP sin por ello desconocer la intención evidente de los otorgantes reflejada en el negocio documentado, la valoración de sus cláusulas y su inteligencia en el sentido más adecuado para que produzcan efectos ... ya que la única intención evidente de los contratantes que la ley podía amparar en este caso era la que, con la misma evidencia, excluyera de forma clara e inequívoca a la sociedad del ámbito de aplicación de la LSP..." y prosigue diciendo "... la calificación se ajustó a los principios de la LSP ... cuales son el de 'creación de certidumbre jurídica sobre las relaciones jurídico-societarias que tienen lugar en el ámbito profesional erigido en uno de los propósitos fundamentales que persigue la nueva Ley (E.M., apto 1, párrafo cuarto..." para concluir "... 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...". 4.º Pues bien, es "certidumbre jurídica" lo que tanto la Ley de S.P como la Sentencia del Alto Tribunal seguida en su argumento fundamental por las Resoluciones de la DGRN citadas, exigen en la constitución de la sociedad. 5.º De la escritura calificada, de la valoración de sus cláusulas (en particular la cláusula de regulación estatutaria), y su inteligencia en el sentido más adecuado para que produzcan efectos, se desprende la inequívoca voluntad de la otorgante de constituir una sociedad no profesional, haciendo pronunciamiento expreso en tal sentido, cuyas actividades deberán realizarse por medio de personas que ostenten la titulación requerida y así queda reflejado en la cláusula Primera del mencionado instrumento público donde dice textualmente "... Primero.-Constitución. La compareciente, como único socio, constituye una sociedad de responsabilidad limitada no profesional, de nacionalidad española, que se regirá por las disposiciones legales aplicables, y, en especial, por los siguientes...". 6.º Y es por esa declaración de voluntad expresa, terminante, que da certidumbre jurídica, que no admite duda, interpretación ni equivocación alguna en cuanto que se trata de una sociedad que se constituye con el carácter de no profesional».

#### V

Mediante escrito de 20 de mayo de 2013, el registrador Mercantil, don Miguel Seoane de la Parra, elevó el expediente, con su informe, a esta Dirección General, en la que causó entrada el día 22 de mayo.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.1, 2, 3, 4, 5, 6.2, 7, 8.2.d) y 8.4, párrafo tercero, 9, 11, 13, 17.2 y la disposición adicional segunda de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de Sociedades Profesionales; 22.1.b) y 23.b) de la Ley de Sociedades de Capital;

178 del Reglamento del Registro Mercantil; la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de julio de 2012; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de junio de 1986, 23 de abril de 1993, 26 de junio de 1995, 1 de marzo de 2008, 5 y 6 de marzo y 3 y 6 de junio de 2009, 5 de abril y 14 de noviembre de 2011 y 5 y 16 de marzo de 2013.

1. El título objeto de la calificación impugnada en este recurso es una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada en cuya especificación estatutaria del objeto social se incluyen, entre otras actividades, las relacionadas con la odontología, cirugía maxilofacial y, en general, la práctica de la medicina de la salud bucal.

A juicio del registrador, «... debido a que algunas de las actividades que constituyen el objeto de la mencionada sociedad son profesionales y la sociedad no cumple los requisitos exigidos por la Ley 2/2007, de 15 de marzo, es necesario hacer constar de forma expresa que la actividad de la sociedad es de mera intermediación o que se trata de una sociedad de medios o comunicación de ganancias, en los términos de la Exposición de Motivos de la citada Ley –artículo 1 de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de julio de 2012 y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 y 16 de marzo de 2013–».

Alega el recurrente que de la escritura calificada se desprende la inequívoca voluntad de la otorgante de constituir una sociedad no profesional, haciendo pronunciamiento expreso en tal sentido, al prevenirse en los estatutos sociales que las actividades incluidas en el objeto social deberán realizarse por medio de personas que ostenten la titulación requerida, y así queda reflejado en las cláusulas del mencionado instrumento público al expresarse que se constituye una sociedad de responsabilidad limitada no profesional.

2. El artículo 1.1 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 mantiene 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.

3. Sobre la cuestión debatida en este expediente este Centro Directivo se ha pronunciado reiteradamente, habiendo llegado a entender (cfr., por todas, las Resoluciones de 5 de abril y 14 de noviembre de 2011) que, mediante una interpretación teleológica de la Ley 2/2007, quedarían excluidas del ámbito de aplicación de la misma las denominadas sociedades de servicios profesionales, que tienen por objeto la prestación de tales servicios realizados por profesionales contratados por la sociedad sin que, por tanto, se trate de una actividad promovida en común por los socios mediante la realización de su actividad profesional en el seno de la sociedad. Por ello, concluía 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 podía ser considerada como obstativa de la inscripción (cfr., por ejemplo, la referencia a «actividades profesionales» admitida en el artículo 2.4 de los estatutos-tipo aprobados por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre).

En el mismo sentido, entendió que si la sociedad no se constituye como sociedad profesional stricto sensu [a tal efecto, no puede desconocerse la trascendencia que respecto de la sociedad constituida se atribuye legalmente a la declaración de la voluntad de constituir una sociedad de capital, con elección de un tipo o figura social determinado –cfr. artículos 22.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital y 7.2.c) de la Ley de Sociedades Profesionales–] y de la definición del objeto social así como de la configuración societaria resulta que faltan los requisitos estructurales o tipológicos relativos de la sociedad propiamente profesional (entre ellos los atinentes a la composición subjetiva y a la necesaria realización de actividad

profesional por los socios), no podría el registrador exigir una manifestación expresa sobre el carácter de intermediación de la actividad social, que la Ley no impone (por lo demás, tratándose de las denominadas sociedades de servicios profesionales el cliente contrata directamente con la sociedad para que el servicio sea prestado en nombre de la misma por el profesional contratado por ella).

No obstante, en Resoluciones más recientes este Centro Directivo ha considerado que dicha doctrina necesariamente debe ser modificada a la luz de los pronunciamientos del Tribunal Supremo en su Sentencia de 18 de julio de 2012 que inciden directa e inmediatamente sobre la cuestión que constituye su objeto.

Nuestro Alto Tribunal, en la referida Sentencia, 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 misma 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.

4. El recurrente admite que el artículo 3 de los estatutos sociales relativo al objeto social incluye actividades profesionales, pero mantiene que no es aplicable la Ley 2/2007 por expresarse en la escritura calificada la inequívoca voluntad de la otorgante de constituir una sociedad no profesional, como resulta de la previsión estatutaria según la cual tales actividades profesionales deberán realizarse por medio de personas que ostenten la titulación requerida, y del hecho de que en el otorgamiento de la misma escritura se expresa que «La compareciente, como único socio, constituye una sociedad de responsabilidad limitada no profesional».

De acuerdo con la argumentación en los precedentes fundamentos de Derecho el recurso no puede prosperar. Integrándose en el objeto social actividades profesionales para cuyo desempeño se requiere titulación universitaria oficial, 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 de la afirmación del recurrente sobre la previsión estatutaria de realización de tales actividades profesionales por medio de personas que ostenten la titulación requerida, debe tenerse en cuenta que tal previsión no sirve para 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 con atribución a la sociedad de 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 se trataría de una sociedad profesional.

Y por lo que se refiere a la afirmación de la socia fundadora en el apartado relativo al otorgamiento de la escritura, se trata de una cláusula que no integra los estatutos sociales y, por ende, no sirve para una adecuada delimitación del objeto social que debe necesariamente constar en la definición estatutaria del mismo –cfr. artículo 23.b) de la Ley de Sociedades de Capital y 178 del Reglamento del Registro Mercantil–.

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 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, 2 de julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

**8464** *Resolución de 3 de julio 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 XI de Madrid a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una sociedad. (BOE núm. 183, de 1-8-2013).*

En el recurso interpuesto por don J. P. E., como apoderado de la sociedad «Atlantic Energy Investments, S.L.», contra la negativa del registrador Mercantil y de Bienes Muebles XI de Madrid, don Francisco Javier Llorente Vara, a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de dicha sociedad.

## Hechos

### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Madrid don Carlos de Prada Guaita el 7 de febrero de 2013, se elevaron a público los acuerdos adoptado en junta general de la sociedad «Atlantic Energy Investments, S.L.» el día anterior, por los que se aumenta el capital social de dicha entidad en 4.583.923,35 euros, mediante compensación de un crédito a favor de uno de los socios, la sociedad «Taakin Book S.A.P.I., de C.V.», de modo que el total capital social pasa de 3.000 a 4.586.923,35 euros, y se modifica el correspondiente artículo estatutario.

### II

Después de otras presentaciones anteriores de la citada escritura, se volvió a presentar el 9 de abril de 2013 en el Registro Mercantil de Madrid, asiento 834 del Diario 2375, y fue objeto de la calificación negativa emitida por el registrador don Francisco Javier Llorente Vara el día 25 de abril de 2013, que a continuación se transcribe: «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: No practicada la inscripción del precedente documento por haberse practicado bajo la letra A) anotación preventiva de medidas cautelares por el Juzgado de Primera Instancia n.º 39 de Madrid en Pieza de Medidas Cautelares n.º 161/2013 en las que se ha dictado Auto n.º 129/13 de fecha 25 de Marzo de 2013, en el que se conceden al actor Vetra Energy Group LLC frente a Taakin Book S.A.P.I. las medidas cautelares que constan en dicha anotación, como socio, esta última sociedad, de Atlantic Energy Investments, SL, y, entre ellas, las relativas a que no inicie procedimiento alguno (y la presentación en el Registro Mercantil de la escritura de aumento de capital lo es) relativo a la modificación de la estructura corporativa de esta última sociedad y a modificar la distribución del capital social que figura en la compraventa de participaciones sociales objeto del procedimiento (y que es de fecha 13 de junio de 2012). Artículos 10 y 11 del Reglamento del Registro Mercantil. Aunque el precedente documento haya sido presentado en este Registro con anterioridad al mandamiento que motiva la anotación referida, la Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 20 de diciembre de 2012 establece, en sus fundamentos de derecho que el registrador, en su calificación, deberá tener en cuenta no sólo los documentos inicialmente presentados sino también los auténticos relacionados con éstos, aunque fuesen presentados después, para así lograr un mayor acierto en la calificación y evitar inscripciones inútiles e ineficaces teniendo en cuenta la transcendencia de los pronunciamientos registrales y la presunción de exactitud y validez del asiento registral; y la Resolución del mismo Centro Directivo de 5 de junio de 2012 pone de manifiesto que el principio de prioridad no puede tener el mismo alcance en el Registro Mercantil que en un registro de derechos y aunque el artículo 10 del Reglamento del Registro Mercantil haga una formulación de tal principio, formulación que no aparece a nivel legal, su aplicación ha de ser objeto de una interpretación restrictiva, atendida la naturaleza y función del Registro Mercantil y el alcance de la calificación donde los principios de legalidad y de legitimación tienen su fuente en la ley (en el Código de Comercio). Sin perjuicio del derecho a la subsanación de los defectos anteriores y a obtener la inscripción del documento, el interesado podrá: A) Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones ... B) Impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Mercantil ...; o C) Alternativamente interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General de los Registros y del Notariado ... Madrid, 25 de abril de 2013. El Registrador». Según consta en el informe del registrador, el 11 de abril de 2013 se presentó en el Registro Mercantil Auto del Juzgado de Primera Instancia número 39 de Madrid, de 25 de marzo de 2013 que originó bajo la letra A) la siguiente Anotación Preventiva de Medidas Cautelares: «Atlantic Energy Investments SL.–En el juzgado de 1.ª Instancia n.º 39 de Madrid se tramita pieza de medidas cautelares número 161/2013 a instancia de Vetra Energy Group LLC, con CIF N4004328C, frente a Taakin Book S.A.P.I. de C.V., con CIF N41216351, con domicilio en Plaza del Marqués de Salamanca 3 y 4 28006 Madrid, en el que se ha dictado Auto número 129/13 por doña Lourdes Menéndez González-Palenzuela, Magistrada del citado Juzgado, de fecha 25 de marzo de 2013, cuya parte dispositiva es como sigue: 1.–Se conceden las siguientes medidas cautelares de entre las solicitadas por Vetra Energy Group LIC frente a Taakin Bock S.A.P.I. de C.V.: 1.1. El embargo preventivo de las participaciones sociales de Taakin Bock SARI., de C.V. en Atlantic Energy Investments S.L. cuya compraventa es objeto del presente procedimiento, incluyendo la suspensión de los derechos políticos correspondientes a tales participaciones números 1 a 2.999, ambos números inclusive. 1.2. La orden judicial a la demandada de abstenerse de y/o realizar los siguientes actos inherentes a su condición de socio de Atlantic

Energy Investments S.L.: –Adoptar las medidas necesarias como socio de Atlantic para que ésta no se endeude, en cualquiera de sus formas posibles. –Adoptar las medidas necesarias como socio de Atlantic para que ésta no inicie ningún procedimiento dirigido a la disolución, transformación, escisión, fusión, cesión global de activos y pasivos, transformación, aportaciones dinerarias o de valores y cualesquiera otras operaciones que impliquen una modificación en la estructura corporativa de Atlantic Energy Investments S.L. de conformidad con lo dispuesto a tal efecto en la Ley 31/2009, de 3 de abril, de modificaciones estructurales en las sociedades mercantiles, incluyendo la constitución de nuevas filiales o la adquisición de par en otras sociedades (directa o indirectamente) ni modificación del objeto social. –No realizar adquisiciones o transmisiones de activos, bienes o derechos sin la previa autorización de la demandante comunicada por escrito. –No otorgar garantías ni privilegios de tipo alguno a favor de sus acreedores. No constituir ni permitir que se constituya ningún tipo de garantía real, prendas, embargos, cargas o gravámenes de cualquier tipo sobre ninguno de los bienes de Atlantic Energy Investments S.L. ni sobre las propias participaciones sociales objeto de este litigio, ni derechos, presentes o futuros. –No modificar la distribución del capital social que figura en la compraventa de participaciones sociales objeto de este procedimiento. 2.–Para hacer efectivas dichas medidas cautelares la parte actora deberá prestar en el plazo de cinco días caución por importe de 3.000 euros, caución que podrá otorgarse en dinero efectivo ingresado en la cuenta de depósitos y consignaciones del Juzgado o mediante aval solidario de duración indefinida y pagadero a primer requerimiento, emitido por entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca de primer orden y con duración de sus efectos hasta que el Juzgado ordene formalmente su cancelación. Si las firmas extendidas en el aval no están legitimadas notarialmente, deberán ratificarse en la sede del tribunal. En el momento en que la demandante haya prestado dicha caución, pase la pieza separada a la Secretaría judicial para que decrete las medidas de garantía y actos de comunicación que resulten necesarios para cumplir con el mandato del tribunal. 3.–Se deniega la medida cautelar consistente en embargo preventivo de las participaciones sociales que la sociedad Atlantic Energy Investments S.L. ostenta en la sociedad mexicana Monclova Pirineos Gas S.A. de C.V. 4.–Cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad. Notifíquese la presente resolución a las partes en forma legal, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de apelación ante la Audiencia Provincial, que se interpondrá por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de veinte días hábiles contados desde el día siguiente a la notificación. Para la presentación de dicho recurso es necesaria la constitución de depósito en la cuenta de depósitos y consignaciones del Juzgado (cuenta número 2533) de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional decimoquinta de la LOPJ y por el importe previsto en tal norma, lo que deberá ser acreditado a la interposición del recurso. También se recoge en el mandamiento que motiva la presente diligencia de Ordenación Secretario Judicial, don E. C. R., de fecha 11 de abril de 2013, haciendo constar que según lo ordenado en el auto referido de 25 de marzo de 2013, ha sido prestada caución de 3000 € por ingreso en la cuenta de consignaciones de fecha 3 de abril de 2013.–Ordenándose la anotación en este Registro de las citadas medidas cautelares de la sociedad de esta hoja lo verifico por la presente. Así resulta de un mandamiento librado por duplicado el día 11 de abril de 2013 por don E. C. R., Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia número 39 de Madrid, que ha sido presentado en este Registro a las 13:37 horas, según asiento 161 del diario 2390 número de entrada 1/2013/49718 el día once de abril de dos mil trece en soporte papel, quedando archivado un ejemplar del mismo con el número 6023/2013 de su legajo correspondiente.–Madrid, a dieciséis de abril de dos mil trece. Firma ilegible».

### III

La calificación fue notificada al presentante el 25 de abril de 2013. Y el 24 de mayo don J. P. E., como apoderado de la sociedad «Atlantic Energy Investments, S.L.», interpuso recurso contra la calificación, mediante escrito que causó entrada en el Registro el 18 de mayo, en el que alega los siguientes fundamentos jurídicos: 1.º Según ha reconocido esta Dirección General, uno de los principios rectores y básicos del sistema registral es el principio de prioridad: Resolución de 23 de octubre de 1998 [se transcribe parcialmente en el escrito de recurso]. Dicho principio rector se encuentra regulado en el artículo 10 del Reglamento del Registro Mercantil [también se transcribe], que distingue dos aspectos distintos respecto al principio de prioridad: en su apartado primero se refiere al aspecto material o sustantivo de la prioridad, que se traduce en el cierre registral para los títulos opuestos o incompatibles con los inscritos o presentados; y en el segundo, el aspecto formal, a establecer que el documento que accede primero al Registro será preferente sobre los que acceden con posterioridad, debiendo el registrador practicar las operaciones registrales oportunas según el orden de presentación. Así lo ha establecido esta Dirección General en su Resolución de 5 de abril de 1999 [se transcribe parcialmente]. Por tanto, y siendo el principio de prioridad un principio rector y básico del sistema registral según ha reconocido esta Dirección General y establece el artículo 10 del Reglamento del Registro Mercantil, como norma general los registradores Mercantiles han de tenerlo en cuenta en su función calificadora, lo cual les obliga a tomar en consideración junto con el título que es objeto de presentación los asientos del Registro existentes al tiempo de la misma, y en consecuencia, cuando existan asientos de presentación vigentes en ese momento, los documentos presentados con anterioridad, no los que accedan al Registro después. Así lo ha reconocido esta Dirección General del Registro y del Notariado, en su Resolución de 13 de noviembre de 2001 [se transcribe parcialmente]. Por tanto, de conformidad a lo expuesto, y a la vista del alcance del principio de prioridad, básico en nuestro sistema registral, como norma general la calificación de un documento deberá realizarse por los registradores Mercantiles en función de lo que resulte del título presentado y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro sin que puedan obstaculizar su inscripción títulos incompatibles posteriormente presentados. Esta circunstancia no impide, como ha reconocido numerosa doctrina de esta Dirección General y alega el

registrador en su calificación denegatoria de inscripción del documento, que con el fin de lograr un mayor acierto en la calificación y evitar inscripciones inútiles e ineficaces los registradores Mercantiles puedan y deban tener en cuenta para ello no solo los documentos inicialmente presentados y el contenido del Registro, sino también los presentados posteriormente siempre que afecten a un mismo sujeto y resulten incompatibles u opuestos con los primeros, hecho que delimita y precisa el principio de prioridad en conexión con la finalidad del Registro, cuyo objeto es dar publicidad a situaciones jurídicas ciertas que, una vez inscritas, gozan de presunción de exactitud y validez quedando bajo la salvaguardia de los Tribunales y produciendo todos sus efectos en tanto no se inscriba la declaración de su inexactitud o nulidad. Lo que no cabe es generalizar esta doctrina tan excepcional fuera de los casos en los que ha sido admitidos (cuando existe incompatibilidad total entre los que se presentan como acuerdos adoptados por un mismo órgano social en la misma reunión y documentados por separado), pues fuera de tales casos muy tasados y que se acaba de mencionar la regla general ha de seguir siendo la de atenderse al juego del principio de prioridad de tal forma que tan solo se tomen en cuenta los documentos presentados con anterioridad al que se califica y la situación registral existente cuando el mismo se presenta. Así ha quedado recogido en numerosas resoluciones de esta Dirección General, citándose a modo ilustrativo las siguientes: 5 de abril de 1999, 14 de diciembre de 2004, 3 de febrero de 2011, 6 de julio de 2007 [se transcriben parcialmente en el escrito de recurso]. Por todo cabe concluir que no existiendo duda alguna de que la escritura pública de ampliación de capital de la compañía autorizada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, bajo el número 119 de su protocolo fue presentada en el Registro con anterioridad al mandamiento que motiva la anotación referida y de la que trae causa la calificación denegatoria de la inscripción, pues así se reconoce en todo momento en la precitada calificación, debería dictarse resolución revocando la calificación denegatoria de la inscripción recurrida y proceder a la inscripción de la escritura pública de ampliación de capital, (sic) en base a los siguientes argumentos: 1.º De conformidad al artículo 10 Reglamento Registro Mercantil y doctrina de esta Dirección General, el principio de prioridad es un principio básico que rige nuestro sistema registral que, en su aspecto formal, determina que el documento que accede primero al Registro es preferente sobre los que acceden con posterioridad, debiendo el registrador practicar las operaciones registrales correspondientes según el orden de presentación. 2.º Que, como norma general, dicho principio de prioridad debe ser tenido en cuenta por los registradores Mercantiles en su función calificadora de forma que únicamente se tomen en cuenta los documentos presentados con anterioridad al que se califica y la situación registral existente cuando el mismo se presenta. 3.º Que con el fin de lograr un mayor acierto en la calificación y evitar inscripciones inútiles e ineficaces, los registradores Mercantiles en el desempeño de su función calificadora pueden tener en cuenta también los documentos presentados posteriormente cuando afecten al mismo sujeto inscrito y resulten incompatibles u opuestos a aquellos. 4.º Que este criterio no puede generalizarse fuera de casos excepcionales como son aquellos en que se ha admitido por esta Dirección General (cuando existe incompatibilidad total entre los que se presentan como acuerdos adoptados por un mismo órgano social en la misma reunión y documentados por separado) y entre los que no se encuentra el presente. 5.º Que de admitirse de forma generalizada, tratándose de un criterio por el que queda desvirtuado totalmente el principio de prioridad que rige el desenvolvimiento de nuestro sistema registral, quedaría menoscabada la seguridad jurídica y se provocaría una verdadera indefensión al presentante del documento, puesto que no hay que olvidar que su documento ha accedido al Registro Mercantil en primer lugar.

#### IV

Mediante escrito de 10 de junio de 2013, el registrador Mercantil elevó el expediente, con su informe, a esta Dirección General, en la que causó entrada el 13 de junio.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 18.2 y del Código de Comercio; 6, 7, 10 y 80 del Reglamento del Registro Mercantil; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de marzo de 1986, 25 de junio de 1990, 13 de febrero, 25 de julio y 23 de octubre de 1998, 5 de abril y 29 octubre de 1999, 28 de abril de 2000, 31 marzo y 13 de noviembre de 2001, 8 de mayo de 2002, 14 de diciembre de 2004, 6 de julio de 2007, 12 de enero y 3 de febrero de 2011 y 5 de junio y 20 de diciembre de 2012.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

a) El 9 de abril se presenta en el Registro Mercantil una escritura de aumento de capital social de una sociedad de responsabilidad limitada, otorgada el 7 de febrero de 2013.

b) El 11 de abril de 2013 se presentó en el mismo Registro un auto judicial, de 25 de marzo de 2013, con el correspondiente mandamiento por el que se ordena la anotación preventiva de determinadas medidas cautelares, anotación que se ha practicado, bajo la letra A), el 16 de abril. Una de tales medidas es la consistente en que el socio demandado se abstenga de realizar determinados actos inherentes a su condición de socio, entre los cuales figuran «... la disolución, transformación, escisión, fusión, cesión global de activos y pasivos, transformación, aportaciones dinerarias o de valores y cualesquiera otras operaciones que impliquen una modificación en la estructura corporativa» de la sociedad y el consistente «modificar la distribución del capital social que figura en la compraventa de participaciones sociales objeto de este procedimiento» realizada el 13 de junio de 2012.

c) El registrador en la calificación impugnada, de 25 de abril de 2013, resolvió no practicar la inscripción solicitada por entender que la mencionada anotación preventiva de medidas cautelares afecta al aumento del capital, aun cuando la escritura de formalización de éste haya sido presentada antes de la práctica de dicha anotación preventiva, de conformidad con la doctrina de este Centro Directivo, según la cual el registrador, en su calificación, deberá tener en cuenta no sólo los documentos inicialmente presentados sino también los auténticos relacionados con éstos, aunque fuesen presentados después, para así lograr un mayor acierto en la calificación y evitar inscripciones inútiles e ineficaces teniendo en cuenta la trascendencia de los pronunciamientos registrales y la presunción de exactitud y validez del asiento registral, pues el principio de prioridad no puede tener el mismo alcance en el Registro Mercantil que en un registro de derechos.

d) El recurrente alega que, conforme al artículo 10 Reglamento Registro Mercantil, el principio de prioridad determina que el documento que accede primero al Registro es preferente sobre los que acceden con posterioridad, y aunque según la doctrina de esta Dirección General, con el fin de lograr un mayor acierto en la calificación y evitar inscripciones inútiles e ineficaces, los registradores Mercantiles en el desempeño de su función calificadoras pueden tener en cuenta también los documentos presentados posteriormente cuando afecten al mismo sujeto inscrito y resulten incompatibles u opuestos a aquéllos, este criterio no puede generalizarse fuera de casos excepcionales en que se ha admitido (cuando existe incompatibilidad total entre los que se presentan como acuerdos adoptados por un mismo órgano social en la misma reunión y documentados por separado) y entre los que no se encuentra el presente supuesto.

## 2. El criterio del registrador debe ser confirmado.

A la vista de los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 y 10 del Reglamento del Registro Mercantil, la regla general es que, en su función calificadoras, los registradores Mercantiles han de tener en cuenta el juego del principio de prioridad, lo que les obliga a tomar en consideración, junto con el título que es objeto de la misma, los asientos del Registro existentes al tiempo de su presentación, y, en consecuencia, en cuanto tengan asiento de presentación vigente en tal momento, los documentos presentados con anterioridad, no los que accedan al Registro después.

Pero debe tenerse bien presente la especial trascendencia de los pronunciamientos registrales con su alcance erga omnes, habida consideración de la presunción de exactitud y validez del asiento registral y del hecho de que el contenido tabular se halla bajo la salvaguardia de los Tribunales mientras no se declare judicialmente la inexactitud registral. Por ello, el registrador, en su calificación, no sólo puede sino que debe tener en cuenta no sólo los documentos inicialmente presentados, sino también los auténticos y relacionados con éstos, aunque fuesen presentados después, con el objeto de que, al examinarse en calificación conjunta todos los documentos pendientes de despacho relativos a un mismo sujeto inscribible, pueda lograrse un mayor acierto en la calificación, así como evitar inscripciones inútiles e ineficaces; en segundo lugar, que hay que tener bien presente.

Como ha puesto de relieve recientemente este Centro Directivo (Resoluciones de 5 de junio y 20 de diciembre de 2012), no cabe una traslación mecánica de los principios registrales que juegan en el registro de bienes prototípico como es el Registro de la Propiedad en un registro de personas como es el Registro Mercantil. La preferencia excluyente o en rango de derechos reales distintos impuestos sobre una misma finca no es lo mismo que la contradicción que se ventila entre hechos registrables incompatibles (normalmente acuerdos y decisiones sociales) que se predicen de un sujeto inscribible en el registro de personas. En un registro de personas como es el Registro Mercantil, el llamado principio de prioridad no puede tener el mismo alcance que en un registro de bienes, donde los derechos que sobre ellos recaigan o bien son incompatibles o gozan entre sí de preferencia en razón del momento de su acceso al registro. Por ello, aunque el artículo 10 del Reglamento del Registro Mercantil haga una formulación de tal principio, formulación que no aparece a nivel legal, su aplicación ha de ser objeto de una interpretación restrictiva, atendida la naturaleza y función del Registro Mercantil y el alcance de la calificación donde los principios de legalidad y de legitimación tienen su fuente en la Ley (en el Código de Comercio).

Por ello, en contra de lo que pretende el recurrente, no puede entenderse que únicamente puede exceptuarse el juego de la prioridad cuando exista incompatibilidad total entre los que se presentan como acuerdos adoptados por un mismo órgano social en la misma reunión y documentados por separado. La anotación preventiva practicada constituye el reflejo registral de una medida cautelar adoptada en el ámbito de un proceso; y tal medida cautelar está dirigida a una finalidad específica: garantizar la efectividad de una eventual sentencia estimatoria (artículos 721 y 726 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) mediante la prohibición de realización de determinados actos inscribibles, entre los cuales se encuentra el documentado en la escritura calificada.

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 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, 3 de julio de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.



**8620** *Resolución de 4 de julio 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 II de Alicante, por la que se rechaza la expedición de una nota simple literal relativa a determinada sociedad. (BOE núm. 186, de 5-8-2013).*

En el recurso interpuesto por don E. M. R., abogado, contra la negativa del registrador Mercantil y de Bienes Muebles II de Alicante, don Julián Muro Molina, por la que se rechaza la expedición de una nota simple literal relativa a determinada sociedad.

## Hechos

### I

El día 10 de mayo de 2013 se recibe en el Registro Mercantil y de Bienes Muebles II de Alicante fax relativo a solicitud de nota simple. El fax está encabezado con los datos de la solicitante y en su virtud se solicita nota simple literal por fotocopia de determinada sociedad añadiéndose que la solicitud se ampara en el artículo 222 de la Ley Hipotecaria. El día 13 de mayo de 2013 se recibe nueva solicitud, también por fax, y en formato diferente en la que se reiteran los datos de la solicitante y el objeto de la solicitud: «nota simple literal por fotocopia». Consta que el interés alegado es un «interés judicial» así como la firma de la solicitante.

El día 16 de mayo de 2013 por el Registro Mercantil de Alicante se expide por fax un escrito sin firma del que resulta que «En contestación a su solicitud de nota simple literal relativa a la mercantil "Cupiditas, S.L.", recibida por fax, le informo que habida cuenta de la imposibilidad de identificar al solicitante en las solicitudes de nota simple literal recibidas por fax, deberá o bien presentar la solicitud con forma legitimada notarialmente, o bien personarse en este Registro. Artículo 4 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de datos de carácter personal».

### II

El día 31 de mayo de 2013 se presenta en el Registro de la Propiedad de Valencia número 11 escrito de recurso por parte de don E. M. R., abogado, del que resulta, resumidamente y exclusivamente a efectos de este expediente, lo siguiente: Que el escrito recibido carece de firma e identificación de quien lo formula; que lo que se pretende es que no se puede expedir nota simple literal y solo certificación literal cuestión que no se entiende pues tanto una como otra es perfectamente posible; que el artículo 222 de la Ley Hipotecaria ampara la solicitud formulada; que del artículo 4 de la Ley Orgánica sobre protección de datos que sostiene la negativa no se infiere motivo alguno de rechazo; y, que cita igualmente los artículos 222 bis y 228 de la Ley Hipotecaria solicitando se deje sin efecto lo acordado y ordenando la expedición de la nota simple literal pretendida.

### III

El registrador emitió informe el día 13 de junio de 2013, ratificándose en su calificación y elevando el expediente a este Centro Directivo.

## Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 23 del Código de Comercio; 607 del Código Civil; 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 332 y siguientes de su Reglamento; 12, 77 y 78 del Reglamento del Registro Mercantil; 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; Orden del Ministerio de Justicia de 10 de junio de 1997; las Instrucciones de este Centro Directivo de 5 de febrero de 1987, 29 de octubre de 1996, 17 de febrero de 1998 y 27 de enero de 1999; y sus Resoluciones de 11 de septiembre de 2009, 29 de julio y 3 de diciembre de 2010, 16 de septiembre de 2011, 14 de septiembre, 20 de noviembre y 12 de diciembre de 2012 y 24 de enero y 1 de abril de 2013.

1. El muy confuso escrito de recurso se refiere a una variedad de cuestiones cada una de las cuales debe resolverse por su debido cauce. Por lo que se refiere a este expediente y siendo el objeto del recurso contra las calificaciones negativas del registrador exclusivamente las cuestiones relacionadas directamente con la misma (artículo 326 de la Ley Hipotecaria), esta resolución se ceñirá a este objeto de modo que la única cuestión sobre la que habrá pronunciamiento es si el Registro Mercantil puede expedir nota simple literal de los asientos de una sociedad cuando el solicitante no comparece en el Registro ni la firma de la solicitud está legitimada notarialmente.

Con carácter previo, y dadas las dudas expresadas tanto por el recurrente como por el registrador, es preciso resaltar que evidentemente ha habido decisión de no emitir publicidad y consecuentemente se ha abierto la posibilidad de recurso. Ciertamente el escrito por el que se rechaza la emisión de publicidad carece de requisitos formales indispensables como son la firma e identificación de quien la emite (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), pero dicha ausencia no priva al acto de

su naturaleza de calificación negativa frente a una rogación y por tanto susceptible de recurso de conformidad con el artículo 328 de la Ley Hipotecaria (de aplicación por remisión del artículo 23.4 del Código de Comercio).

2. Entrando en la cuestión de fondo este Centro Directivo ha declarado en diversas ocasiones cómo debe interpretarse la normativa hipotecaria en relación a la solicitud y expedición de información indiscriminada de los libros registrales así como respecto a la incidencia que en lo anterior tiene la legislación relativa a protección de datos.

El artículo 12.3 del Reglamento del Registro Mercantil dice así: «Los Registradores Mercantiles calificarán, bajo su responsabilidad, el cumplimiento de las normas vigentes en las solicitudes de publicidad en masa o que afecten a los datos personales reseñados en los asientos». Obligación que recuerda la Instrucción de 29 de octubre de 1996 al señalar que «la publicidad registral se rige por los principios de publicidad directa, publicidad jurídica y protección de datos de carácter personal, como reconoce el artículo 12 del nuevo Reglamento del Registro Mercantil», y que ratifica la posterior Instrucción de 17 de febrero de 1998, que en su artículo 4 dispone que «Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles deberán cumplir las normas aplicables sobre protección de datos de carácter personal», y 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». En el mismo sentido, y en el estricto ámbito del Registro Mercantil, la disposición adicional tercera de la Orden del Ministerio de Justicia de 10 de junio de 1997 y la Instrucción de 27 de enero de 1999: «Ordenar que los Registradores Mercantiles, en cuanto a las solicitudes de publicidad en masa, se ajusten, únicamente, en el ejercicio profesional de su función pública, a lo previsto en el artículo 12, apartados 3 a 8, del Reglamento del Registro Mercantil, para atender a la exigencia concurrente de protección de la seguridad del tráfico jurídico, protección de los consumidores y protección de datos de carácter personal».

Por tanto, queda bajo la responsabilidad del registrador Mercantil 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 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 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 de protección 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».

3. En consecuencia, en el marco del principio general de publicidad, reforzado en el ámbito del Registro Mercantil por la presunción general del interés legítimo del solicitante, 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).

Así, reducida, en nuestro sistema registral, por razones de seguridad, eficacia, eficiencia y economía, la investigación jurídica de la Propiedad y de las empresas a la mera solicitud de publicidad formal, es preciso cohonestar esta simplicidad procedimental con la finalidad que le atribuyen sus normas rectoras y conciliarla con los principios que inspiran nuestra legislación en materia de protección de datos. 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 (si bien en el Registro Mercantil éste se presume), 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)».

4. 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) o de la sociedad mercantil o empresario inscrito (en el caso del Registro Mercantil) 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. Por tanto, sólo en cuanto a estos datos sin relevancia patrimonial ajenos a la finalidad del Registro y a los datos carentes de relevancia jurídica obrantes en los historiales registrales a que se refiere la petición de publicidad formal habrá de ceñirse la denegación de su expedición.

5. El necesario control derivado de la aplicación de la legislación sobre protección de datos no es incompatible con la expedición, cuando así se solicite, de notas simples informativas de carácter literal como reconoce el artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria lo cual no quiere decir sin embargo, como pretende el recurrente, que dichas notas puedan contener el historial jurídico completo e indiscriminado del folio de la entidad a que se refieren. Como puso de relieve la Instrucción de 17 de febrero de 1998 el contenido normal de la nota simple viene definido por los campos informáticos uniformes incorporados a la base de datos del Registro. Estos datos se refieren al contenido jurídico esencial de los asientos en los términos exigidos por la previa Instrucción de 29 de octubre de 1996. Este contenido ordinario de la nota simple viene delimitado por un lado por la necesaria purga de aquellos datos que deban quedar excluidos por aplicación de la normativa sobre protección de datos, como reconoce el propio artículo 222. 6, y por otro por referirse exclusivamente a los asientos vigentes. Como ya afirmara la Resolución de 12 de diciembre de 2012 la nota informativa literal queda sujeta a las mismas limitaciones que las ordinarias que no son sino expresión de las garantías derivadas de la legislación hipotecaria y de protección de datos. Y es que, como ha reconocido reiteradamente nuestro Tribunal Supremo (vid. sentencias en los «Vistos»), es perfectamente compatible el principio general de publicidad de los asientos registrales con el cumplimiento de los deberes de custodia del archivo y de los derivados de la legislación sobre protección de datos.

6. Es precisamente la aplicación de esta legislación protectora la que justifica la dilatada doctrina de este Centro Directivo, que comienza con la Resolución-Circular de 8 de abril de 1983, en relación a la adopción de medidas de identificación de los solicitantes al afirmar que: «(...). Los registradores podrán, cuando las circunstancias así lo aconsejen, establecer algún tipo de control de la identidad de los que solicitan la manifestación de los Libros del Registro, de manera que quede en la Oficina información de los que, cada día, hayan examinado dichos Libros», indicación que fue confirmada por la Resolución-Circular de 12 de junio de 1985. Con posterioridad, la Instrucción de 5 de febrero de 1987 estableció que: «Los Registradores establecerán el tipo de control que estimen oportuno acerca de la identidad y datos personales de quienes solicitan la manifestación de los libros del Registro, de manera que quede en la oficina información suficiente de las personas que cada día hayan examinado los libros u obtenido notas simples de su contenido» y finalmente la Instrucción de 17 de febrero de 1998, recordando dichas disposiciones, establece que: «Sexto. Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años».

7. Aplicadas las anteriores consideraciones al expediente que nos ocupa, procede hacer los siguientes pronunciamientos:

La finalidad invocada en el presente caso por la solicitante relativa a un interés judicial, habida cuenta de su condición de abogado, no es ajena a la finalidad propia de la institución registral.

Es evidente el derecho que tiene el instante a que la publicidad solicitada lo sea de forma literal, pero igualmente evidente es que dicha publicidad está sujeta a las limitaciones anteriormente expuestas en cuanto a contenido (asientos vigentes) y protección de datos.

El registrador Mercantil, en cuanto titular del archivo del que se solicita información, está legitimado para adoptar las medidas de identificación del instante que considere oportunas con el fin de cumplir las obligaciones que han quedado igualmente expuestas. Procede en consecuencia confirmar la decisión del registrador en el sentido de que la expedición de la nota simple literal puede hacerse sujeta a las limitaciones derivadas de la legislación hipotecaria y de protección de datos sin perjuicio de que su exigencia de identificación del instante no puede limitarse a los medios expresados (comparecencia física o legitimación notarial) sino que debe comprender cualquier otro que cumpla igualmente dicha finalidad ya sea realizada por medios físicos o telemáticos.

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 vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 4 de julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

**8780** *Resolución de 10 de julio 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 de Navarra, por la que se suspende la inscripción de la designación de representante persona física de sociedad administradora. (BOE núm. 189, de 8-8-2013).*

En el recurso interpuesto por don Ricardo Cabanas Trejo, notario de Torredembarra, contra la nota de calificación extendida por el registrador Mercantil de Navarra, don Antonio Fernández Martín, por la que se suspende la inscripción de la designación de representante persona física de sociedad administradora.

## Hechos

### I

Mediante escritura autorizada por el recurrente, don Ricardo Cabanas Trejo, notario de Torredembarra, la sociedad «Garhnos Gestión, S.L.», administradora de la sociedad «Singula Energías Renovables, S.L.», designa representante persona física en ejercicio de dicho cargo.

### II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro Mercantil de Navarra, dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «Navarra Mercantil Notificación de suspensión de Inscripción por defectos don Antonio Fernández Martín, Registrador Mercantil de Navarra, 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 hechos y fundamentos de Derecho: Hechos Diario/Asiento: 2013/2168. F. presentación: 12/04/2013. Entrada: 1/2013/2.827,0. Sociedad: Singula Energías Renovables, S.L. Hoja: NA-25420. Autorizante: Cabanas Trejo, Ricardo. Protocolo: 2013/463 de 27/03/2013. Fundamentos de Derecho: La designación de representante físico deberá efectuarse por el órgano de administración de la sociedad "Garhnos Gestión, S.L.", no siendo competente para dicha designación la junta general (artículos 143 del Reglamento del Registro Mercantil, 212 bis de la Ley de Sociedades de Capital y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de junio de 1999). En relación con la presente (...). Pamplona, diecisiete de abril de dos mil trece».

### III

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, por el notario autorizante don Ricardo Cabanas Trejo, el 19 de abril de 2013 en base a la siguiente argumentación: «1. Ninguno de los dos preceptos citados por el registrador en su nota de calificación (arts. 143 RRM y 212 bis LSC) aborda una cuestión de competencia para la designación de la persona natural encargada del ejercicio de las funciones propias del cargo de la persona jurídica administradora de otra... Tampoco la Resolución de 3 de junio de 1999 enfrenta dicha cuestión, sino otra relativa estrictamente a la documentación de tal designación y en realidad solo vino a aclarar, la de por sí bastante clara Resolución de 11 de marzo de 1991... La Resolución posterior sólo vino a insistir en la idea expuesta de que esto último sólo es de aplicación cuando el designado ya es miembro del órgano de administración, pues, entonces, bastará "la certificación del correspondiente acuerdo, expedida por el órgano de la persona jurídica administradora que sea competente al efecto". Significativo, no obstante, que evite el término "delegación". Se dice en la Resolución de 1999: "en el presente caso se pretende acreditar dicha designación, mediante la mera incorporación a la escritura calificada de una certificación que se dice expedida por el administrador único de la persona jurídica administradora (cargo que no se acredita por ninguno de los medios previstos en el artículo 166 del Reglamento Notarial, ni mediante el acompañamiento de los oportunos documentos fehacientes). Mas, el respecto a los principios generales del sistema registral, y entre ellos el de necesidad –salvo en los casos expresamente exceptuados– de titulación pública para la práctica de cualquier asiento en el Registro (confróntense los artículos 18 del Código de Comercio y 5 y 91.1 del Reglamento del Registro Mercantil), exige que la designación de la persona física que represente a la persona jurídica nombrada administradora para el ejercicio de este cargo conste, a efectos de su inscripción, en escritura pública, excepto en los supuestos en que, por ser el designado miembro del órgano de administración, baste la certificación del correspondiente acuerdo, expedida por el órgano de la persona jurídica administradora que sea competente al efecto". Este criterio ha sido después confirmado por la Resolución de 22 de septiembre de 2010. Ninguna de esas Resoluciones ha entrado en la cuestión de la competencia, sino solo en la forma del nombramiento, para dejar muy clara la necesidad de la escritura pública cuando el nombrado no ostenta la previa condición de miembro del órgano de administración de la sociedad administradora. Precisamente en cuanto al tema de la competencia, las dudas no surgen por la posibilidad de que el nombramiento se haga por la junta general y después el administrador documento según las reglas vistas, sino en que pueda hacerlo dicho administrador por sí solo. Por prestigiosos autores se ha sostenido que el administrador no puede, solo la junta general. Así, F. J. A. U. ("La Sociedad accionista", en VVAA, Estudios sobre la Sociedad Anónima [dir. Por V. M. G. P.], tomo II. Madrid, 1883, pp. 99-194), sobre la base del

desapoderamiento del órgano gestor de la sociedad administradora para el ejercicio del cargo en la otra sociedad, llega a la conclusión de que no le compete a él, sino a la junta general, proceder a la designación de la persona física ejerciente del cargo, y, lógicamente, también a su destitución, en su opinión, "sino entra de por sí la peculiar esfera representativa a que se refiere el artículo 143 RRM en el poder orgánico de manera que la representatividad no alcanza al desempeño del cargo que a la sociedad se atribuye, tampoco parece que pueda entrar en el poder orgánico el designar a otra persona –miembro o no del órgano administrativo– para que ejerza tales funciones (pues el órgano que carece de facultades representativas en este punto tampoco puede atribuirle por poder o delegación)" (p.168). En el presente caso la designación se hace por la junta general y el administrador único ejecuta el acuerdo mediante su elevación a público. Más garantías materiales y formales no cabe demandar. Pretender que existe un defecto, sólo porque el administrador ha sido obediente a los mandatos de la junta, pues tendría que haber hecho lo mismo, pero sin aludir al acuerdo previo del órgano soberano de su sociedad, rezuma un formalismo extremo, donde resulta imposible detectar el sentido material de tal exigencia. En supuestos límite podría tener sentido una cuestión de competencia cuando se disocian claramente las personas de la elevación a público y las personas que ostentan la representación social. Tenemos en una escritura otorgada por el apoderado que sólo esté autorizado para elevar a público acuerdos sociales, o por un secretario del consejo de administración cuando la sociedad tiene un consejero delegado, o sólo por uno de los administradores mancomunados que actúe sobre el acuerdo de la junta en el libro de actas. En estos casos tendría algún sentido sugerir la duda de si será necesaria la intervención del o los representantes sociales, al objeto de asegurar que dicho órgano también asume la designación hecha por la junta. Pero en nuestro caso la escritura ha sido otorgada por el administrador único de la sociedad, el mismo que debería tomar la decisión demandada por el registrador... (sic).»

#### IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota y elevó el expediente a esta Dirección General, el 24 de abril de 2013, donde tuvo entrada el 29 de abril de 2013.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 212 bis del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital en redacción introducida por el número doce del artículo primero de la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de reforma parcial de la Ley de Sociedades de Capital y de incorporación de la Directiva 2007/36/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de julio, sobre el ejercicio de determinados derechos de los accionistas de sociedades cotizadas; 143 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 11 de marzo de 1991; 3 de junio de 1999, y 22 de septiembre de 2010.

1. El nuevo artículo 212 bis.1 de la Ley de Sociedades de Capital, en la redacción dada al precepto por la Ley 25/2011, establece que «en caso de ser nombrado administrador una persona jurídica, será necesario que ésta designe a una sola persona natural para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo». Preceptos similares existen en otras normas especiales: cfr. artículo 47.1 del Reglamento de la Sociedad Europea; artículo 34.1.3 de la Ley de Cooperativas; artículo 12.2 de la Ley 12/1991, de Agrupaciones Europeas de Interés Económico; artículo 19.2 del Reglamento de Agrupaciones Europeas de Interés Económico. Como es de sobra conocido, en este punto y en relación con las sociedades de capital, la Ley 25/2011 se limita a incorporar en una norma con rango de ley formal lo que dice el artículo 143 del Reglamento del Registro Mercantil en la interpretación dada a esa norma por la doctrina de este Centro Directivo. La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de marzo de 1991 y luego de ella, conformes con la anterior, las de 3 junio de 1999; 22 de septiembre de 2010, y 18 de mayo de 2012 fijan doctrina en la materia en tres aspectos importantes: en primer lugar, que es la persona jurídica designada administrador, y no la sociedad administrada, quien tiene competencia para nombrar a la persona física o natural que ejercita las funciones propias del cargo; en segundo término, que «por exigencias prácticas y operativas», con una lógica subyacente no muy distinta a la que justifica la carga de designar un representante único por los cotitulares de acciones o participaciones ex artículo 126 de la Ley de Sociedades de Capital, así como por la «aconsejable estabilidad de los sujetos que desempeñen la administración», ha de ser una única persona física designada no siendo válida la designación de varios ni aunque existan administradores solidarios o mancomunados en la administradora; y para terminar, que esa persona física actuará en nombre de la persona jurídica administradora y con carácter permanente para el ejercicio estable de las funciones inherentes al cargo de administrador. La identidad del representante designado, por lo demás, debe inscribirse al mismo tiempo que el nombramiento de la persona jurídica administradora en la hoja de la sociedad administrada y si el designado pertenece al órgano de administración de la persona jurídica administradora, bastará con presentar certificación correspondiente al acuerdo expedida por el órgano de la persona jurídica administradora que sea competente al efecto; mientras que en otro caso, la designación debe figurar en escritura pública de poder.

2. Ni el artículo 212.bis de la Ley de Sociedades de Capital ni el artículo 143 del Reglamento del Registro Mercantil aclaran qué sujeto u órgano de la persona jurídica administradora es el competente para efectuar esa designación. No obstante, tanto la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de marzo de 1991 como la de 3 junio de 1999, afirman, aunque sea incidentalmente, que el nombramiento de representante «debe quedar incluido dentro

del ámbito competencial de su órgano de actuación externo». Habrá entonces que aplicar las reglas generales sobre distribución interorgánica de competencias. Tratándose de sociedades de capital, compete al órgano de administración la gestión y representación de la sociedad conforme establecen los artículos 225 y siguientes y 233 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, respectivamente. La doctrina, salvo las dudas primeras manifestadas por algunos autores que por lo demás cita el recurrente, es muy mayoritariamente favorable al entendimiento de que la designación de la persona física compete al órgano de administración de la jurídica administradora ya que se trata de un acto de gestión que, además, supone el ejercicio del poder de representación de la sociedad frente a un tercero cual es la sociedad administrada. Queda, obviamente, siempre a salvo la posibilidad de que los estatutos de la sociedad nombrada administrador reservan la facultad de designación a la junta general, sin perjuicio, claro es, que esa limitación será ineficaz frente a terceros en aplicación de lo que establece en artículo 234.1.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

3. Aunque en el caso examinado haya sido la junta general de la limitada designada administradora quien acuerda designar a la persona física representante suya en la jurídica administrada, es el propio administrador único de la primera, la limitada administradora, quien eleva el acuerdo a escritura pública. Pudiendo y debiendo calificar esta última condición de administrador único y la vigencia del cargo por consulta al Registro Mercantil, aunque el dicho administrador estuviera inscrito en Registro distinto del que está a su cargo, el registrador debiera haber podido dar por subsanado el defecto de falta de competencia para designar la persona física. No en vano, el acuerdo social eventualmente nulo por haber sido adoptado por órgano incompetente debe reputarse subsanado ex artículo 207.2 de la Ley de Sociedades de Capital cuando se elimine la causa de eventual impugnación y esa causa se elimina cuando el administrador presta su consentimiento a la designación al elevar a público el acuerdo inscribible. Por lo demás, no existe incluso inconveniente alguno a que el propio administrador único se designe a sí mismo como representante persona física, no apreciándose problemas de autocontratación.

Por ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

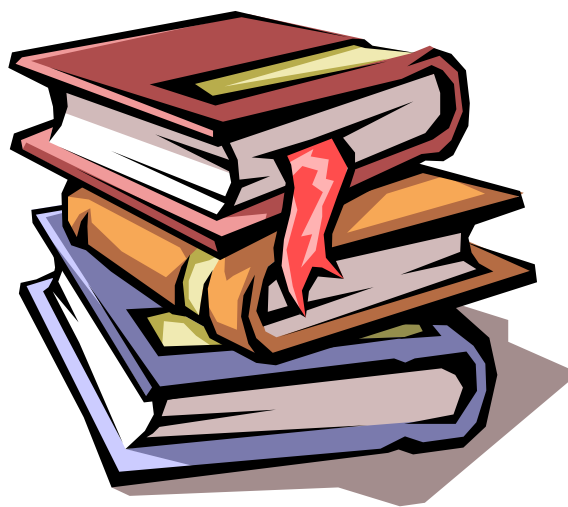
Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésimo cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 10 de julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

---

# BIBLIOTECA

---







## A Fondo

- Análisis de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, por *Ana Isabel Berrocal Lanzarot* ..... 969
- Algunas notas sobre las sorprendentes y cuestionables reformas de la asistencia jurídica gratuita, por *Diana Marcos Francisco* ..... 1031

## Comentarios de jurisprudencia

- Aplicación en Cataluña del privilegio crediticio reconocido a las comunidades de propietarios en el art. 9.1 e) párrafo segundo de la Ley de Propiedad Horizontal ..... 1041
- Doctrina del TSJ Cataluña sobre la instalación de ascensor en el edificio ocupando parte de un patio de luces anexo a una de las viviendas del inmueble ..... 1043
- Nulidad de contrato de suscripción de participaciones preferentes de Cajamadrid ..... 1045
- Improcedencia de la acción revocatoria por fraude de acreedores en supuestos de escisión parcial de la sociedad concursada ..... 1047
- Declarada prescrita la acción de reclamación de los perjudicados no puede prosperar la acción de repetición formulada por la aseguradora que les indemnizó ..... 1049
- Publicación en una revista de una fotografía de una menor tomada durante el Carnaval sin el consentimiento de los padres ..... 1050
- Inexistencia de intromisión ilegítima por manifestaciones realizadas en un programa de radio ..... 1052
- Comunidad de bienes: validez de la prórroga de arrendamiento concedida por un copropietario del local arrendado ..... 1054
- Propiedad horizontal: necesidad de acuerdo unánime para modificar el sistema de contribución a los gastos comunes ..... 1056
- Responsabilidad de la constructora y promotora de un edificio por los ruidos transmitidos al interior por la circulación de los trenes del metro ..... 1058
- Doctrina del TS para la adopción del régimen de guarda y custodia compartida ..... 1060
- Modificación de medidas acordadas en convenio regulador de separación matrimonial en posterior proceso de divorcio ..... 1062

• Competencia del orden contencioso-administrativo para conocer de la reclamación formulada por una Junta de Compensación .....	1064
<b>Reseña de Sentencias</b> .....	1066
<b>Fundamentos de Casación</b>	
• Consecuencias de la omisión de los riesgos personalizados en el consentimiento informado, por <i>Luis Sanz Acosta</i> .....	1073
• Carácter de elemento común de las cubiertas del edificio aunque la terraza situada en la última planta del mismo se configure como privativa, por <i>Luis Sanz Acosta</i> .....	1077
<b>Práctica Profesional</b>	
• Los Pactos Parasociales: la redacción de las cláusulas de «Drag Along» y «Tag Along» .....	1081
• ¿Quién es el sujeto pasivo del IVA de una venta efectuada en la fase común de un concurso de acreedores? .....	1088
<b>Actualidad Legislativa</b> .....	1091
<b>Consultas</b>	
• Las cláusulas contractuales .....	1093
• Reproducción asistida .....	1093
• Finalidad del acuerdo contractual .....	1094

## SUMARIO

ABREVIATURAS .....	13
<b>EDITORIAL</b>	
UNA NUEVA DÉCADA (2003-2013) EN EL PROCESO DE REFORMA DEL DERECHO DE SOCIEDADES ESPAÑOL Y EUROPEO .....	23
<b>ESTUDIOS</b>	
<i>JUANA PULGAR EZQUERRA</i>	
SOCIEDADES CONCESIONARIAS DE OBRA PÚBLICA, PIGNORACIÓN DE CRÉDITOS FUTUROS Y CONCURSO DE ACREEDORES.....	49
<i>NEMESIO VARA DE PAZ</i>	
EL DERECHO DE SEPARACIÓN DEL SOCIO EN EL CASO DE SUSTITUCIÓN O MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL OBJETO SOCIAL. ESPECIAL REFERENCIA AL SUPUESTO DE ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES SOCIALES Y A LOS GRUPOS DE SOCIEDADES ...	79
<i>RICARDO CABANAS TREJO RAFAEL BONARDELL LENZANO</i>	
FORMALIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DE LA FUSIÓN TRANSFRONTERIZA INTRACOMUNITARIA .....	107
<i>MANUEL PANIAGUA ZURERA</i>	
LA SOCIEDAD-EMPRESA COOPERATIVA EN LA EVOLUCIÓN DE LOS MODELOS IUS COOPERATIVOS EN ESPAÑA .....	159

**VARIA***LOURDES V. MELERO BOSCH | IRENE NAVARRO FRÍAS*

RESPONSABILIDAD EN LA DETERMINACIÓN DE LA RETRIBUCIÓN DE LOS ADMINISTRADORES Y ALTOS CARGOS EN LAS SOCIEDADES DE CAPITAL. (PRESUPUESTOS DE) LA RESPONSABILIDAD DE LOS ADMINISTRADORES DE LAS SOCIEDADES DE CAPITAL EN LA FIJACIÓN DE SUS RETRIBUCIONES..... 209

*RAMÓN HERNÁNDEZ PEÑASCO*

EL VOTO TRANSFRONTERIZO MEDIANTE INTERMEDIARIO FINANCIERO: EL ARTÍCULO 524 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL..... 245

*NURIA GINÉS CASTELLET*

IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS SOCIALES Y ABUSO DE DERECHO: ALGUNAS REFLEXIONES PARA EL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL A LA LUZ DE LA EXPERIENCIA FRANCESA ..... 273

**PRAXIS****CUESTIONES***ALICIA GONZÁLEZ NAVARRO*

¿CUÁLES SON LAS CONDICIONES DE VALIDEZ DE UNA CLÁUSULA ESTATUTARIA DE SOMETIMIENTO A ARBITRAJE NO INSTITUCIONAL? ..... 321

**COMENTARIOS DE JURISPRUDENCIA***CRISTINA AMESTI MENDIZÁBAL***RESPONSABILIDAD SOCIAL EMPRESARIAL**

Comentario de la Sentencia núm. 321/2011 de 11 de noviembre de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 28)..... 335

*JUAN FLAQUER RIUTORT***EXTINCIÓN DE LA SOCIEDAD ANÓNIMA Y DESAPARICIÓN DE SU PERSONALIDAD JURÍDICA**

(Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo, de 25 de julio de 2012) ..... 361

*PILAR MONTERO GARCÍA-NOBLEJAS***LÍMITES Y EFICACIA DEL APODERAMIENTO OTORGADO POR EL ADMINISTRADOR DE UNA SOCIEDAD**

(Estudio de la doctrina jurisprudencial a propósito de la STS de 12 de marzo de 2012) ..... 387

*ALTEA ASENSI MERÁS*

LAS REGLAS DE LIQUIDACIÓN Y SU EXCLUSIÓN EN EL USUFRUCTO DE PARTICIPACIONES SOCIALES

(A propósito de la STS núm. 125/2012, de 20 de marzo)..... 415

*ASCENSIÓN GALLEGO CÓRCOLES*

ÁMBITO DE LOS ASUNTOS A INCLUIR EN EL ORDEN DEL DÍA A PROPUESTA DE LA MINORÍA EN EJERCICIO DEL DERECHO AL COMPLEMENTO DE CONVOCATORIA

(STS de 13 de junio de 2012)..... 429

*MIGUEL GIMENO RIBES*

LA PARADOJA DEL BALANCE DE LAS COOPERATIVAS: CUANDO LOS FONDOS PROPIOS SON AJENOS Y LOS AJENOS SON PROPIOS

(En torno a la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, de 22 de febrero de 2012)..... 463

## LEGISLACIÓN

*ANSELMO MARTÍNEZ CAÑELLAS*

LA LEY 9/2012, DE 14 DE NOVIEMBRE, DE REESTRUCTURACIÓN Y RESOLUCIÓN DE ENTIDADES DE CRÉDITO

(BOE nº 275, de 15 de noviembre)..... 489

*JUAN FRANCH FLUXÀ*

INSTITUCIONES Y MEDIADORES EN LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS MERCANTILES TRAS LA LEY 5/2012 .....

519

## BIBLIOGRAFÍA

RESEÑAS DE MONOGRAFÍAS..... 533

RESEÑAS DE REVISTAS

*DOLORES F. MARTÍNEZ MARTÍNEZ*

REVUE DES SOCIÉTÉS (FRANCIA)..... 539

*MARÍA JOSÉ VERDÚ CAÑETE / LINDA NAVARRO MATAMOROS / ÁNGEL VELERDAS PERALTA*

RIVISTA DELLE SOCIETÀ (ITALIA)..... 543

*ROSA MIQUEL SALA*

ZEITSCHRIFT FÜR UNTERNEHMENS-UND GESELLSCHAFTSRECHT (ALEMANIA)..... 547

## NOTICIAS

### NOTICIAS COMENTADAS

*GUILLERMO GUERRA MARTÍN*

EL PLAN DE ACCIÓN DE LA COMISIÓN EUROPEA EN MATERIA DE DERECHO DE SOCIEDADES Y GOBIERNO CORPORATIVO ..... 557

*JAVIER MEJÍAS GÓMEZ*

LA ORDEN ECC/461/2013, DE 20 MARZO, SOBRE CONTENIDO Y ESTRUCTURA DEL INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO Y EL INFORME ANUAL DE REMUNERACIONES..... 573

*ENRIQUE MORENO SERRANO*

LA COORDINACIÓN COMUNITARIA DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE SOCIOS Y TERCEROS ..... 585

*ASCENSIÓN GALLEGO CÓRCOLES*

INFORME FINAL DE LA AUTORIDAD EUROPEA DE VALORES Y MERCADOS (ESMA) EN MATERIA DE «PROXY ADVISORS» ..... 595

*ANUNCIACIÓN PÉREZ PUEYO*

NUEVAS NORMAS EN MATERIA DE MOROSIDAD PARA LAS EMPRESAS PÚBLICAS... 607

### CRÓNICA

#### ESPAÑA

*ANTONIO SERRANO ACITORES*

ESTADÍSTICAS SOBRE SOCIEDADES MERCANTILES EN ESPAÑA EN 2012..... 627

*LOURDES GARNACHO CABANILLAS*

ESTADÍSTICA CONCURSAL DEL ÚLTIMO TRIMESTRE DEL AÑO 2012 ..... 631

*RAFAEL MANCHADO MONTERO DE ESPINOSA*

PUBLICACIÓN POR LA CNMV DE LOS INFORMES DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS ENTIDADES EMISORAS DE VALORES ADMITIDOS A NEGOCIACIÓN EN MERCADOS SECUNDARIOS OFICIALES Y DE LAS COMPAÑÍAS DEL IBEX-35 CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011..... 633

#### UNIÓN EUROPEA

*RITA M<sup>o</sup> FREIRE COSTAS*

PROPUESTA DE DIRECTIVA POR LA QUE SE ESTABLECE UN MARCO PARA EL RESCATE Y LA RESOLUCIÓN DE ENTIDADES DE CRÉDITO Y EMPRESAS DE INVERSIÓN... 637

---

<i>MARÍA VALMAÑA OCHAÍTA</i>	
PROPUESTA DE DIRECTIVA DESTINADA A MEJORAR EL EQUILIBRIO DE GÉNERO ENTRE LOS ADMINISTRADORES NO EJECUTIVOS DE LAS EMPRESAS COTIZADAS Y POR LA QUE SE ESTABLECEN MEDIDAS AFINES .....	641
<i>COMPARADA</i>	
<i>MARÍA DOLORES ARRANZ MADRID</i>	
REVISIÓN DE LAS REFORMAS DEL DERECHO BRITÁNICO SOBRE OPAS («TAKE OVER CODE»).....	645
<i>CRISTINA CASERO YNFIESTA</i>	
AVANCES EN 2012 EN MATERIA DE GOBIERNO CORPORATIVO EN EL REINO UNIDO. EL INFORME DEL «FINANCIAL REPORTING COUNCIL».....	653
<i>CARLOS JIMÉNEZ DE LA IGLESIA</i>	
NUEVAS TENDENCIAS EN MATERIA DE REMUNERACIONES EN EL REINO UNIDO .....	657
<i>MARINA TORRES DÍAZ</i>	
PUBLICACIÓN POR LA OCDE DE SU INFORME ANUAL SOBRE PRINCIPIOS PARA EMPRESAS MULTINACIONALES .....	661

## ÍNDICE DEL ANUARIO DE DERECHO CIVIL 2013, FASCÍCULO I

Pág.

### Estudios monográficos

C. BALDUS: «Perspectivas de la ciencia jurídica en Alemania». A propósito del informe del <i>Wissenschaftsrat</i> .....	5
A. GARCÍA PONS: «El artículo 12 de la Convención de Nueva York de 2006 sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y su impacto en el Derecho Civil de los Estados signatarios: el caso de España» .....	59
J. L. ARJONA GUAJARDO-FAJARDO: «Régimen de gananciales y concurso de acreedores: Estudio de la situación del cónyuge <i>in bonis</i> y de sus acreedores» .....	149
A. DE LAMA AYMÀ: «Discriminación múltiple» .....	271

### Crónica de Derecho Privado Europeo

Coordinación: E. Arroyo Amayuelas; Colaboran: M. Anderson, B. Añoveros Terradas, L. Arnau Raventós, F. Arroyo Amayuelas, G. Cano Palomares, M. Ebers, M. Faccioli, M.ª P. García Rubio, C. González Beilfuss, C. Hornero Méndez, A. de Lama Aymà, J. A. Martín Pérez, S. Martín Santisteban, B. Pasa, J. Pou de Avilés Sans, P. Saborido Sánchez, H. Simón Moreno, B. Trigo García, S. Troiano .....	321
--	-----

### Bibliografía

A cargo de: B. Rodríguez-Rosado

#### LIBROS

ALLI TURRILLAS, J. C.: «La fundación ¿una casa sin dueño? (Gobierno, responsabilidad y control público de fundaciones en Inglaterra, EE.UU., Alemania y Francia)», por José Poveda Díaz .....	425
CABANAS TREJO, R.: «Régimen de gananciales y concurso de la persona física. La división de masas en la Ley Concursal 38/2011», por Matilde Cuenca Casas .....	429
VALÉS DUQUE, P.: «La responsabilidad precontractual», por Carlos Cuadrado Pérez .....	432
VAI PUESTA FERNÁNDEZ, R.: «La disciplina constitucional de la familia en la experiencia Europea», por Teodora F. Torres García .....	435
ZUMAQUERO GIL, L.: «El derecho de acrecer entre coherederos», por Manuel Espejo Lerdo de Tejada .....	440

#### REVISTAS ESPAÑOLAS

Por I. ARANA DE LA FUENTE .....	443
---------------------------------	-----

### Jurisprudencia del Tribunal Supremo

A cargo de: A. CABANILLAS SÁNCHEZ; Colaboran: I. DÍAZ DE LEZCANO SEVILLANO, G. GARCÍA CANTERO, L. A. GODOY DOMÍNGUEZ, B. GREGORACI FERNÁNDEZ, F. J. JIMÉNEZ MUÑOZ, S. LÓPEZ MAZA, A. MACÍA MORILLO, G. MINERO ALEJANDRE, C. ORTEGA MELJÁN .....	475
---	-----