

# Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS  
REGISTRALES DE CATALUÑA



*Registradors de  
Catalunya*

---

**159**

MAYO-JUNIO

---

**2012**

# BOLETÍN

Servicio de Estudios Registrales de Cataluña

**DIRECTOR**

JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ

**CODIRECCIÓN**

MERCEDES TORMO SANTONJA

**CONSEJO DE REDACCIÓN**

JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ  
PEDRO ÁVILA NAVARRO  
ANTONIO GINER GARGALLO  
FERNANDO DE LA PUENTE ALFARO  
ANTONIO CUMELLA DE GAMINDE  
JUAN MARÍA DÍAZ FRAILE  
LUIS SUÁREZ ARIAS  
ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

**DIRECTORES HONORARIOS**

D. JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA  
D. PEDRO ÁVILA NAVARRO  
D. FCO. JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO  
D. JOAQUÍN MARÍA LARRONDO LIZARRAGA  
D.ª MERCEDES TORMO SANTONJA  
D. ANTONIO GINER GARGALLO

núm. **159**  
MAYO-JUNIO DE 2012



Decanato Autonómico de los Registradores  
de la Propiedad y Mercantiles de Cataluña  
Servicio de Estudios Registrales de Cataluña

© **Servicio de Estudios Registrales de Cataluña**

Joan Miró, 19-21

08005 - BARCELONA

D.L.: B. 22.157-1993

# ÍNDICE

<b>I SEMINARIOS DE CATALUÑA</b> .....	17
José Luis Valle Muñoz	
<b>I.1. Resumen de los casos planteados en el seminario del día 18 de abril de 2012</b> .....	19
1) <i>Hipoteca: cláusulas. Estudio de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios. Calificación registral: alcance</i> .....	19
2) <i>Obra nueva: Constancia de la situación de «fuera de ordenación». Estudio de la resolución de 17 de enero de 2012. Los requisitos legales son exigibles en el momento de la inscripción aunque la Ley vigente en el momento de la terminación no los contemplase</i> .....	23
3) <i>Administración: enajenación. Venta por una sociedad anónima unipersonal, perteneciente a la Generalidad de un edificio destinado a fin público que, a continuación se arrienda a la propia Generalidad. Se testimonia acuerdo del Gobierno de Cataluña, pero sin que se acredite la publicación en boletines oficiales. Posibles limitaciones a esta operación</i> .....	25
4) <i>Herencia: Partición; menores de edad. Representación. Se presenta una escritura de aceptación de herencia, adjudicación y entrega de legado, en la cual comparecen una legataria, a la que se adjudica la finca cuya inscripción se solicita, y un representante de un menor de edad que hace uso de un poder otorgado por los padres que ejercen la patria potestad, al cual se adjudican fincas de otro registro. El notario hace juicio de suficiencia, pero ¿es delegable el ejercicio de la patria potestad o, por ser una cuestión de orden público es indelegable?</i> .....	25
5) <i>Condición resolutoria: cancelación. Se presenta una escritura de cancelación de condición resolutoria otorgada por los adquirentes en la que se señala que las letras se han extraviado y en la que se acompaña una certificación suscrita por el comisario de la entidad acreedora en la que se hace constar que en la contabilidad de la sociedad no consta crédito alguno contra el deudor</i> .....	26
6) <i>Anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable: cierre registral. Se plantea si esta clase de anotación provoca un cierre del registro respecto de los actos y negocios que lleguen con posterioridad al mismo</i> .....	26
7) <i>Dación en pago: acreditación de la deuda. Una persona cede a su madre una finca en pago de unas cantidades en metálico que reconoce haber recibido, sin más justificación</i> .....	27
8) <i>Partición. Declaración de división horizontal. En una escritura pública comparecen los herederos y parte de los legatarios, siendo la finca cuya inscripción se pretende un edificio que no se haya dividido en régimen de propiedad horizontal. Determinados legatarios de departamentos concretos de este edificio no comparecen porque no quieren aceptar el</i>	

	legado. ¿Puede procederse a la división? En caso afirmativo, ¿a favor de quien se inscribirían los pisos y con que cuota?.....	27
	9) <i>Arrendamientos urbanos: tanteo y retracto.</i> En una escritura de compra-venta se hace constar que la finca está arrendada y que el arrendatario renunció al derecho de tanteo y retracto en documento privado, el cual se acompaña por diligencia. ¿Es necesaria la notificación? .....	28
	10) <i>Procedimiento de ejecución hipotecaria. Herederos ignorados.</i> Tras la calificación denegatoria exigiendo el nombramiento de administrador se vuelve a presentar el documento con una diligencia del secretario diciendo que han sido notificados los herederos.....	29
<b>II</b>	<b>DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y DE ENTIDADES JURÍDICAS.....</b>	<b>30</b>
	Mercedes Tormo Santonja	
<b>II.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN JUS/901/2012, de 13 de abril, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por J. P. N. contra una calificación de la registradora de la propiedad de Olot. (DOGC 17/05/2012). LA INSCRIPCIÓN DE UNA ESCRITURA DE SEGREGACIÓN EXIGE CALIFICAR CON ARREGLO A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE EN EL MOMENTO DE LA INSCRIPCIÓN.....</b>	<b>31</b>
<b>II.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN JUS/900/2012, de 16 de abril, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por Rafael Márquez Montoro, notario de Figueres, contra un acuerdo de calificación de la registradora de la propiedad de Roses número 2. (DOGC 16/05/2012). EL TELEFAX ES MEDIO HÁBIL PARA NOTIFICAR LAS CALIFICACIONES REGISTRALES ENTRE REGISTRADORES Y NOTARIOS .....</b>	<b>33</b>
<b>III</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA .....</b>	<b>35</b>
	Pedro Ávila Navarro	
<b>III.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2012 (BOE DE 04 DE MAYO DE 2012).....</b>	<b>37</b>
	<i>Título inscribible:</i> Ha de ser documento público y relativo a un acto inscribible	
	<i>Rectificación del Registro:</i> Requiere consentimiento de todos los titulares	
<b>III.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2012 (BOE DE 04 DE MAYO DE 2012).....</b>	<b>37</b>
	<i>Titular registral:</i> La identificación requiere indicar la población de residencia	
	<i>Calificación registral:</i> Calificación de errores intrascendentes	
	<i>Calificación registral:</i> El registrador de la propiedad puede calificar teniendo en cuenta la consulta al Registro Mercantil	
<b>III.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE FEBRERO DE 2012 (BOE DE 04 DE MAYO DE 2012).....</b>	<b>38</b>
	<i>Recurso gubernativo:</i> En el informe se pueden desarrollar los argumentos, pero no añadir nuevos defectos	

*Bienes gananciales:* La adjudicación en herencia de un bien confesado ganancial requiere intervención de los legitimarios del confesante

<b>III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE FEBRERO DE 2012 (BOE DE 04 DE MAYO DE 2012)</b> .....	39
<i>Rectificación del Registro:</i> Si se trata de rectificación de títulos inscritos es necesario el consentimiento de todos los otorgantes	
<i>Rectificación del Registro:</i> Rectificación por hechos susceptibles de prueba por documentos fehacientes	
<b>III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 04 DE MAYO DE 2012)</b> .....	40
<i>Representación:</i> Debe acreditarse en documentos antiguos sin juicio notarial de suficiencia	
<b>III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 04 DE MAYO DE 2012)</b> .....	40
<i>Calificación registral:</i> Sobre admisibilidad de notificación de la calificación por fax	
<i>Obra nueva:</i> Deben acreditarse los requisitos sustantivos de la legislación autonómica los registrales de la estatal	
<b>III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)</b> .....	41
<i>Extranjeros:</i> Carácter de la prueba del Derecho extranjero	
<b>III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)</b> .....	42
<i>Urbanismo:</i> La venta de partes indivisas por sí sola no evidencia parcelación urbanística	
<b>III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)</b> .....	43
<i>Obra nueva:</i> No puede cancelarse a instancia del Ayuntamiento	
<b>III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 04 DE MAYO DE 2012)</b> .....	43
<i>Calificación registral:</i> Debe suspenderse la calificación ante la falta de justificación de la liquidación del impuesto	
<i>Hipoteca:</i> Distribución: Es necesario distribuirla entre dos elementos de la propiedad horizontal aunque estén inscritos en el folio de la matriz	
<b>III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)</b> .....	44
<i>Exceso de cabida:</i> El acta de notoriedad debe notificarse a los propietarios colindantes	
<i>Derecho notarial:</i> Notificación por correo certificado y notificación personal por el notario	

<b>III.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)</b> .....	45
<i>Obra nueva:</i> En la obra antigua la situación de fuera de ordenación puede acreditarse después de la inscripción	
<b>III.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)</b> .....	45
<i>Propiedad horizontal:</i> Permuta de solar por obra: La garantía con condición resolutoria debe identificar la obra que ha de entregarse	
<b>III.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)</b> .....	46
<i>Herencia:</i> La desheredación es eficaz si no se contradice por el desheredado	
<i>Herencia:</i> Los hijos del legítimo desheredado deben intervenir en la partición	
<b>III.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)</b> .....	46
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Puede ordenarse por la Administración Tributaria con código seguro de verificación	
<b>III.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)</b> .....	47
<i>Obra nueva:</i> La certificación técnica no puede sustituirse por certificado municipal que no se refiere a informe técnico	
<b>III.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)</b> .....	48
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: No pueden reclamarse más cantidades que las que resulten de la nota marginal de fijación del saldo	
<b>III.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)</b> .....	49
<i>Recurso gubernativo:</i> Las resoluciones registrales no se transforman en firmes y puede plantearse nuevo recurso	
<i>Herencia:</i> Adjudicación finca privativa por herencia y pretensión de rectificar a ganancial	
<b>III.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)</b> .....	50
<i>Documento administrativo:</i> La calificación registral no comprende la elección del procedimiento, pero sí los trámites esenciales	
<i>Bienes públicos:</i> La cesión gratuita de inmueble municipal requiere afirmación de que no hay deudas para saldar con ese bien	
<b>III.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)</b> .....	51
<i>Calificación registral:</i> Debe suspenderse la calificación ante la falta de justificación de la liquidación del impuesto	

<b>III.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)</b> .....	51
<i>Donación:</i> Reserva de usufructo para el donante y su cónyuge	
<b>III.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)</b> .....	51
<i>Obra nueva:</i> Si se acredita la antigüedad por certificación catastral ésta debe ser coincidente con el Registro	
<b>III.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)</b> .....	52
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Debe denegarse si la finca está inscrita a nombre de persona distinta del demandado	
<i>Recurso gubernativo:</i> Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
<b>III.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)</b> .....	52
<i>Extranjeros:</i> El embargo de bienes comunes de un extranjero debe notificarse al otro cónyuge	
<b>III.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)</b> .....	53
<i>Titular registral:</i> Es necesario el NIF de quien comparece para confesar la privatividad de un bien	
<i>Calificación registral:</i> Debe suspenderse la calificación ante la falta de justificación de la liquidación del impuesto	
<b>III.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 14 DE MAYO DE 2012)</b> .....	53
<i>Propiedad horizontal:</i> Puede legalizarse el libro de una subcomunidad de usuarios dentro de la propiedad horizontal	
<b>III.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 14 DE MAYO DE 2012)</b> .....	54
<i>Expropiación forzosa:</i> No se puede expedir certificación para expropiación si no consta la finca a que se refiere	
<i>Expropiación forzosa:</i> En la certificación para expropiación parcial debe constar la parte afectada	
<b>III.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE ABRIL DE 2012. (BOE DE 14 DE MAYO DE 2012)</b> .....	54
<i>Bienes gananciales:</i> Liquidación con imprecisión sobre el carácter de los bienes	
<b>III.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE ABRIL DE 2012. (BOE DE 14 DE MAYO DE 2012)</b> .....	55
<i>Urbanismo:</i> La división en propiedad horizontal con asignación del uso de partes concretas equivale a parcelación	

- III.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE ABRIL DE 2012. (BOE DE 14 DE MAYO DE 2012)** ..... 55  
*Calificación registral:* Debe suspenderse la calificación ante la falta de justificación de la liquidación del impuesto
- III.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2012 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2012)** ..... 56  
*División y segregación:* No es necesaria licencia para segregar de un local en propiedad horizontal
- III.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2012 (BOE DE 26 DE MAYO DE 2012)** ..... 56  
*Anotación preventiva de embargo:* La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y ya no es posible su prórroga
- III.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2012 (BOE DE 26 DE MAYO DE 2012)** ..... 56  
*Compraventa:* La falta de declaración en la compraventa sobre cuota de gastos de comunidad no impide la inscripción  
*Propiedad horizontal:* La falta de declaración en la compraventa sobre cuota de gastos de comunidad no impide la inscripción
- III.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE ABRIL DE 2012 (BOE DE 26 DE MAYO DE 2012)** ..... 57  
*Compraventa:* El informe técnico que sustituye a la cédula de habitabilidad en Cataluña no tiene que tener visado colegial
- III.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE ABRIL DE 2012 (BOE DE 26 DE MAYO DE 2012)** ..... 58  
*Principio de tracto sucesivo:* La resolución judicial no puede inscribirse si no han sido demandados los titulares registrales
- III.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE ABRIL DE 2012 (BOE DE 26 DE MAYO DE 2012)** ..... 58  
*Bienes públicos:* La subasta de un bien demanial puede convalidarse por desafección posterior antes de la escritura
- III.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2012)** ..... 59  
*Asiento de presentación:* No procede el de un documento privado que no puede causar asiento registral
- III.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2012)** ..... 60  
*Concurso de acreedores:* Es inscribible la adjudicación en ejecución anterior a la declaración de concurso aunque presentada después

<b>III.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2012)</b> .....	60
<i>Principio de tracto sucesivo:</i> No puede inscribirse la resolución dictada en procedimiento que no se dirige contra el titular registral	
<b>III.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2012)</b> .....	61
<i>Documento judicial:</i> Las sentencias declarativas o constitutivas son directamente inscribibles	
<i>Documento judicial:</i> Sólo llevan aparejada ejecución las resoluciones de condena y las de homologación de transacciones y acuerdos	
<i>Documento judicial:</i> Resolución de una adjudicación en convenio regulador por condición resolutoria por ejecución de títulos judiciales	
<b>III.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2012)</b> .....	62
<i>Separación y divorcio:</i> Es inscribible el convenio regulador con cesión a los hijos de vivienda familiar	
<i>Separación y divorcio:</i> La cesión a los hijos de vivienda familiar ha de ser aceptada por éstos	
<b>III.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2012)</b> .....	63
<i>Calificación registral:</i> El registrador no está vinculado por las calificaciones de otros registradores	
<i>Obra nueva:</i> Es inscribible a obra antigua cuya sanción por infracción no sería de demolición	
<i>Obra nueva:</i> En la obra antigua la situación de fuera de ordenación puede acreditarse después de la inscripción	
<b>III.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2012)</b> .....	64
<i>Documento judicial:</i> Las sentencias declarativas son directamente inscribibles pero pueden aclararse	
<i>Principio de tracto sucesivo:</i> La resolución judicial no puede inscribirse si no han sido demandados los titulares registrales	
<b>III.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2012)</b> .....	64
<i>Hipoteca:</i> No puede constituirse hipoteca solidaria aunque se decida en resolución administrativa	
<b>III.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2012)</b> .....	65
<i>Reanudación del tracto:</i> No procede por sentencia que declara la propiedad si no intervienen los titulares intermedios	

<b>III.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2012)</b> .....	65
<i>Costas:</i> Es inscribible la transmisión de obra ya inscrita en la zona de servidumbre de protección	
<b>III.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2012)</b> .....	66
<i>Rectificación del Registro:</i> El cambio del nombre de la calle o número deben acreditarse, pero no impiden la inscripción	
<b>III. 48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2012)</b> .....	66
<i>Calificación registral:</i> Cualquier comunicación de defectos debe considerarse nota de calificación	
<i>Hipoteca:</i> No puede constituirse hipoteca solidaria aunque se decida en resolución administrativa	
<b>III.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2012)</b> .....	67
<i>Recurso gubernativo:</i> Es posible acumular los recursos del mismo recurrente sobre casos iguales	
<i>Obra nueva:</i> No puede cancelarse a instancia del Ayuntamiento	
<b>III.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2012)</b> .....	67
<i>Herencia:</i> La partición del contador es inscribible sin aprobación de herederos y legitimarios	
<i>Herencia:</i> Inscripción de partición del contador aunque se otorgue a la vez que otros negocios realizados por algunos herederos	
<b>III.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2012)</b> .....	68
<i>Obra nueva:</i> La licencia por silencio administrativo no puede adquirirse en contra de la ordenación territorial o urbanística	
<i>Obra nueva:</i> Los requisitos para la declaración e inscripción son los vigentes en el momento de solicitarlas	
<b>III.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2012)</b> .....	69
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Inscrita la ejecución, la prioridad para cancelar se traslada a la enajenación	
<b>III.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2012 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2012)</b> .....	69
<i>Herencia:</i> En la reserva viudal el reservista único puede adjudicarse por sí solo los bienes anotados como reservables	

<b>III.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2012 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2012)</b> .....	70
<i>Separación y divorcio:</i> Es inscribible el convenio regulador con cesión a los hijos del uso de vivienda familiar	
<i>Separación y divorcio:</i> En la cesión a los hijos de vivienda familiar han de consignarse la circunstancias de éstos	
<b>III.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2012. (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2012)</b> .....	71
<i>División y segregación:</i> En transmisión posterior no es necesaria la descripción de la finca resto si la finca queda identificada	
<b>III.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2012)</b> .....	71
<i>Hipoteca:</i> Cancelación: Debe indicarse la causa o razón de la cancelación	
<b>III.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2012)</b> .....	72
<i>Calificación registral:</i> Independencia del registrador y carácter vinculante de las resoluciones	
<i>Calificación registral:</i> Debe acreditarse la práctica o solicitud de la liquidación de impuestos que graven el acto	
<i>Calificación registral:</i> Debe suspenderse la calificación ante la falta de justificación de la liquidación del impuesto	
<i>Autocontratación:</i> Hay autocontratación en el préstamo solidario a representado y representante	
<i>Representación:</i> El juicio notarial de suficiencia debe referirse a la autocontratación si la hay	
<b>III.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2012)</b> .....	74
<i>Herencia:</i> No es necesario el defensor judicial en caso de partición de la herencia por cuotas indivisas	
<b>III.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2012)</b> .....	75
<i>Herencia:</i> Es necesaria la identificación de los desheredados	
<b>III.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2012)</b> .....	75
<i>Urbanismo:</i> La venta de partes indivisas por sí sola no evidencia parcelación urbanística	
<b>III.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2012)</b> .....	76
<i>Principio de tracto sucesivo:</i> No puede inscribirse la resolución dictada en procedimiento que no se dirige contra el titular registral	

- III.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2012)** ..... 76  
*Urbanismo:* Constancia por certificación administrativa de la titularidad del Estado sobre inmuebles de titularidad fiduciaria
- III.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2012)** ..... 77  
*Obra nueva:* Para la exoneración del seguro debe constar la afirmación de tratarse de única vivienda unifamiliar para uso propio
- III.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2012)** ..... 77  
*Rectificación del Registro:* La rectificación del título inscrito requiere consentimiento de todos los que intervinieron
- III.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2012)** ..... 78  
*Hipoteca:* Cancelación: La cancelación sobre una finca de la hipoteca solidaria requiere consentimiento de los titulares de las demás  
*Hipoteca:* Cancelación: La de un edificio en propiedad horizontal puede cancelarse sobre un departamento con consentimiento de todos
- III.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2012)** ..... 79  
*Autocontratación:* Hay autocontratación cuando se representa a la vez a deudor e hipotecante  
*Sociedad limitada:* Administración: El administrador necesita autorización de la junta para actos de autocontratación
- III.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE JUNIO DE 2012 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2012)** ..... 79  
*Menores e incapacitados:* No es necesaria autorización judicial para elevación a público de documento privado otorgado por el causante
- III.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE JUNIO DE 2012 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2012)** ..... 80  
*Documento administrativo:* La resolución de un contrato administrativo de concesión puede inscribirse por documento administrativo unilateral
- III.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE JUNIO DE 2012 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2012)** ..... 81  
*Exceso de cabida:* La constancia registral de la referencia catastral no es bastante para la inscripción del exceso que resulta de la certificación catastral  
*Exceso de cabida:* El consentimiento de los colindantes no es bastante en procedimientos ajenos a ese consentimiento

<b>III.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JUNIO DE 2012 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2012)</b> .....	81
<i>Herencia:</i> Debe presentarse copia íntegra del acta de declaración de herederos	
<i>Representación:</i> El Notario debe reseñar el documento público y calificar la suficiencia con relación al acto o negocio	
<i>Herencia:</i> Deben determinarse las cuotas que se adquieren por liquidación de gananciales y por herencia	
<b>III.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JUNIO DE 2012 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2012)</b> .....	83
<i>Bienes gananciales:</i> No puede hacerse confesión de privatividad contraria a otra de la misma persona	
<b>IV RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL</b> .....	84
Pedro Ávila Navarro	
<b>IV.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2012 (BOE DE 04 DE MAYO DE 2012)</b> .....	85
<i>Sociedad limitada:</i> Aumento de capital: En el realizado con cargo a reservas el balance debe estar auditado	
<b>IV.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE FEBRERO DE 2012 (BOE DE 04 DE MAYO DE 2012)</b> .....	85
<i>Sociedad anónima:</i> Aumento de capital: En el realizado con cargo a reservas el balance debe estar auditado	
<b>IV.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 04 DE MAYO DE 2012)</b> .....	85
<i>Sociedad limitada:</i> Disolución: Para inscribir la extinción no es necesaria la notificación del acuerdo a los socios	
<b>IV.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 14 DE MAYO DE 2012)</b> .....	86
<i>Sociedad limitada:</i> Aumento de capital: No puede hacerse con cargo a reservas que han de cubrir pérdidas de ejercicios anteriores	
<b>IV.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE MARZO DE 2012. (BOE DE 14 DE MAYO DE 2012)</b> .....	87
<i>Sociedad anónima:</i> Estatutos: Admisibilidad de la denominación «Financia Pyme Europea, S.A.»	
<b>IV.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2012 (BOE DE 26 DE MAYO DE 2012)</b> .....	88
<i>Sociedad limitada:</i> Administración: El cambio de facultad certificante debe notificarse al titular anterior, no a uno no vigente	
<i>Recurso gubernativo:</i> No puede fundarse sobre documentos nuevos no presentados en tiempo y forma	

<b>IV.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2012)</b> .....	88
<i>Sociedad anónima:</i> Administración: La sociedad municipal no está eximida de formalizar los nombramientos	
<b>IV.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2012)</b> .....	89
<i>Sociedad anónima:</i> Administración: La sociedad municipal no está eximida de formalizar los nombramientos	
<i>Sociedad anónima:</i> Administración: No es necesaria la notificación del art. 111 RRM si el nombramiento resulta de documento público	
<b>IV.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2012)</b> .....	90
<i>Sociedad limitada:</i> Constitución por procedimiento de urgencia: No puede aplicarse a una sociedad con objeto no incluido en la O.JUS/3185/2010	
<b>IV.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2012)</b> .....	90
<i>Sociedad anónima:</i> Administración: No es inscribible el acuerdo de consejo con consejero persona jurídica no representado por la persona física inscrita	
<b>IV.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2012)</b> .....	91
<i>Sociedad limitada:</i> Estatutos: El objeto no necesita referencia a un sector económico específico	
<b>IV.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JUNIO DE 2012 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2012)</b> .....	92
<i>Sociedad limitada:</i> Administración: Cesados un administrador solidario, el otro no tiene que comunicar su nombramiento al cesado	
<b>V ACTUALIDAD PARLAMENTARIA</b> .....	93
María Isabel de la Iglesia Monje	
<b>V.1. PROYECTOS DE LEY</b> .....	94
• Proyecto de Ley de medidas urgentes en materia de medio ambiente (procedente del Real Decreto-Ley 17/2012, de 4 de mayo). (121/000011) .....	94
• Proyecto de Ley sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (procedente del Real Decreto-Ley 18/2012, de 11 de mayo). (121/000012) .....	96
• Proyecto de Ley Orgánica por la que se autoriza la ratificación por España del Tratado de Adhesión a la Unión Europea de la República de Croacia. (121/000013).....	98
• Proyecto de Ley de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (procedente del Real Decreto-Ley 19/2012, de 25 de mayo). (121/000014) .....	99

- Proyecto de Ley Orgánica por la que se autoriza la ratificación por España del Tratado de Estabilidad, Coordinación y Gobernanza en la Unión Económica y Monetaria entre el Reino de Bélgica, la República de Bulgaria, el Reino de Dinamarca, la República Federal de Alemania, la República de Estonia, Irlanda, la República Helénica, el Reino de España, la República Francesa, la República Italiana, la República de Chipre, la República de Letonia, la República de Lituania, el Gran Ducado de Luxemburgo, Hungría, Malta, el Reino de los Países Bajos, la República de Austria, la República de Polonia, la República Portuguesa, Rumanía, la República de Eslovenia, la República Eslovaca, la República de Finlandia y el Reino de Suecia, firmado en Bruselas el 2 de marzo de 2012. (121/000010) ..... 104

**VI NOVEDADES LEGISLATIVAS** ..... 106

**VI.1. REAL DECRETO-LEY 17/2012, de 4 de mayo, de medidas urgentes en materia de medio ambiente (BOE 05/05/2012)** ..... 107

**VI.2. REAL DECRETO-LEY 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (BOE 12/05/2012)** ..... 107

**VI.3. ORDEN HAP/1023/2012, de 11 de mayo, por la que se aprueban los modelos de declaración del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes y a entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español, para los periodos impositivos iniciados entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2011, se dictan instrucciones relativas al procedimiento de declaración e ingreso y se establecen las condiciones generales y el procedimiento para su presentación telemática (BOE 17/05/2012)** ..... 107

**VI.4. REAL DECRETO-LEY 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (BOE 26/05/2012)** ..... 107

**VI.5. INSTRUCCIÓN de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las normas para la designación de registrador interino y accidental (BOE 14 de junio de 2012)** ..... 107

**VI.6. LEY 1/2012, de 22 de junio, de simplificación de las obligaciones de información y documentación de fusiones y escisiones de sociedades de capital (BOE 23/06/2012)** ..... 108

**VI.7. LEY 2/2012, de 29 de junio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2012 (BOE 30/06/2012)** ..... 108

<b>VII COLABORACIONES .....</b>	<b>109</b>
<b>VII.1. El día 17 de mayo de 2012 se celebró en el Decanato de Cataluña una jornada sobre «Nuevas formas jurídicas de acceso a la vivienda en un escenario de crisis: las tenencias intermedias» en las que participaron como ponentes los Sres. Sergio Nasarre Aznar, Fernando de la Puente Alfaro, Jaume Fornt i Paradell, Lluís Marsa García, Luis Suárez Arias, Rafael Sanz Company y José Luis Valle Muñoz. Resumen de la jornada .....</b>	<b>110</b>
Sergio Nasarre Aznar <i>Catedrático de Derecho Civil de la Universidad Rovira i Virgili de Tarragona</i>	
Fernando de la Puente Alfaro <i>Registrador de la propiedad, Notario</i>	
Jaume Fornt i Paradell <i>Director de la Agencia de la Vivienda de Cataluña</i>	
Rafael Sanz Company <i>Director de los Servicios Jurídicos de Negocio Hipotecario, Contratación Singular y Riesgos, BBVA</i>	
José Luis Valle Muñoz <i>Registrador de la Propiedad, director del SERC</i>	

I

---

# SEMINARIOS DE CATALUÑA

*José Luis Valle Muñoz*

---

*El seminario es una opinión consensuada exclusivamente por los asistentes al mismo sin pretender en ningún caso limitar la libre calificación que como arreglo a la ley corresponde al Registrador en cada caso competente.*

## **I.1.**

# **Resumen de los casos planteados en el seminario del día 18 de abril de 2012 <sup>1</sup>**

### **1) *Hipoteca: cláusulas. Estudio de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios. Calificación registral: alcance.***

Con el objetivo de facilitar al cliente la perfecta comprensión e implicaciones financieras del contrato de préstamo hipotecario, a mediados de los noventa entró en vigor la Orden de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, Orden que es derogada por la presente norma. Esta norma separaba las cláusulas financieras de las no financieras.

Desde entonces la legislación financiera de transparencia ha seguido avanzando en determinadas áreas sectoriales, como el servicio bancario específico, los servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, las condiciones sobre transparencia de las condiciones y requisitos de información aplicables a los servicios de pago, o la regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios.

La Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible trata de fomentar la responsabilidad en el préstamo para lo cual, por un lado, establece la obligatoriedad de llevar a cabo una adecuada evaluación de la solvencia de los clientes, y por otro, intenta fomentar activamente todo un elenco de prácticas dirigidas a garantizar la concesión responsable de los préstamos.

La orden 2899/2011 concentra en un único texto la normativa básica de transparencia, mejorando las exigencias en materias tales como información relativa a tipos de interés y comisiones, comunicaciones con el cliente, información precontractual, servicios financieros vinculados, etc. La orden incluye, asimismo, una mención expresa al asesoramiento, con el fin de garantizar que la prestación de este servicio bancario se realice siempre en mejor interés del cliente, y valorando adecuadamente su situación y el conjunto de servicios disponibles en el mercado, distinguiendo este servicio de la comercialización por parte de las entidades de sus propios productos. Finalmente, se desarrolla un sistema basado en la evaluación de la solvencia, que tiene como objetivo la valoración del riesgo de impago a efectos de la posible concesión de un préstamo, con el objetivo no de establecer una barrera de acceso, sino un estímulo legal al comportamiento más sano y prudente de entidades y clientes.

Los aspectos fundamentales de la Orden son:

1. **Ámbito de aplicación:** Los servicios bancarios dirigidos o prestados a clientes, o clientes potenciales, en territorio español por entidades de crédito españolas o sucursales de entidades de crédito extranjeras. Se entenderá, a estos efectos, por clientes y clientes potenciales a las personas físicas. Cuando el cliente actúe en el ámbito de su actividad profesional o empresarial, las partes podrán acordar que no se aplique total o parcialmente lo previsto en esta orden, con la excepción de lo establecido en el capítulo II del título III (normas relativas a la concesión de préstamos y créditos hipotecarios).

---

1. El seminario es una opinión consensuada exclusivamente por los asistentes al mismo sin pretender en ningún caso limitar la libre calificación que como arreglo a la ley corresponde al Registrador en cada caso competente.

2. Comisiones: Sólo podrán percibirse comisiones o repercutirse gastos por servicios solicitados en firme o aceptados expresamente por un cliente y siempre que respondan a servicios efectivamente prestados o gastos habidos.
3. Tipos de intereses: Los tipos de interés aplicables a los servicios bancarios, en operaciones tanto de depósitos como de crédito o préstamo, serán los que se fijen libremente entre las entidades de crédito que los prestan y los clientes, cualquiera que sea la modalidad y plazo de la operación. Las entidades deberán poner a disposición de los clientes, debidamente actualizados, los tipos de habitualmente aplicados a los servicios que prestan con mayor frecuencia, conforme a los términos específicos que determinará el Banco de España. Esta información incluirá, la tasa anual equivalente (TAE) u otra expresión equivalente de la operación.
4. Información precontractual: Las entidades deberán facilitar de forma gratuita al cliente toda la información precontractual legalmente exigible para adoptar una decisión informada y poder comparar ofertas similares. Esta información deberá ser clara, oportuna y suficiente, objetiva y no engañosa y habrá de entregarse con la debida antelación en función del tipo de contrato u oferta y, en todo caso, antes de que el cliente quede vinculado por dicho contrato u oferta.
5. Información contractual: Deberá entregarse al cliente el correspondiente ejemplar del documento contractual en que se formalice el servicio recibido. Las entidades de crédito deberán conservar el documento contractual y poner a disposición del cliente copia del mismo siempre que éste lo solicite. Cuando una entidad de crédito tenga el derecho de modificar unilateralmente cualquier término de un contrato de servicio bancario deberá comunicar al cliente, con una antelación no inferior a un mes, siempre que la duración inicial del contrato exceda de este plazo, los términos exactos de tal modificación o prórroga y los derechos de que, en su caso, goce el cliente en relación con las mismas. En los supuestos de modificaciones de límites o capacidad de disposición de nuevas cantidades, cuando se haya dado previamente la circunstancia de un incumplimiento de obligaciones por parte del cliente, la comunicación se producirá con una antelación no inferior a diez días. No obstante, las modificaciones que fuesen más favorables para el cliente podrán aplicarse inmediatamente. Asimismo, las entidades deberán facilitar la información que permita a los herederos de un cliente, una vez acreditada tal condición, conocer su situación patrimonial en la entidad al tiempo del fallecimiento del causante.
6. Créditos y préstamos hipotecarios:
  - a) La Orden se aplica a los créditos y préstamos hipotecarios celebrados con una persona física, en los que la hipoteca recaiga sobre una vivienda o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir. Se presumirán sujetos los préstamos concedidos con garantía hipotecaria sobre viviendas situadas en territorio español, otorgados a personas físicas residentes en España.
  - b) Las entidades que concedan préstamos a constructores o promotores inmobiliarios, cuando el constructor o promotor prevea una posterior subrogación de los adquirentes de las viviendas en el préstamo, deberán incluir entre los términos de su relación contractual, la obligación de los constructores o promotores de entregar a los clientes la información personalizada relativa al servicio ofrecido por las entidades en los términos previstos en esta orden.
  - c) El Banco de España elaborará una «Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario», que debe estar disponible en todos los establecimientos, con la finalidad de que quienes demanden servicios bancarios de préstamo hipotecario dispongan, con carácter

- previo a la formalización de los mismos, de información adecuada para adoptar sus decisiones de financiación.
- d) Deberá crearse una *Ficha de Información Precontractual*, a disposición de los clientes de forma gratuita.
  - e) Al cada interesado debe creársele una *Ficha de Información Personalizada*, una vez que el cliente haya facilitado la información que se precise sobre sus necesidades de financiación, su situación financiera y sus preferencias. Esta ficha tiene por objeto permitir al cliente comparar los préstamos disponibles en el mercado, valorar sus implicaciones y adoptar una decisión fundada sobre si debe o no suscribir el contrato. Esta Ficha se entregará de forma gratuita antes de que el cliente quede vinculado por cualquier contrato u oferta.
  - f) Oferta vinculante: El cliente podrá solicitar su entrega, la cual debe expresar su carácter de oferta vinculante y su plazo de vigencia, no inferior a catorce días naturales desde su fecha de entrega.
  - g) En relación con cualquier sistema de cobertura de tipo interés, se informará al cliente sobre su naturaleza, duración y, en su caso, las condiciones para su prórroga o renovación, si se trata de un límite al alza del tipo de interés, o si se trata de otro tipo de instrumento de cobertura ya sea porque el límite al alza vaya acompañado de un límite a la baja, o por cualquier otra característica, en cuyo caso se indicará expresamente que el producto no se limita a proteger al cliente frente al alza de tipos. Debe indicarse, en su caso, la prima y su importe y las potenciales liquidaciones periódicas del instrumento, producto o sistema de cobertura, teniendo en cuenta diversos escenarios de tipos de interés que respondan a la evolución histórica del tipo de referencia, destacando la posibilidad de que las mismas pueden ser negativas.
  - h) Cláusulas suelo y techo: se recogerá en un anexo a la Ficha de Información Personalizada, el tipo de interés mínimo y máximo a aplicar y la cuota de amortización máxima y mínima.
  - i) Tipo de intereses variable: Las entidades de crédito sólo podrán utilizar como índices o tipos de referencia aquellos que cumplan las siguientes condiciones:
    1. Que se hayan calculado a coste de mercado y no sean susceptibles de influencia por la propia entidad en virtud de acuerdos o prácticas conscientemente paralelas con otras entidades.
    2. Que los datos que sirvan de base al índice o tipo sean agregados de acuerdo con un procedimiento matemático objetivo.
  - j) Tipos de interés oficiales: Se publicarán mensualmente en el BOE y en la página electrónica del Banco de España los siguientes tipos de interés oficiales:
    1. Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España.
    2. Tipo medio de los préstamos hipotecarios entre uno y cinco años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en la zona euro.
    3. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.
    4. Referencia interbancaria a un año (Euribor).
    5. Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años.
    6. El Mibor, exclusivamente para los préstamos hipotecarios formalizados con anterioridad al 1 de enero de 2000 conforme a lo previsto en el artículo 32 de la Ley 46/1998, de 17 de diciembre, sobre introducción del euro. Disposición transitoria única. Régimen transitorio de índices o tipos de referencia.

Los índices de referencia publicados con carácter oficial y que estuvieran siendo aplicados en préstamos a interés variable a la entrada en vigor de esta orden, continuarán siendo considerados aptos a todos los efectos. La desaparición completa de los citados índices o tipos, con todos sus efectos, se producirá transcurrido un año de la entrada en vigor de la presente orden y su normativa de desarrollo, siempre que en ese plazo se hubiese establecido el correspondiente régimen de transición para los préstamos afectados. Hasta dicho momento, el Banco de España se encargará de publicar mensualmente en su sede electrónica siguientes índices:

1. Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por los bancos.
  2. Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las cajas de ahorros.
  3. Tipo activo de referencia de las cajas de ahorros
- k) Documentación contractual: Los documentos contractuales y las escrituras públicas en las que se formalicen los préstamos contendrán, debidamente separadas de las restantes, cláusulas financieras cuyo contenido mínimo se ajustará a la información personalizada prevista en la Ficha de Información Personalizada. Las demás cláusulas de tales documentos contractuales no podrán, en perjuicio del cliente, desvirtuar el contenido de aquellas. En particular, con las peculiaridades previstas en los siguientes apartados, se fijará el tipo de interés aplicable, así como la obligación de notificar al cliente las variaciones experimentadas en ese tipo de interés.
- l) Acto de otorgamiento: El cliente tendrá derecho a examinar el proyecto de escritura pública de formalización del préstamo hipotecario en el despacho del notario al menos durante los tres días hábiles anteriores a su otorgamiento. El cliente podrá renunciar expresamente, ante el notario autorizante, al señalado plazo siempre que el acto de otorgamiento de la escritura pública tenga lugar en la propia notaría. Los notarios denegarán la autorización del préstamo cuando el mismo no cumpla lo previsto en esta orden y la legalidad vigente. Asimismo, los notarios informarán al cliente del valor y alcance de las obligaciones que asume y deberán comprobar si el cliente ha recibido adecuadamente y con la suficiente antelación la Ficha de Información Personalizada y la información prevista por la Orden, especialmente en lo relativo a tipos de interés, cláusulas suelo y techo y sistemas de cobertura, debiendo advertirle expresamente si el tipo de interés de referencia pactado no es uno de los oficiales, si el tipo aplicable durante el período inicial es inferior al que resultaría teóricamente de aplicar en dicho período inicial el tipo de interés variable pactado para períodos posteriores, informándoles de los efectos de las cláusulas suelo y techo y de la de variación de interés, informándole de cualquier aumento relevante que pudiera producirse en las cuotas como consecuencia de la aplicación de las cláusulas financieras pactadas, especialmente si hay periodos de carencia. También debe comprobar el Notario que ninguna de las cláusulas no financieras del contrato implican para el cliente comisiones o gastos que debieran haberse incluido en las cláusulas financieras y, si se tratara de hipoteca inversa deberá verificar la existencia del correspondiente asesoramiento independiente, advirtiéndole, en su caso del informa desfavorable.

La decisión del Notario por la que deniegue la autorización del préstamo o la inscripción de alguna de sus cláusulas deberá efectuarse mediante escrito motivado, ordenado en hechos y fundamentos de derecho. Dicha decisión será recurrible ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en los plazos y forma previsto para el recurso de alzada.

7. Hipoteca inversa: Será obligatoria la entrega de la oferta vinculante y la prestación de un servicio de asesoramiento independiente. El Banco de España y la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones elaborarán conjuntamente una «Guía de Acceso a la Hipoteca Inversa».

Por lo que respecta a la calificación registral de estas escrituras, lo cierto es que no contiene la norma una previsión equivalente a la establecida en el artículo 18,1 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula «la contratación con los consumidores de créditos o préstamo hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito». Dicho precepto establece que «los registradores denegarán la inscripción de las escrituras públicas de préstamo o crédito con garantía hipotecaria cuando no cumplan la legalidad vigente y, muy especialmente, los requisitos previstos en esta Ley». Ello, por supuesto, no supone excluir la calificación sino que no debe el registrador calificar el cumplimiento de aquellos aspectos de la norma que tienden a la protección del consumidor pero que no afectan a la validez del negocio, como por ejemplo sería la necesidad de que las cláusulas financieras y las no financieras consten por separado. Eso sí, por aplicación del artículo 84 del Real Decreto Legislativo 1/2007, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, los registradores no inscribirán contratos o negocios jurídicos en los que se pretenda la inclusión de cláusulas declaradas nulas por abusivas en sentencia inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.

**2) *Obra nueva: Constancia de la situación de «fuera de ordenación». Estudio de la resolución de 17 de enero de 2012. Los requisitos legales son exigibles en el momento de la inscripción aunque la Ley vigente en el momento de la terminación no los contemplase.***

Desde la publicación del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, ha creado gran duda entre los registradores sobre si la constancia de la situación de fuera de ordenación era algo necesario para poder inscribir las declaraciones de obra nueva consolidadas o, si por el contrario, con la inscripción se iniciaba un procedimiento que podía terminar, en su caso, con la constancia registral de la indicada situación.

La resolución de 17 de enero comienza precisando la competencia de las normas estatales en materia de documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas. Como precisó la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo 1997 determinadas materias son competencia exclusiva del Estado, como las normas que se refieren al Registro de la Propiedad y por ello, si bien corresponde a las Comunidades Autónomas determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos a licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que puedan imponerse, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia o los requisitos que las declaraciones de obras referentes a edificaciones consolidadas por su antigüedad deben contener para tener acceso al Registro.

En segundo lugar, analiza el alcance temporal de las normas aplicables para determinar el régimen aplicable a los requisitos para obtener la inscripción de las declaraciones de obras antiguas (o ampliaciones de obras antiguas), siendo las normas o disposiciones a aplicar, no las que regulan los controles administrativos sobre la forma en que se ha ejecutado la obra, sino las disposiciones que regulan los requisitos necesarios para su documentación pública e inscripción registral. Por lo tanto, las sucesivas redacciones legales en la materia serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque las correspondientes

obras se hayan ejecutado en un momento anterior. Ahora bien, tratándose de escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determina norma de protección de legalidad urbanística, pero presentadas en el Registro durante su vigencia, debe exigir el registrador su aplicación, pues el objeto de su calificación se extiende a los requisitos exigidos para la inscripción.

No obstante lo anterior, hay que decidir si en la aplicación del artículo 20.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, es imprescindible la previa manifestación formal realizada por el Ayuntamiento y relativa a que se declare la situación de fuera de ordenación, con la delimitación de su contenido o si, por el contrario, la inscripción de la obra antigua puede practicarse con la sola justificación de la prescripción de la acción que imposibilite su derribo y la no constancia en el Registro de expedientes de disciplina urbanística, notificando la inscripción realizada al Ayuntamiento para que éste proceda a continuación y en su caso, a promover la constancia registral de la posible situación de fuera de ordenación y de su contenido. La nueva regulación establecida por el Real Decreto-Ley 8/2011 no es muy distinta a la anterior: al admitirse que pueda tomarse como referencia la certificación expedida por técnico competente, acta notarial o certificación catastral, se mantiene el procedimiento de acceso al Registro de esta categoría de escrituras, sin necesidad de un previo acto fiscalizador realizado por el Ayuntamiento, el cual tendrá conocimiento de la inscripción una vez realizada para, con ello, poder adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad y publicidad de las mismas que considere oportuno. Introduce, no obstante la exigencia impuesta al registrador de comprobar que la edificación no se halla situada sobre suelo demanial o afectado por servidumbres de uso público o general. El apartado c) establece un requisito posterior a la inscripción al decir que los registradores de la propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción y en la nota de despacho la práctica de dicha notificación; y, el apartado b) exige un requisito que exige determinar si es previo a la inscripción, o si, por el contrario puede ser cumplido con posterioridad a la práctica de la inscripción, al decir que el asiento de inscripción dejará constancia de la situación de fuera de ordenación en la que queda todo o parte de la construcción, edificación e instalación, de conformidad con el ordenamiento urbanístico aplicable. A tales efectos, será preciso aportar el acto administrativo mediante el cual se declare la situación de fuera de ordenación, con la delimitación de su contenido. Sin embargo, lo cierto es que no todas las declaraciones de obras antiguas se corresponden con edificaciones en situación de fuera de ordenación, pues no cabe duda, y de hecho ocurre con frecuencia, que sobre la base de su consolidación por antigüedad se declaran obras de edificaciones que están dentro de ordenación y en cuya inscripción, por tanto, no puede hacerse constar, no obstante el mandato legal, situación alguna de fuera de ordenación.

Las obras sin licencia que, por transcurso del plazo de prescripción, no puedan ser objeto de demolición, pueden encontrarse en tres diferentes situaciones:

Aquellas que siendo lícitas, por no contravenir inicial ni posteriormente la ordenación urbanística, no están fuera de ordenación, pueden acceder al Registro de esta forma indirecta, sin que se exprese que están fuera de ordenación.

Obras, que siendo inicialmente ilícitas no son demolidas, una vez transcurrido el plazo de ejercicio de la acción de disciplina, sin quedar incluidas de manera expresa en la categoría de obras fuera de ordenación, quedando genéricamente sujetas a un régimen análogo al de fuera de ordenación.

Las que siendo igualmente ilícitas, la ley las incluye en alguna categoría expresa de «fuera de ordenación»

Parece más acertado entender que la aportación del acto administrativo mediante el cual se declare la situación de fuera de ordenación, con la delimitación de su contenido, no es un requisito previo a la inscripción, sino que puede ser cumplido, en su caso, con posterioridad. Así se

posibilita la manifestación contenida en la Exposición de Motivos del Real Decreto-Ley 8/2011, de permitir el acceso al Registro de la Propiedad de los edificios fuera de ordenación, respecto de los cuales ya no cabe la adopción de medidas que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, logrando la protección de sus propietarios, en muchos casos, terceros adquirentes de buena fe, sin que ello signifique desconocer su carácter de fuera de ordenación y las limitaciones que ello implica. Si la Ley hubiera querido sujetar a previa fiscalización municipal la inscripción de obras nuevas cuya consolidación por antigüedad sea alegada, lo razonable es que hubiera previsto la posibilidad de la inscripción sobre la base de la presentación de la escritura de declaración de obra nueva, de la justificación de su descripción adecuada a la realidad, y únicamente de la aportación de certificación municipal de la que resultara su situación adecuada al planeamiento o de fuera de ordenación, con expresión en este último caso de las limitaciones por razón de tal situación aplicables.

**3) *Administración: enajenación. Venta por una sociedad anónima unipersonal, perteneciente a la Generalidad de un edificio destinado a fin público que, a continuación se arrienda a la propia Generalidad. Se testimonia acuerdo del Gobierno de Cataluña, pero sin que se acredite la publicación en boletines oficiales. Posibles limitaciones a esta operación.***

El Decreto Legislativo 1/2002, de 24 de diciembre, aprueba el Texto refundido de la Ley de patrimonio de la Generalidad de Cataluña, señalando su artículo 4 que «integran los bienes patrimoniales de la Generalidad, entre otros, las cuotas, partes alícuotas y los títulos representativos del capital que le pertenecen de empresas constituidas de acuerdo con el derecho civil o mercantil». Por su parte, el Decreto Legislativo 2/2002, de 24 de diciembre, aprueba el Texto refundido de la Ley 4/1985, de 29 de marzo, del Estatuto de la Empresa Pública Catalana, cuyo artículo 1 señala que esta Ley se aplica, entre otras entidades, a las sociedades civiles o mercantiles con participación mayoritaria de la Generalidad, de sus entidades autónomas o de las sociedades en las que la Generalidad o las mencionadas entidades posean también participación mayoritaria en su capital social.

Estas sociedades quedan sujetas en su actuación a la normativa civil o mercantil correspondiente, pues el objeto del Decreto Legislativo 2/2012 no es otro que regular los órganos de administración de estas sociedades, su composición, las incompatibilidades y la responsabilidad de sus miembros. Por ello, la calificación registral no difiere del caso de una sociedad civil o mercantil cuya participación esté en todo o parte en manos privadas.

**4) *Herencia: Partición; menores de edad. Representación. Se presenta una escritura de aceptación de herencia, adjudicación y entrega de legado, en la cual comparecen una legataria, a la que se adjudica la finca cuya inscripción se solicita, y un representante de un menor de edad que hace uso de un poder otorgado por los padres que ejercen la patria potestad, al cual se adjudican fincas de otro registro. El notario hace juicio de suficiencia, pero ¿es delegable el ejercicio de la patria potestad o, por ser una cuestión de orden público es indelegable?***

El ejercicio de la patria potestad es personalísimo y, en consecuencia, indelegable. Cuestión distinta es que las consecuencias económicas que resulten del ejercicio de la patria potestad sí se puedan delegar. Sin embargo, el representante nunca puede tener capacidad decisoria, sino

exclusivamente la de ser un ejecutor de la voluntad de los titulares de la patria potestad, cuyo ejercicio puede resultar imposible en momentos determinados por razones de distancia, salud u otros semejantes.

En el caso presentado en este seminario, se adjudican al menor representado por apoderado fincas situadas en distinta demarcación registral pero, no obstante, el negocio particional debe ser tomado como un todo, dado su carácter contractual. Sin embargo, la finca cuya inscripción se solicita no es producto de la partición, sino de un legado de bien inmueble específico, siendo por tanto un legado de carácter real y estando el bien excluido de la partición por lo que lo primero que habría que ver es si el legatario tiene facultad para tomar por sí posesión de la cosa legada, en cuyo caso la inscripción a favor del legatario no quedaría afectada. Si no tuviere concedida dicha facultad por el causante o no se tratara de un prelegado, la entrega debe efectuarla el heredero, sin que los titulares de la patria potestad necesitan de autorización judicial.

El problema se traslada al juicio notarial de suficiencia que debe referirse expresamente a la entrega del legado.

**5) *Condición resolutoria: cancelación. Se presenta una escritura de cancelación de condición resolutoria otorgada por los adquirentes en la que se señala que las letras se han extraviado y en la que se acompaña una certificación suscrita por el comisario de la entidad acreedora en la que se hace constar que en la contabilidad de la sociedad no consta crédito alguno contra el deudor.***

La condición resolutoria garantiza el pago del precio aplazado, no la circulación de las letras, por lo que éstas son sólo un medio de justificar el pago de la cantidad debida pero sin eliminar otros medios de prueba. En todo caso, el medio que se utilice está sujeto a las reglas generales, básicamente dos: el consentimiento del titular registral, sea personal o por haber participado en un procedimiento judicial o administrativo, y la documentación auténtica. La certificación desde luego no reúne el carácter de documento auténtico y en cuanto al comisario, habría que determinar que relación tiene con la sociedad y si efectivamente tiene un poder de representación de la misma, pues puede ser comisario por razón de una insolvencia, actuando como cooperador de la autoridad judicial, en cuyo caso habría que estar a su nombramiento, o puede ser comisario como representante de obligacionistas de la sociedad, caso en el cual no ostenta representación alguna de aquella.

**6) *Anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable: cierre registral. Se plantea si esta clase de anotación provoca un cierre del registro respecto de los actos y negocios que lleguen con posterioridad al mismo.***

El artículo 42,9 de la Ley Hipotecaria señala que podrá tomar anotación preventiva de su derecho en el Registro «el que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por algún defecto subsanable, por imposibilidad del Registrador, o cuando este inicie de oficio el procedimiento de rectificación de errores que observe en algún asiento ya practicado en la forma que reglamentariamente se determine».

El Reglamento regula estas anotaciones en los artículos 161 a 164 (clases), 168 a 170 (circunstancias de los asientos). Su plazo es de sesenta días de su fecha si bien prorrogable hasta 180 por justa causa y en virtud de providencia judicial (artículo 96 de la Ley). Dado que esta anotación no es más que una prolongación del asiento de presentación, le es aplicable el párrafo 2 del

artículo 17 de la Ley, es decir, durante su vigencia no podrá inscribirse ni anotarse ningún título que se le oponga o sea incompatible, pero sí que podrá practicarse el asiento de presentación de los mismos. Esta anotación no cierra el Registro a los títulos que no sean incompatibles (por ejemplo, una cancelación de un derecho de usufructo no se opondría a una anotación preventiva que protege una anotación de demanda sobre la nuda propiedad).

**7) *Dación en pago: acreditación de la deuda. Una persona cede a su madre una finca en pago de unas cantidades en metálico que reconoce haber recibido, sin más justificación.***

El artículo 10 de la Ley Hipotecaria señala que «en la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega en metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago». En una adjudicación en pago, la causa de la misma se haya en la existencia de una deuda y pese a sus analogías con la compraventa, existen también diferencias evidentes y así, en materia de retracto arrendaticio, sólo la ley de 1964 equipara ambas figuras.

Desde el punto de vista registral habría que ver si es aplicable a la dación la normativa que regula el control de los pagos. En este sentido, el artículo 21,2 de la Ley Hipotecaria establece que «Las escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, deberán expresar, además de las circunstancias previstas en el párrafo anterior, la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado». Este precepto exige identificar el precio, si se recibió con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, su cuantía y los medios de pago.

En un trabajo publicado en la página WEB «notariosyregistradores.comunidad», Javier Serrano considera que la deuda no está sujeta al cumplimiento de los requisitos a que se refieren estos artículos, pues la contraprestación no consiste «en dinero o signo que lo represente» sino en un derecho de crédito. Otra cosa es que por aplicación de las normas generales de la Ley y Reglamento Hipotecarios deba identificarse en el título la obligación que se extingue mediante la dación en pago para hacer una referencia a ella en la inscripción, de la misma manera que si se transmite una finca en permuta por un bien mueble se determina aunque sea sucintamente de qué bien se trata. Por tanto, a efectos de la inscripción del inmueble por título de dación en pago parece suficiente que en la escritura consten el acreedor, el deudor y el importe de la obligación dineraria, o en qué consiste, si fuera de otra índole, aunque no se detallen el origen o la causa jurídica de su existencia ni los pagos que en su caso hubieran dado lugar al nacimiento de la misma.

**8) *Partición. Declaración de división horizontal. En una escritura pública comparecen los herederos y parte de los legatarios, siendo la finca cuya inscripción se pretende un edificio que no se haya dividido en régimen de propiedad horizontal. Determinados legatarios de departamentos concretos de este edificio no comparecen porque no quieren aceptar el legado. ¿Puede procederse a la división? En caso afirmativo, ¿a favor de quien se inscribirían los pisos y con que cuota?***

El artículo 553-7 del CC de Cataluña señala que «un edificio queda sometido al régimen de propiedad horizontal desde el otorgamiento del título de constitución, aunque no esté acabado»,

precepto que carece de toda lógica pues la clave para que una finca quede sujeta a dicho régimen se encuentra en la pluralidad de propietarios sobre una pluralidad de distintos elementos privativos, que precisan de la utilización compartida de unos elementos comunes. La Ley, lo que está admitiendo es la ficción de preparar el régimen, darle forma pública e inscribirlo, antes de su nacimiento.

A sensu contrario puede no existir título constitutivo y existir propiedad horizontal porque se produce la anterior premisa, pluralidad de propietarios con pluralidad de titularidades. Este es precisamente el caso que se produce en el presente supuesto, pues por la muerte del titular único del inmueble, y a través de los bienes legados y los bienes heredados se producirá el nacimiento del régimen especial de comunidad.

El artículo 553-8 legitima para el otorgamiento del título constitutivo a los propietarios del inmueble. Debemos determinar quienes son los propietarios del inmueble. Los legatarios que no han aceptado no pueden ser considerados propietarios pues, sin perjuicio de los efectos retroactivos que tiene la aceptación, lo cierto es que el legatario que repudia, con arreglo al artículo 427-16 del CC de Cataluña, no adquiere nada, se entiende que el mismo no le ha sido deferido y el objeto del legado queda absorbido en la herencia o el patrimonio de la per gravada, salvo que actúe la sustitución vulgar o el derecho de acrecer. De este modo los herederos que han aceptado podrían ser considerados propietarios sujetos a una condición de carácter resolutorio, y por ello legitimados para la constitución del edificio en régimen de propiedad horizontal.

Dada la situación de pendencia de la posición de los herederos, en la apertura de folios independientes de departamentos que han sido legados debería constar esta circunstancia («pendiente de la aceptación de legado a favor de...»), consolidándose la inscripción a favor del los herederos en caso de repudiación, o inscribiéndose la finca a favor del legatario en base a la escritura de entrega o de toma de posesión si el legatario está investido de esta facultad.

**9) *Arrendamientos urbanos: tanteo y retracto. En una escritura de compraventa se hace constar que la finca está arrendada y que el arrendatario renunció al derecho de tanteo y retracto en documento privado, el cual se acompaña por diligencia. ¿Es necesaria la notificación?***

En este supuesto habría que valorar en primer lugar la validez de la renuncia y, caso afirmativo, la trascendencia de que la misma conste en documento privado.

El artículo 4 de la LAU de 24 de noviembre de 1994 señala que los arrendamientos regulados en la misma se someten de forma imperativa a lo dispuesto en los Títulos I, IV y V de la misma. No obstante, en cuanto a los arrendamientos de vivienda se establece una jerarquía normativa que comienza en la cúspide con las normas contenidas en el Título II, aplicándose en lo no regulado por el mismo la voluntad de las partes y, supletoriamente, lo dispuesto en el Código Civil. Solo los llamados arrendamientos de viviendas suntuarias, es decir aquellas cuya superficie excede de 300 metros, y aquellos en que la renta inicial anual exceda 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, pueden ver alterada la pirámide normativa atendiéndose en primer lugar a la voluntad de las partes.

Respecto de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda la pirámide tiene en su cúspide la voluntad de las partes y en lo no pactado se aplica lo dispuesto en el Título III de la Ley y supletoriamente el código Civil.

Al encuadrarse los derechos de adquisición preferente en el artículo 25, dentro del Título segundo, resulta que para los arrendamientos de vivienda no cabe la renuncia a los derechos de tanteo y retracto, con las excepciones indicadas de arrendamientos de viviendas suntuarias o

cuyas rentas estén por encima de cinco veces y media el salario mínimo interprofesional. Por el contrario en el resto de arrendamientos cabe dicha renuncia.

Dando por descontado que nos encontramos ante arrendamientos en que estos derechos son renunciables, no se ve argumento para no exigir la documentación auténtica que es regla general en el Registro para el acceso de las mutaciones jurídico reales. No parece asumible el argumento de que quien puede lo más puede lo menos y que si el transmitente podría declarar la libertad arrendaticia, pues podría declarar también la situación de finca arrendada pero con renuncia a los derechos de adquisición preferente. Sin embargo en el primer caso vale con la declaración de voluntad del vendedor porque de no ser así se le obligaría a probar un hecho posiblemente negativo, por lo que se admite su declaración pero haciéndole responsable de las consecuencias de la misma. Por el contrario, la situación de que la finca sí está arrendada es un hecho positivo cuya demostración queda sujeto a las reglas generales, entre ellas la de documentación auténtica.

**10) Procedimiento de ejecución hipotecaria. Herederos ignorados. Tras la calificación denegatoria exigiendo el nombramiento de administrador se vuelve a presentar el documento con una diligencia del secretario diciendo que han sido notificados los herederos.**

La DGRN ha matizado su doctrina en cuanto a la necesidad de nombramiento de administrador para la representación de la herencia yacente. Así, frente a las resoluciones la doctrina sentada por las resoluciones de 27 de octubre de 2003 y 25 de junio de 2005 (entre otras), que señalaban que si había ignorados herederos sería necesario el nombramiento de un administrador, la de 19 de agosto de 2.010 matiza que «el nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente en procedimientos contra herederos indeterminados no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, debiendo limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico. En consecuencia, debe obviarse cuando de los documentos presentados resulte que el Juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente, pues la doctrina jurisprudencial admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. Sólo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial».

En el presente caso se devuelve el documento con una diligencia del secretario manifestando que los herederos han sido notificados, por lo que el problema se traslada a resolver la cuestión de si no debería ser el Juez quien debiese hacer dicha manifestación, pues es claro que el procedimiento se inició contra ignorados herederos, pues no se dice que haya error en este punto, y en un momento posterior se considera bien hecha la notificación a determinadas personas por considerar que con ello la herencia queda suficientemente defendida. Si bien es cierto es que cada vez son más abundantes las competencias atribuidas al secretario judicial, no lo es menos que la reforma de la Ley de Enjuiciamiento por la ley 13/2009, de 3 de noviembre, contiene un límite a dichas atribuciones, el cual tiene carácter general y no es otro que la función jurisdiccional, dentro de la cual se integra el derecho a la tutela judicial efectiva. Por ello, esta subsanación sería admisible si la correspondiente resolución hubiese sido adoptada por el Juez, no por el secretario.



---

# **DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y DE ENTIDADES JURÍDICAS**

*Mercedes Tormo Santonja*

---

## **II.1.**

# **RESOLUCIÓN JUS/901/2012, de 13 de abril, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por J. P. N. contra una calificación de la registradora de la propiedad de Olot. (DOGC 17/05/2012). LA INSCRIPCIÓN DE UNA ESCRITURA DE SEGREGACIÓN EXIGE CALIFICAR CON ARREGLO A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE EN EL MOMENTO DE LA INSCRIPCIÓN**

### **COMENTARIO**

Se suspende la inscripción de una escritura de segregación autorizada en 1999 en base al contenido literal del artículo 249.5 del Decreto 305/2006, del Reglamento de Urbanismo de Cataluña y el artículo 5.2 del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley de Urbanismo según la cual en ningún caso se pueden adquirir por silencio administrativo facultades urbanísticas que contravengan la Ley o el planeamiento urbanístico y porque entiende que las notificaciones que hizo el Ayuntamiento interrumpieron el plazo para la obtención de la licencia por silencio administrativo, porque la notificación del Ayuntamiento al Registro le impide a ella inscribir

La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas desestimó el recurso interpuesto y confirmó la nota de calificación

Señaló que frente a la doctrina sentada por las resoluciones de 10 de febrero de 2010 y de 27 de diciembre de 2011, que en relación con la inscripción de las escrituras de declaración de obra nueva y de constitución del régimen de propiedad horizontal, aplican la normativa vigente en el momento de finalizar el edificio y no la normativa vigente cuando se otorga e inscribe la escritura y en el mismo sentido para la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva autorizada antes de aquella fecha, será de aplicación la normativa vigente en el momento en que se autoriza la escritura y no la vigente en el momento en que se pretende la inscripción. Dicha doctrina no es aplicable en el supuesto de las segregaciones. Las declaraciones de edificios son supuestos de hecho constatables por ellos mismos por una multiplicidad de medios. Las segregaciones de fincas, en cambio, son operaciones jurídicas de trascendencia puramente registral. En consecuencia, el notario tiene que dar cumplimiento a la normativa vigente cuando autoriza la escritura de segregación, agregación o división y el registrador, para inscribirla, tiene que exigir el cumplimiento de la normativa vigente en el momento que la tiene que inscribir. Así pues, el registrador, cuando califica una escritura de segregación, división o agregación tiene que tomar en consideración la normativa vigente cuando el notario autorizó la escritura para calificar si éste efectuó los controles de legalidad, incluidos los de legalidad administrativa, vigentes en el momento de autorizarla, pero, además, también tiene que calificar si se cumplen los requisitos y autorizaciones administrativas que hay vigentes en el momento de la presentación del documento en el Registro.

Lo que se discute es si esta licencia ha sido concedida por silencio administrativo por el transcurso de un mes desde el día en que se solicitó, tal como establece el artículo 248 del reglamento de la Ley de Urbanismo, y se señala que no se puede negar de manera absoluta la licencia por silencio positivo, sin perjuicio de que si lo que se pidió era contrario al planeamiento, el acto sea

nulo. Se tiene que hacer constar también que la solicitud de la licencia se presentó al Ayuntamiento antes de la entrada en vigor del artículo 23 del Real decreto Ley 8/2011 de 1 de julio, que establece un régimen de silencio administrativo negativo en esta cuestión.

Además del análisis los artículos 249.5 y 250 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo de Cataluña al caso concreto, el Ayuntamiento ha respondido en el sentido que no ha adoptado una decisión por falta de aportación de documentación y en consecuencia, la registradora deniega la inscripción.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=607840&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=607840&type=01&language=es_ES)

## II.2.

# **RESOLUCIÓN JUS/900/2012, de 16 de abril, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por Rafael Márquez Montoro, notario de Figueres, contra un acuerdo de calificación de la registradora de la propiedad de Roses número 2. (DOGC 16/05/2012). EL TELEFAX ES MEDIO HÁBIL PARA NOTIFICAR LAS CALIFICACIONES REGISTRALES ENTRE REGISTRADORES Y NOTARIOS**

### **COMENTARIO**

Se presentó una escritura que fue calificada y se interpuso recurso por el notario, en el informe preceptivo la registradora alegó que el recurso fue interpuesto fuera de plazo, ya que el acuerdo de calificación fue notificado al presentador del documento y al Notario en el despacho de la notaría por telefax y el escrito del recurso, enviado por correo administrativo fue remitido fuera del plazo de un mes que establece la Ley Hipotecaria y no tendrá que ser admitido.

La registradora señala que la notificación por telefax ha sido admitida por la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 2011 y por las resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 24 de enero de 2011, 7 de junio de 2011 y 2 de febrero de 2012.

La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas no admite el recurso por considerar que fue presentado fuera del plazo legal, de conformidad con los artículos 2.1 y 3.1 de la Ley 5/2009, de 28 de abril se remiten a la Ley Hipotecaria con respecto a los plazos para interponer recurso contra las calificaciones de los registradores y dell artículo 326 de la Ley Hipotecaria, que dispone que el plazo para interponer el recurso será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación.

El dies a quo para contar el plazo de un mes que establece la ley es el día en que se ha hecho la notificación al notario recurrente. Considerándose el telefax medio adecuado para la notificación al notario de la nota de despacho como resulta de las modificaciones introducidas por la Ley estatal 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos y por la Ley del Parlamento de Cataluña 29/2010, de 3 de agosto de uso de los medios electrónicos en el sector público de Cataluña. La primera de las leyes mencionadas derogó el párrafo tercero del artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, que disponía la necesidad de consentimiento de los interesados para hacer las notificaciones por medios telemáticos. Ahora, este precepto dispone que las notificaciones se harán por cualquier medio que permita que haya constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, identidad y contenido del acto notificado. Por su parte la Ley 29/2010, de 3 de agosto tiene, entre sus finalidades, la de promover actividades que sean más ágiles, más eficaces y más eficientes mediante el uso de los medios electrónicos. De las dos leyes se tiene que concluir que no se pueden aplicar a las comunicaciones entre notarios y registradores las mismas reglas que entre Administración y ciudadanos. Las relaciones entre los dos funcionarios tienen que estar presididas por los mismos principios que las relaciones entre diferentes administraciones, en especial por los principios de agilidad y de economía procedimental. Notarios y registradores están obligados a colaborar para dar seguridad al tráfico inmobiliario y tienen que mantener un sistema de comunicaciones telemático, incluyendo también el telefax, con plenitud de efectos

jurídicos. Por eso, la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 2011 y reciente resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero de 2012, han reconocido expresamente la validez de las notificaciones por telefax efectuadas por los registradores a los notarios.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=607679&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=607679&type=01&language=es_ES)



---

# **RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA**

*Pedro Ávila Navarro*

---

**Corrección de errores** de la R. 21.12.2010 (Registro de la Propiedad de Vera); no afecta al resumen publicado en su día.

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/04/pdfs/BOE-A-2012-5958.pdf>

**Corrección de errores** de la R. 26.01.2012 (Registro Mercantil de La Rioja); no afecta al resumen publicado en su día.

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/04/pdfs/BOE-A-2012-5959.pdf>

### III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2012 (BOE DE 04 DE MAYO DE 2012)

***Título inscribible:* Ha de ser documento público y relativo a un acto inscribible**  
***Rectificación del Registro:* Requiere consentimiento de todos los titulares**

Se presenta en el Registro de la Propiedad «un acta de manifestaciones, autorizada a instancia de uno de los otorgantes de una escritura de adjudicación de herencia, que tiene por objeto identificar el título de adquisición de una de las fincas allí inventariadas, a la sazón un documento privado liquidado de impuestos, así como transcribir la descripción que de la finca de procedencia consta en dicho documento privado». No resulta muy claro cuál es el contenido del acta ni qué operación registral se solicita, pero la descripción es suficiente para que la Dirección afirme que el documento no es inscribible: «La cualidad de inscribible de un documento se predica de aquellos que cumplen una doble exigencia, formal (titulación auténtica ex art. 3 LH) y material (actos y contratos previstos en los arts. 2 LH y 4 a 33 RH)», circunstancias que no concurren en el documento presentado. Además de que, para modificar la titularidad de una finca (cosa que al parecer se pretende) «es condición necesaria (y no siempre suficiente, si de tal alteración o rectificación pudieren resultar afectados terceros) que conste en instrumento público el consentimiento de los titulares registrales, consentimiento que ha de venir articulado, en su caso, en un título material idóneo».

R. 28.02.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Corralejo) (BOE 04.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/04/pdfs/BOE-A-2012-5946.pdf>

### III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2012 (BOE DE 04 DE MAYO DE 2012)

***Titular registral:* La identificación requiere indicar la población de residencia**  
***Calificación registral:* Calificación de errores intrascendentes**  
***Calificación registral:* El registrador de la propiedad puede calificar teniendo en cuenta la consulta al Registro Mercantil**

Se trata de «una escritura de préstamo con garantía hipotecaria en la que, respecto del apoderado de la entidad prestamista, se expresa que tiene domicilio en determinada calle y número de la misma, pero sin indicar la población», con lo que resultan incompletas las circunstancias exigidas en los arts. 9 LH y 51.9 RH. La Dirección, aun reiterando que la calificación registral debe contener la íntegra motivación de los defectos alegados, dice que, «en el presente caso, habida cuenta la escasa entidad del defecto expresado y la omisión en que consiste, la cita de

los preceptos legales aplicables es suficiente para la tramitación del expediente»; y, aun reiterando también que «el correcto ejercicio de la función calificadora del registrador no implica, en vía de principio, que deba rechazarse la inscripción del documento presentado ante toda inexactitud u omisión del mismo cuando, de su simple lectura o de su contexto, no quepa albergar razonablemente duda acerca de cuál sea el dato erróneo u omitido y cuál el dato correcto», dice que «lo que no puede hacer el notario autorizante de la escritura calificada es trasladar al registrador la responsabilidad de la subsanación de la omisión» (dando por supuesto que la calle indicada es la de la población en que se otorga la escritura), y que son razonables las dudas expresadas por el registrador. La subsanación de la omisión se podría haber hecho de forma más simple, incluso por simple instancia sin necesidad de interponer un recurso sobre algo que no es «cuestión jurídica sustantiva merecedora de aclaración en vía de recurso». Por otra parte, hubiera bastado la pertinente consulta al Registro Mercantil, en los términos expresados en la R. 27.02.2012, dado que el registrador tiene «la facultad, y también del deber, de aportar la [prueba] 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 paralizando así el procedimiento y sirviendo, en consecuencia, al principio de celeridad y, en último término, a la satisfacción del interés general».

R. 28.02.2012 (Notario Miguel Azcárate Salas contra Registro de la Propiedad de Lepe) (BOE 04.05.2012).

R. 28.02.2012 (Notario Miguel Azcárate Salas contra Registro de la Propiedad de Lepe) (BOE 04.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/04/pdfs/BOE-A-2012-5947.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/04/pdfs/BOE-A-2012-5948.pdf>

### III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE FEBRERO DE 2012 (BOE DE 04 DE MAYO DE 2012)

***Recurso gubernativo:*** En el informe se pueden desarrollar los argumentos, pero no añadir nuevos defectos

***Bienes gananciales:*** La adjudicación en herencia de un bien confesado ganancial requiere intervención de los legitimarios del confesante

1. Recurso gubernativo.– «El informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos (cfr. arts. 326 y 327 LH y la R. 14.12.2010)».

2. Bienes gananciales.– Fallecidos los dos cónyuges que tienen una finca inscrita como ganancial, los herederos de la esposa pretenden adjudicarla como privativa de ella, sin consentimiento de los herederos forzosos o legitimarios del esposo, basándose en la confesión que éste hace en su testamento de que el bien en cuestión era privativo de la esposa por haberse adquirido con dinero privativo de la misma. «Como ya dijera esta Dirección General (R. 04.12.2010), la confesión de privatividad no aparece configurada en nuestro ordenamiento como una declaración de voluntad que fije frente a todos el carácter privativo del bien al que se refiere (sin perjuicio de

su posible impugnación si se efectúa en fraude o perjuicio de terceros o no se corresponde con la realidad), sino como un simple medio de prueba de esta circunstancia, que opera en la esfera interconyugal y que carece de virtualidad para desvirtuar por sí sola la presunción de ganancialidad recogida en el art. 1361 C.c. (cfr. art. 1324 C.c.) [...] La confesión no vincula a los legitimarios [...] si bien no bastaría con invocar su condición de herederos forzosos para impugnar el carácter privativo que su padre y causante atribuyó a los bienes adquiridos por la demandada, sino que tendrían que acreditar que con tal confesión se perjudican sus derechos legitimarios; para ello, sería preciso practicar la correspondiente partición hereditaria, con las correspondientes computaciones e imputaciones [...] En la escritura de partición de la herencia del cónyuge que hizo la confesión [...] nada se dice en relación a esta cuestión, ni se ratifican, como legitimarios, en la confesión realizada por su padre, ni se hace manifestación expresa de que la confesión hecha no perjudica sus legítimas. Si se tiene en cuenta, como se ha dicho, que la confesión sólo vincula a los cónyuges en vida pero no a los legitimarios una vez fallecido quien la hizo, y que los consentimientos presuntos o tácitos se avienen mal con el carácter formal y los rigurosos efectos derivados del procedimiento registral, habrá que concluir que mientras los legitimarios no ratifiquen expresamente la confesión de privatividad hecha por el causante en su testamento, no será posible que los legatarios del cónyuge favorecido por la confesión inscriban a su favor los bienes como si de bienes privativos de éste se tratara».

R. 29.02.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de A Coruña – 2) (BOE 04.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/04/pdfs/BOE-A-2012-5951.pdf>

#### III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE FEBRERO DE 2012 (BOE DE 04 DE MAYO DE 2012)

***Rectificación del Registro: Si se trata de rectificación de títulos inscritos es necesario el consentimiento de todos los otorgantes***

***Rectificación del Registro: Rectificación por hechos susceptibles de prueba por documentos fehacientes***

Se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura y un acta por las que se pretende rectificar determinados errores de una adjudicación de herencia practicada por acuerdo transaccional al que llegaron todos los herederos, pero otorgadas escritura y acta «no por todos los firmantes del referido acuerdo transaccional sino únicamente por los titulares registrales y únicos adjudicatarios de las dos fincas cuya descripción es objeto de la rectificación pretendida». La Dirección, citando las R. 02.02.2005, R. 19.12.2006 y R. 23.08.2011, reitera que la rectificación de los asientos exige «el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho», y si lo que realmente se rectifica no es un error del Registro sino de la formalización de negocios que hayan accedido al mismo, el consentimiento del titular registral y también el de todos los que fueron parte en aquéllos (cfr. arts. 1091, 1256, 1257 y 1259 C.c.). Cierto que «esta Dirección General ha declarado en diversas ocasiones (entre otras, las R. 05.05.1978, R. 06.11.1980, R. 10.09.2004, R. 13.09.2005 y R. 19.06.2010) que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del art. 40.d LH [consentimiento del titular o resolución judicial], pues bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte

interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido»; cosa que no ocurre en el caso concreto, en que no se ha acreditado fehacientemente el error.

R. 29.02.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-4) (BOE 04.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/04/pdfs/BOE-A-2012-5952.pdf>

### III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 04 DE MAYO DE 2012)

**Representación: Debe acreditarse en documentos antiguos sin juicio notarial de suficiencia**

Se trata de una escritura de cancelación de hipoteca otorgada en 1986 por el apoderado de una caja de ahorros; en ella se reseña la escritura de poder y se hace constar que su copia «se acompañará». El registrador entiende que es necesario acreditar la inscripción del poder en el Registro Mercantil o aportar la escritura inscrita en él. La Dirección confirma este criterio en cuanto a la necesidad de aportar la escritura de apoderamiento, conforme al régimen vigente en 1986 (arts. 164 y ss. RN), que permitía «reseñar en la matriz los documentos de los que resulta la representación, haciendo constar que se acompañarán a las copias que se expidan»; pero no lo confirma en cuanto a la exigencia de previa inscripción en el Registro Mercantil, porque «la inscripción del poder en el Registro Mercantil no es el único modo de acreditar la representación del apoderado, (y ello pese a la obligatoriedad de semejante inscripción cuando se trate de poderes generales (cfr. art. 22.2 C. de c.; vid R. 15.02.2003, R. 09.04.2003, R. 03.06.2003, R. 19.07.2003, R. 02.01.2005, R. 05.03.2005, R. 31.05.2007 y R. 01.06.2007). Cuando falte la previa inscripción en dicho Registro y, por tanto, no exista previa calificación de la representación por el registrador mercantil, deben acreditarse al registrador de la propiedad los elementos que determinan la existencia, subsistencia, validez y suficiencia de aquélla (cfr. arts. 1, 20, 38 y 40 LH y R. 10.02.1995, R. 13.07.1999 y R. 17.02.2000)».

R. 01.03.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar) (BOE 04.05.2012).

R. 01.03.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar) (BOE 04.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/04/pdfs/BOE-A-2012-5953.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/04/pdfs/BOE-A-2012-5954.pdf>

### III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 04 DE MAYO DE 2012)

**Calificación registral: Sobre admisibilidad de notificación de la calificación por fax  
Obra nueva: Deben acreditarse los requisitos sustantivos de la legislación autonómica los registrales de la estatal**

1. Calificación registral.– Sobre calificación registral y su notificación por fax, reitera la doctrina de la R. 29.07.2009, con su mayor flexibilidad en materia de notificaciones, de acuerdo con «la realidad de las comunicaciones entre Notarios y Registradores».

2. Inscripción de actos urbanísticos.— «En materia de inscripción de actos o negocios jurídicos regulados por las normas urbanísticas de trascendencia inmobiliaria, el registrador debe basar su calificación, no sólo en la legalidad intrínseca de los mismos, sino también en las exigencias especiales que las normas exigen para su documentación pública e inscripción registral [...] Incluso tratándose de actas o escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determinada norma de protección de legalidad urbanística pero presentadas en el Registro de la Propiedad durante su vigencia, debe exigir el registrador su aplicación, pues el objeto de su calificación se extiende a los requisitos exigidos para la inscripción» [regulados éstos en normas de competencia exclusiva del Estado], de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Baleares) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia o autorización previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o permiso o sin respetar los límites por éstas impuestos. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia, autorización o permiso para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo».

En Baleares, la L. 10/23.10.1990 sujeta a licencia la primera utilización u ocupación de los edificios (art. 2), y exige para alquilar u ocupar una vivienda cédula de habitabilidad en vigor (art. 58). Y en toda España, para la inscripción de obra nueva en construcción, el art. 20 art. RDLeg. 2/20.06.2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, exige *aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística*, así como *el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios*. Por eso el registrador entiende que la inscripción de la obra nueva en construcción requiere tanto la licencia de primera ocupación como la cédula de habitabilidad. Pero la Dirección dice que «el distinto objeto de la licencia de primera ocupación y de la cédula de habitabilidad, según vienen reguladas en su normativa autonómica, debe llevar a considerar que, justificada la existencia de licencia de primera ocupación, no es necesario acreditar la de la cédula de habitabilidad como requisito previo para la inscripción de declaraciones de obra nueva terminadas o de terminaciones de obra declaradas en construcción...»; da una serie de razones basadas en el Derecho balear, y concluye que «no todos los requisitos previstos por la legislación autonómica para iniciar la utilización de edificaciones lo son para inscribir la declaración de su obra en el Registro de la Propiedad; únicamente lo serán aquellos que la legislación estatal configure como de cumplimiento necesariamente previo a la inscripción».

R. 01.03.2012 (Notario Antonio Roca Arañó contra Registro de la Propiedad de Felanitx-2) (BOE 04.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/04/pdfs/BOE-A-2012-5955.pdf>

### III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)

#### ***Extranjeros: Carácter de la prueba del Derecho extranjero***

«Como ha dicho anteriormente esta Dirección General (vid. la R. 15.07.2011), la calificación sobre la aplicación del Derecho extranjero queda sometida necesariamente a su acredita-

ción ante la registradora ya que, al igual que en el ámbito procesal, el Derecho extranjero ha de ser objeto de prueba (cfr. art. 281.2 LEC), también lo ha de ser en el notarial y registral (vid., entre otras, las R. 17.01.1955, R. 14.07.1965, R. 27.04.1999, R. 01.03.2005 y R. 20.01.2011)». Los medios de prueba se encuentran en el art. 36 RH (*aseveración o informe de un notario o cónsul español o de diplomático, cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable*). «Por otro lado, al igual que en sede judicial, se mantiene la exigencia contenida en el art. 281.2 LEC, según la cual no sólo es necesario acreditar el contenido del Derecho extranjero sino también su vigencia (vid., entre otras, las S. 11.05.1989, S. 07.09.1990, S. 25.01.1999 y R. 20.01.2011). Es decir, no basta la cita aislada de textos legales extranjeros sino que, por el contrario, debe probarse el sentido, alcance e interpretación actuales atribuidos por la jurisprudencia del respectivo país»; aunque, «como señaló la R. 20.01.2011, el registrador, pese a que quien insta la inscripción no acredite el contenido del ordenamiento extranjero de acuerdo a los imperativos expuestos, podrá aplicar un Derecho extranjero si tiene conocimiento de él o indaga su contenido y vigencia». En el caso concreto no se acredita la legalidad de una sucesión hereditaria que tiene por base un testamento ológrafo italiano, sin que pueda deducirse de la autorización notarial que el notario conozca el Derecho extranjero, cuando no hace manifestación en ese sentido, ni que los requisitos legales se han cumplido en su totalidad.

R. 02.03.2012 (Notario Ricardo Cabanas Trejo contra Registro de la Propiedad de Barcelona-16) (BOE 07.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/07/pdfs/BOE-A-2012-6113.pdf>

### III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)

#### **Urbanismo: La venta de partes indivisas por sí sola no evidencia parcelación urbanística**

Se trata de la venta de una participación indivisa de una finca rústica, sin que conste acuerdo alguno sobre individualización o adscripción de uso a la misma. La registradora suspende la inscripción por entender que existe peligro de que se encubra una parcelación ilegal, máxime cuando consta la incoación de expediente de protección de la legalidad urbanística por parcelación ilegal, y exige licencia municipal de alteración de la parcela. La Dirección, reiterando una vez más (ver R. 24.08.2011) la doctrina de que «corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Andalucía) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa [...] corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto jurídico en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable la exija poder realizar legalmente el mismo», reitera en este caso la doctrina de la R. 10.10.2005, en el sentido de que «la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola la afirmación de que exista tal parcelación ilegal, ya que para ello es necesario, bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuyera el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente (cfr. R. 12.02.2001), bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación»; y el hecho de que conste en el Registro la incoación de expediente de disciplina urbanística «no tiene por objeto producir efecto alguno de cierre

registral, ni sujetar los actos de disposición realizados sobre la finca afectada por el expediente a previa autorización municipal».

R. 02.03.2012 (Notario José Montoro Pizarro contra Registro de la Propiedad de Dos Hermanas – 3) (BOE 07.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/07/pdfs/BOE-A-2012-6114.pdf>

### III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)

***Obra nueva: No puede cancelarse a instancia del Ayuntamiento***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 20.01.2012 y otras.

R. 02.03.2012 (Ayuntamiento de Álora contra Registro de la Propiedad de Álora) (BOE 07.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/07/pdfs/BOE-A-2012-6115.pdf>

### III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 04 DE MAYO DE 2012)

***Calificación registral: Debe suspenderse la calificación ante la falta de justificación de la liquidación del impuesto***

***Hipoteca: Distribución: Es necesario distribuirla entre dos elementos de la propiedad horizontal aunque estén inscritos en el folio de la matriz***

1. Calificación registral.– Como ha declarado este Centro Directivo (cfr. R. 16.11.2011), del art. 254 LH se desprende la exigencia para la práctica del asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad, de la previa justificación de que se ha solicitado o practicado la liquidación de los tributos que graviten sobre el acto o contrato cuya inscripción se pretenda o sobre el documento en virtud del cual se pretenda la inscripción. [...] La calificación del acto como exento no dispensa de esta obligación de presentación»; presentación que no puede entenderse realizada ni suplida por las obligaciones formales impuestas a los Notarios de suministro de información, ni por el conocimiento que pueda tener otra Administración Tributaria distinta de la competente, sino que sólo se entiende realizada por la presentación del documento ante la Administración Tributaria competente; «únicamente están dispensadas, de conformidad con el art. 54.2.c RDLeg. 1/24.09.1993, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados *las copias de las escrituras y actas notariales que no tengan por objeto cantidad o cosa valuable*». [...] Todo lo anterior fue confirmado por la Res. Dirección General de Tributos 17.07.2008.

Ante la falta de justificación de la presentación, los arts. 254 y 255 LH establecen un sistema de cierre registral y suspensión de la calificación. La Dirección General interpretó en los últimos años que la calificación registral debía ser unitaria, de manera que no era posible que «el registrador esgrimiera en una primera calificación la falta de liquidación del título presentado a inscripción con base en los arts. 254 y 255 LH, para calificar de modo ulterior aduciendo otros

defectos del mismo título» (ver R. 01.03.2006 o R. 29.10.2011). Pero esa interpretación «ha sido desvirtuada por reiteradas sentencias judiciales que han declarado la nulidad de varias de las resoluciones que consagraban la citada doctrina»; por lo que «procede rectificar la postura adoptada por este Centro Directivo en los últimos años y volver a la doctrina clásica, más conforme con la literalidad del precepto». Y según esos pronunciamientos jurisdiccionales, «es conforme a Derecho la suspensión por parte del registrador de la calificación por falta de pago del impuesto o justificación de su exención o no sujeción, rechazando que en estos casos el registrador haya de realizar una calificación global, pues si bien las normas se pueden interpretar, no se puede llegar a extremos que supongan su vaciado de contenido, dada la clara redacción del precepto».

2. Distribución de responsabilidad en la hipoteca.— Se debate sobre la necesidad de distribución de la responsabilidad hipotecaria (arts. 119 LH y 216 RH) entre dos elementos de una propiedad horizontal que figuran inscritos en el folio de la finca matriz en su conjunto y no en folios independientes. La Dirección entiende que «el hecho de que los diferentes pisos o locales de un edificio en propiedad horizontal hayan podido inscribirse en el mismo folio abierto al conjunto del edificio, no quiere decir que pierdan su condición de finca material independiente, en el sentido de constituir objeto autónomo de tráfico jurídico, y es a este criterio de autonomía funcional y de tráfico al que hay que atender para interpretar la exigencia impuesta por el art. 119 LH [... Es de] especial relevancia la existencia o no de una vinculación 'ob rem' entre los distintos elementos y la constancia registral o no de las fincas en folios independientes (cfr. R. 08.01.1998, R. 19.04.2004 y R. 13.12.2004). En el presente caso no existe ninguna vinculación entre los dos elementos que se hipotecan que pueda eximir de la distribución de la responsabilidad».

R. 03.03.2012 (Notario Igor Ispizua Omar contra Registro de la Propiedad de Markina-Xe-mein) (BOE 04.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/04/pdfs/BOE-A-2012-5957.pdf>

### III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)

**Exceso de cabida:** El acta de notoriedad debe notificarse a los propietarios colindantes  
**Derecho notarial:** Notificación por correo certificado y notificación personal por el notario

Se debate sobre «la inscribibilidad de un acta de notoriedad para acreditar un exceso de cabida, por la única razón alegada por el registrador de que dos de los tres propietarios colindantes no han llegado a tener un conocimiento efectivo de la tramitación de dicha acta»; se habían remitido notarialmente por correo certificado con acuse de recibo copias simples como cédula de notificación, a los tres propietarios colindantes según el Catastro y dos de ellas fueron devueltas como «ausente de reparto» y «no retirado». Según el art. 203.4 LH la notificación se realizará por el notario *personalmente o por cédula*, lo que debe ponerse en relación con el art. 202 RN; y sobre esto se reitera la doctrina de la R. 30.01.2012 en el sentido de que cuando resulte fallida la notificación por correo, el notario debe procurar realizar la notificación presencialmente, lo que sí produciría los efectos de una notificación; ni del art. 32 RD. 1829/03.12.1999, del Servicio Postal Universal y de Liberalización de los Servicios Postales, resulta que la devolución de un correo certificado con acuse de recibo produzca los efectos de una notificación, ni las sentencias que lo han entendido así

se refieren al procedimiento notarial del art. 202 RN, sino al procedimiento administrativo ordinario o común de notificaciones. Lo que no hay necesidad es de hacer notificación por edictos, que sólo se prevé por el art. 203 LH para el exclusivo supuesto de que su domicilio no fuere conocido.

R. 05.03.2012 (Notario Agustín Verdura Server contra Registro de la Propiedad de Torrent-1) (BOE 07.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/07/pdfs/BOE-A-2012-6116.pdf>

### III.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)

***Obra nueva: En la obra antigua la situación de fuera de ordenación puede acreditarse después de la inscripción***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 17.01.2012.

R. 05.03.2012 (Notario Gustavo Hermoso Carazo contra Registro de la Propiedad de Chipiona) (BOE 07.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/07/pdfs/BOE-A-2012-6117.pdf>

### III.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)

***Propiedad horizontal: Permuta de solar por obra: La garantía con condición resolutoria debe identificar la obra que ha de entregarse***

En una cesión de suelo a cambio de departamentos en la edificación que el adquirente se obliga a construir, se garantiza la obligación de éste con condición resolutoria explícita. «Como tiene declarado este Centro Directivo en los supuestos de permuta de finca por obra futura el derecho del cedente puede configurarse como real, si se constituye una comunidad especial sobre el objeto cedido, o como un mero derecho personal en cuyo caso su reflejo registral sólo tendrá eficacia frente a terceros si se garantiza en alguna de las formas previstas en el art. 11 LH (R. 13.07.2005). En este segundo supuesto, si la opción elegida es el pacto de condición resolutoria explícita y el objeto de la prestación lo constituyen entidades determinadas de un edificio a construir, deberán ser individualizadas de forma que sea indubitado el contenido de la prestación»; cita como circunstancias descriptivas el número de orden, superficie, linderos y anejos; cosa que no se cumple en el caso concreto, donde las fincas se identifican por remisión aun plano («y ciertamente en el mismo constan las circunstancias necesarias para individualizar todos y cada uno de los elementos que en los mismos aparecen reflejados»), pero hay unas plazas de aparcamiento que no resultan del plano.

R. 05.03.2012 (Catalana Aragonesa Patrimonial, S.A., contra Registro de la Propiedad de Sant Feliú de Llobregat – 1) (BOE 07.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/07/pdfs/BOE-A-2012-6118.pdf>

### III.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)

***Herencia: La desheredación es eficaz si no se contradice por el desheredado***

***Herencia: Los hijos del legítimo desheredado deben intervenir en la partición***

«Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (cfr. R. 31.03.2005), hay que entender eficaz la desheredación ordenada por el testador cuando se funda en justa causa expresada en el testamento y la certeza de dicha causa no ha sido contradicha por los desheredados (cfr. arts. 850 y 851 C.c.); en el presente caso, al no constar que haya sido negada por el desheredado –en la vía judicial correspondiente– la causa de desheredación expresada por el testador, ha de pasarse por ella. [...] Pero] los hijos del descendiente desheredado han de intervenir en la partición, pues como también ha dicho esta Dirección General (R. 25.02.2008), la especial cualidad del legítimo en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia, para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (art. 1057.1 C.c.), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos», dada la concepción de la legítima del Derecho común como una «pars bonorum», y sin que pueda aplicarse el sistema de garantía del art. 15 LH, dictado para aquellos ordenamientos españoles en que la legítima es «pars valoris bonorum».

R. 06.03.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ronda) (BOE 07.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/07/pdfs/BOE-A-2012-6119.pdf>

### III.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)

***Anotación preventiva de embargo: Puede ordenarse por la Administración Tributaria con código seguro de verificación***

«Se debate en el presente expediente la posibilidad de tomar anotación preventiva de un mandamiento de embargo dictado por la Agencia Estatal de Administración Tributaria cuando éste es presentado en ejemplar duplicado en soporte papel, con una firma escaneada del jefe de la Unidad de Recaudación correspondiente, en el que se indica al pie de la primera página que se trata de un documento firmado electrónicamente y que su autenticidad es verificable mediante Código Seguro de Validación en la página web que al efecto tiene creada la propia Agencia Estatal de Administración Tributaria». La Dirección entiende, contra el criterio registral, que la L. 11/22.06.2007, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos, es aplicable al ámbito registral, donde, lejos de contradecir los preceptos hipotecarios de general aplicación, constituye un complemento de los mismos. Estudia a continuación el Código Seguro de Verificación, para concluir que «se convierte en firma electrónica, y en consecuencia, en medio autónomo de comprobación de la autenticidad del documento (cfr. art. 30.5 L. 11/2007), siempre y cuando el documento haya sido generado con carácter electrónico por la propia Administración –titular, se entiende, de la sede de que se trate–, autorizado por funcionario que dentro de dicha Administración tenga legalmente la competencia que se ejercita (cfr. art. 3.6 L. 59/19.12.2003, de Firma Electrónica), mediante la utilización de cualquier sistema adecuado

de firma electrónica (incluidos, en su caso, el sello electrónico y el Código Seguro de Validación), y se haya trasladado a papel, con impresión de aquella referencia o identificador lógico. En consecuencia, debe estimarse que el Código Seguro de Validación está previsto legalmente como firma electrónica tanto para actos automatizados como para aquellos que requieran la identificación del autor, pudiendo configurarse en este último caso como firma electrónica de autenticación personal, que permite vincular la firma electrónica con un determinado funcionario público teniendo el soporte del documento electrónico carácter de prueba documental, e imponiéndose la presunción general del carácter real y auténtico del documento electrónico, al igual que rige esa presunción para los documentos en papel, conforme a los arts. 3 L. 59/2003, 319, 320 y 326 LEC y especialmente en esta materia, a la vista de la presunción de legalidad del art. 57 L. 30/26.11.1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común». Desde el punto de vista de la calificación registral, «el Código Seguro de Validación forma parte del documento presentado y su comprobación no es incompatible con la aplicación del art. 18 LH [...] De acuerdo con lo dispuesto en el ar. 30.5 L. 11/2007, *las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos administrativos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora*». Ciertamente el Convenio 22.07.2008 de la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Colegio de Registradores prevé la remisión de los documentos por vía telemática a través de un sistema de firma electrónica avanzada, pero ese convenio «debe ser interpretado a la luz del nueva normativa contenida en el RD. 1671/06.11.2009, de desarrollo parcial de la Ley 11/2007, y por tanto, no puede cerrar a la Agencia Tributaria la posibilidad de utilización de los demás medios de presentación de documentos que tiene a su favor, como es la presentación física, ordinaria, del título en el Registro».

R. 06.03.2012 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Denia-1) (BOE 07.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/07/pdfs/BOE-A-2012-6120.pdf>

### III.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)

**Obra nueva: La certificación técnica no puede sustituirse por certificado municipal que no se refiere a informe técnico**

Sobre la certificación técnica exigida por el art. 37.2 art. RDLeg. 2/20.06.2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, dice la Dirección que, «como ya afirmara la R. 10.04.1995 [ver también R. 16.02.2012], no hay muchas dificultades en admitir la sustitución de aquella certificación por cualquier otro documento administrativo que lleve implícita o pres ponga esa misma aseveración por técnico especializado», pero no puede admitirse la sustitución por una certificación del secretario del Ayuntamiento «sin que de ella resulte el informe favorable del técnico municipal, que es quien ostenta la condición de técnico competente para prestar la conformidad de la descripción de la obra nueva al proyecto para el que se obtuvo licencia, conforme al art. 50.4 RD. 1093/04.07.1997, 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».

R. 07.03.2012 (Notario Luis-Francisco Parra Pérez contra Registro de la Propiedad de Piedrabuena) (BOE 07.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/07/pdfs/BOE-A-2012-6121.pdf>

### III.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)

***Hipoteca: Ejecución: No pueden reclamarse más cantidades que las que resulten de la nota marginal de fijación del saldo***

En nota al margen de una inscripción de hipoteca figura el saldo vigente del crédito, hecho constar en una ejecución anterior conforme al art. 657 LEC; la hipoteca se ejecuta por un saldo mayor de indicado en la nota. La registradora suspende la inscripción. El recurso no defiende la inscripción del auto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas, sino que impugna la procedencia de la nota marginal practicada en su día y pretende su cancelación. A ello replica la Dirección con su repetida doctrina de que «el recurso ante esta Dirección General no es cauce para discutir la validez de asientos ya practicados, ya que se encuentran protegidos por el principio de legitimación y bajo la salvaguardia de los tribunales (arts. 1 y 38 LH), como reiteradamente tiene declarado esta Dirección General (R. 24.02.2009 y R. 22.08.2009)». Pero no se resiste a tratar sobre la nota de fijación del saldo: «La remisión que hace el art. 657 LEC al art. 144 LH, y el desarrollo de éste por el art. 240 RH, ponen de manifiesto que la minoración de responsabilidad que publica el Registro no es un mero dato informativo, sino que supone una manifestación de la llamada publicidad material, provocando los efectos derivados de los principios hipotecarios, y de las presunciones de veracidad y exactitud de los asientos registrales»; y confirma la nota registral, «habida cuenta de que consta inscrita la referida reducción de responsabilidad y existen acreedores posteriores, lo que impide, conforme al principio de accesibilidad de la hipoteca respecto del crédito garantizado (cfr. arts. 104 y 105 LH) y a la limitación de la responsabilidad hipotecaria respecto de terceros (cfr. arts. 12, 114, 130 y 132.3 LH), la inscripción de la adjudicación por cantidades superiores a las garantizadas por la hipoteca que se ejecuta [...], sin que por otra parte pueda inscribirse el testimonio del auto de adjudicación separadamente del mandamiento de cancelación de cargas en el procedimiento de ejecución directa (cfr. art. 133 LH)».

R. 07.03.2012 (Banco CAM, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Lleida-1) (BOE 07.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/07/pdfs/BOE-A-2012-6122.pdf>

## III.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)

**Recurso gubernativo: Las resoluciones registrales no se transforman en firmes y puede plantearse nuevo recurso**

**Herencia: Adjudicación finca privativa por herencia y pretensión de rectificar a ganancial**

1. Recurso gubernativo.– Como cuestión previa se plantea la Dirección la admisibilidad del recurso, «habida cuenta de la anterior presentación y posterior desestimación por silencio de otro previo contra nota de calificación anterior del mismo contenido (en que se suspendía la inscripción del mismo derecho por el mismo defecto)». Y entiende que las resoluciones registrales (del registrador o de la Dirección General) no se transforman en firmes y definitivas como pasa con los actos administrativos ordinarios por el transcurso de los cortos plazos fijados en ley para su impugnación: «En nuestro sistema hipotecario la acción de rectificación es inseparable del dominio o derecho real de que deriva (art. 40 LH); no puede, por tanto, darse por extinguida o precluida la pretensión para solicitar la protección registral por el transcurso del plazo de impugnación de la resolución recaída mientras el derecho substantivo –cuya inscripción se pide– siga o pueda seguir estando vivo»; dice gráficamente la Dirección que «un derecho de propiedad al que se impidiese su acceso al Registro no sería un verdadero derecho de propiedad». Aunque la regla tiene algunas excepciones: «No cabe nuevo recurso cuando la pretensión impugnatoria ha sido estimada en otro anterior (art. 325 último, a contrario, LH). O cuando siendo desestimatorio el primero (por silencio o no) ha ganado prioridad otro título y se ha extendido asiento contradictorio (arts. 1.3, 38, 40 y 327 in fine LH); tampoco cuando el nuevo recurso es exacta reproducción de otro anterior que haya sido desestimado (ha de darse para que proceda la inadmisión la más completa identidad en la argumentación empleada): cfr. art. 127 LH a contrario, cuya exigencia de que aleguen defectos ‘nuevos’ debe ser aplicable no solo al registrador sino también a la parte; tampoco, en fin, es posible reiterar el recurso, pendiente otro, o contra la misma nota, ya que la ‘seguridad jurídica y la propia eficacia y utilidad del sistema de recursos que el legislador ha arbitrado como mecanismo de tutela jurídica, exigen que, en tanto la cuestión planteada no se resuelva definitivamente, el mismo interesado no pueda volver a plantearla por igual vía’».

2. Herencia y gananciales.– Inscrita inicialmente una finca a nombre de la esposa con carácter privativo, en el régimen de separación catalán, el marido se la adjudicó en la herencia de aquella con la prohibición de disponer impuesta en el testamento. Ahora, acompañando un acta de notoriedad de la que resulta que tenía vecindad civil común al tiempo de contraer matrimonio, rectifica aquella adjudicación y pretende adjudicarse los mismos bienes en liquidación de gananciales, libres de la prohibición de disponer. La Dirección confirma la calificación registral: 1. En primer lugar, cuestiona la eficacia del acta de notoriedad en este caso: «La función del acta de notoriedad es declarar hechos y a este punto es al que en todo caso se extiende la fe que les quepa reconocer. Los juicios sobre esos hechos –que sólo le está permitido al notario emitir cuando se le han pedido expresamente y resultan *evidentes por aplicación directa de los preceptos pertinentes*– no son hechos; su presunta evidencia no tiene necesariamente por qué ser compartida por los demás funcionarios que estén obligados a enjuiciarlos, en ejercicio de las competencias que tengan atribuidas por las leyes [...] La afirmación de que el otorgante tenía determinada vecindad civil no constituye una afirmación de hechos sino una declaración, como dice el citado reglamento, de una ‘situación personal jurídica’ que implica una declaración de derechos». Y la rectificación registral pretendida descuidaría derechos como los de la propia causante y su liber-

tad de testar, o los de los posibles beneficiarios de la prohibición (legitimarios y acreedores pero también sucesores legítimos si fuese el caso que falleciese el heredero intestado en el período de vigencia). 2. Pero también señala otros argumentos, como que en el acta de notoriedad no aparezca probada la residencia del heredero en domicilio fuera de Cataluña, que no conste la forma que se han practicado las notificaciones a que se refiere el art. 209.3 RN, que no se expresen los motivos de la evidencia de la vecindad civil, que la causante, por sí sola, hubiese hipotecado los bienes, que el marido hubiese reconocido el carácter privativo de los bienes, y que «la aceptación de herencia, tanto en el Derecho de Cataluña como del Código Civil, no pueda ser impugnada sino cuando adolezca de algunos de los vicios que anulan el consentimiento».

R. 08.03.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-4) (BOE 07.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/07/pdfs/BOE-A-2012-6123.pdf>

### III.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)

***Documento administrativo: La calificación registral no comprende la elección del procedimiento, pero sí los trámites esenciales***

***Bienes públicos: La cesión gratuita de inmueble municipal requiere afirmación de que no hay deudas para saldar con ese bien***

«El único problema que plantea el presente recurso radica en dilucidar si, para una cesión gratuita de un inmueble por un Ayuntamiento, y de acuerdo con lo que establece el art. 110 RD. 1372/13.06.1986, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, es necesario que el interventor certifique que no hay deuda alguna pendiente de satisfacerse con el presupuesto municipal, como entiende la registradora, o basta con que dicho funcionario afirme que no existe deuda pendiente que se prevea saldar con el bien cedido». La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 08.11.2011), en el sentido de que el registrador, tratándose de documentos administrativos, ha de calificar (art. 99 RH) «—además de las formalidades extrínsecas, la competencia del órgano, el tracto sucesivo o los obstáculos del Registro— la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y los trámites e incidencias esenciales de éste»; y relacionando esa norma con la del art. 62 L. 30/26.11.1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, (que declara la nulidad del acto administrativo dictado *prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido*), concluye que el registrador ha de calificar negativamente los documentos administrativos en casos de «ostensibilidad de la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial (este trámite no ha de ser cualquiera, sino esencial)». Además. «este Centro Directivo coincide en la interpretación que dicho funcionario [recurrente] hace del art. 110.1.d RD. 1372/1986 en el sentido de que no puede referirse a la inexistencia total de deudas del Ayuntamiento, sino a que dichas deudas no se prevean saldar con el bien enajenado, como, por otra parte, estima la doctrina, ya que una interpretación distinta del precepto conduciría a la inaplicación de la norma».

R. 08.03.2012 (Ayuntamiento de Cieza contra Registro de la Propiedad de Cieza-1) (BOE 07.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/07/pdfs/BOE-A-2012-6124.pdf>

### III.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)

**Calificación registral: Debe suspenderse la calificación ante la falta de justificación de la liquidación del impuesto**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 03.03.2012.

R. 09.03.2012 (Notario José-Manuel Benítez Bernabé contra Registro de la Propiedad de Oliva) (BOE 07.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/07/pdfs/BOE-A-2012-6125.pdf>

### III.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)

**Donación: Reserva de usufructo para el donante y su cónyuge**

Consta inscrito que el marido, con consentimiento de su esposa, donó la nuda propiedad de una finca privativa reservándose el usufructo vitalicio «y con el derecho de acrecer en el referido usufructo a favor de su esposa en caso de que le sobreviva». Ahora, muerto el donante, el nudo propietario pretende la cancelación del usufructo y su consolidación con la nuda propiedad, sin consentimiento de la esposa, basándose en que el acrecimiento requiere un llamamiento conjunto que no se produjo. Pero dice la Dirección que la donación «exteriorizaba una nítida voluntad atinente a que si le sobrevivía su consorte, gozara ella del usufructo vitalicio sobre la totalidad de la finca, estableciendo así un auténtico usufructo sucesivo sujeto a condición suspensiva».

R. 09.03.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Burgos-3) (BOE 07.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/07/pdfs/BOE-A-2012-6126.pdf>

### III.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)

**Obra nueva: Si se acredita la antigüedad por certificación catastral ésta debe ser coincidente con el Registro**

La Dirección rechaza la inscripción de una obra antigua al amparo de lo dispuesto en el art. 20.4 art. RDLeg. 2/20.06.2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, en la que la antigüedad se pretende acreditar con certificación catastral; pero «no es posible apreciar la coincidencia entre la finca sobre la que se declara la obra nueva y la parcela reflejada en la certificación catastral, por lo que esta última certificación puede referirse a otra finca distinta. En consecuencia, no se ha acreditado el transcurso del plazo de prescripción de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística; por lo que, a falta de tal prueba, es necesaria la licencia».

R. 10.03.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Álora) (BOE 07.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/07/pdfs/BOE-A-2012-6127.pdf>

### III.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)

***Anotación preventiva de embargo:*** Debe denegarse si la finca está inscrita a nombre de persona distinta del demandado

***Recurso gubernativo:*** Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento

Se presenta en el Registro una escritura por la que una sociedad aporta a otra una finca; unos minutos después se presenta por fax mandamiento de embargo dictado contra la aportante sobre la misma finca; caducado el asiento provisional causado por el fax por haber transcurrido los diez días hábiles sin aportación del original, se presenta de nuevo, físicamente, el mandamiento. El registrador despacha la escritura de aportación de la finca y deniega la anotación de embargo por no encontrarse la finca inscrita a favor de la deudora. «El recurrente solicita que se deje sin efecto la inscripción practicada y se proceda al despacho del mandamiento alegando que, al tiempo de practicarse la inscripción, estaba presentado el documento judicial». La Dirección reitera una vez más que el recurso no procede contra asientos ya practicados, que están bajo la salvaguardia de los Tribunales (art. 1 LH); además de la imposibilidad de practicar la anotación si el procedimiento no aparece entablado contra el actual titular registral (art. 20 LH).

R. 10.03.2012 (Detecpa, S.L., contra Registro de la Propiedad de Torrelodones) (BOE 07.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/07/pdfs/BOE-A-2012-6128.pdf>

### III.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)

***Extranjeros:*** El embargo de bienes comunes de un extranjero debe notificarse al otro cónyuge

Se presenta en el Registro mandamiento de embargo contra una finca inscrita a nombre del deudor y su esposa, ambos de nacionalidad rusa, «casados entre sí en régimen de comunidad de bienes» «con las peculiaridades de su régimen matrimonial que le sean aplicables». La Dirección, confirmando la calificación registral, dice que «no puede anotarse el embargo en tanto no se acredite la notificación a la esposa, conforme al art. 144 RH, a no ser que se acredite, conforme al art. 36 RH (cfr. R. 02.03.2012 [2.ª]) que esta notificación no es exigida por el Derecho extranjero que rige el régimen económico matrimonial de los titulares registrales»; y no obsta a esta conclusión la alegación de que los titulares registrales se hallaban divorciados en el momento de la adquisición, porque, aunque eso se probara, esa circunstancia no aclararía si la voluntad fue adquirir sólo uno de los cónyuges o ambos.

R. 12.03.2012 (Consiliors, S.L.P., contra Registro de la Propiedad de Lloret de Mar – 1) (BOE 07.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/07/pdfs/BOE-A-2012-6129.pdf>

### III.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 07 DE MAYO DE 2012)

**Titular registral:** Es necesario el NIF de quien comparece para confesar la privatividad de un bien

**Calificación registral:** Debe suspenderse la calificación ante la falta de justificación de la liquidación del impuesto

1. Constancia del NIF.– «El presente recurso plantea la procedencia de la exigencia registral respecto de la indicación del número de identificación fiscal de una ciudadana extranjera que interviene (por representación) en una escritura de segregación y compraventa a los solos efectos de confesar que la titularidad que ostenta su esposo sobre la finca objeto de la misma, es de carácter privativo. [...] Es evidente que la confesión de privatividad es uno de los actos incluidos en el supuesto de hecho del art. 254.2 LH, no sólo porque determina una modificación de la titularidad del bien, sino también por su trascendencia tributaria, dado que no se trata de uno de los actos exceptuados de presentación en la Oficina Liquidadora conforme al art. 54 RDLeg. 1/24.09.1993, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados».

2. Calificación registral.– Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 03.03.2012 y R. 09.03.2012.

R. 13.03.2012 (Notario Igor Ispizua Omar contra Registro de la Propiedad de Markina-Xe-mein) (BOE 07.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/07/pdfs/BOE-A-2012-6130.pdf>

### III.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 14 DE MAYO DE 2012)

**Propiedad horizontal:** Puede legalizarse el libro de una subcomunidad de usuarios dentro de la propiedad horizontal

Se solicita en el Registro la «legalización del libro de actas de una subcomunidad de propietarios constituida por aquellos propietarios de una comunidad en propiedad horizontal que han contribuido a la construcción de una piscina»; en el acuerdo se dice que «existen unos partícipes concretos de la piscina y para desvincular la gestión de la piscina, se propone la constitución de una subcomunidad denominada...». La Dirección considera posible la legalización, porque se trata de una comunidad de usuarios de una instalación construida al amparo del art. 11 LPH (acuerdos de realización de innovaciones no exigibles y no vinculación de los propietarios que no votaron a favor), y según el art. 2 LPH, la Ley es aplicable a las comunidades de hecho que reúnan los requisitos establecidos en el art. 396 C.c. y no hayan otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal. Pero «sería necesario que en la diligencia de legalización se expresara –y no sólo en la nota al margen del asiento de presentación y en la nota al pie de la solicitud de legalización– que, por no resultar de los asientos del Registro de la Propiedad la constitución de la comunidad de usuarios, no se ha consignado por nota al margen de la inscripción de la finca la legalización del presente libro y que la consignación en el fichero auxiliar no implica ningún efecto propio de los asientos registrales ni calificación sobre los requisitos de constitución de tal comunidad».

En cambio, considera necesario que el solicitante de la legalización, conforme al art. 415.3 RH, afirme que actúa por encargo del presidente de la comunidad; «una simple manifestación del solicitante del diligenciado, que si no prueba nada ‘per se’, al menos compromete la responsabilidad del que la hace».

R. 15.03.2012 (Comunidad de Propietarios de la Piscina de la «Entidad Urbanística Voluntariado» contra Registro de la Propiedad de Fuenlabrada-2) (BOE 14.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/14/pdfs/BOE-A-2012-6349.pdf>

### III.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 14 DE MAYO DE 2012)

***Expropiación forzosa: No se puede expedir certificación para expropiación si no consta la finca a que se refiere***

***Expropiación forzosa: En la certificación para expropiación parcial debe constar la parte afectada***

No se puede expedir la certificación para expropiación forzosa del art. 22 RD. 1093/1997 cuando no resulta cuál sea la finca registral ni la franja de terreno objeto de la ocupación («en caso de expropiaciones parciales se requiere que ya en el momento de la práctica de dicha nota marginal de expedición de la correspondiente certificación quede perfectamente delimitada la parte de finca expropiada») y la solicitud es realizada por el particular titular y no por la Administración expropiante.

R. 17.03.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Murcia-8) (BOE 14.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/14/pdfs/BOE-A-2012-6352.pdf>

### III.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE ABRIL DE 2012. (BOE DE 14 DE MAYO DE 2012)

***Bienes gananciales: Liquidación con imprecisión sobre el carácter de los bienes***

Se trata de una «liquidación de sociedad de gananciales» en la que se adjudica al esposo la única finca inventariada, inscrita con carácter ganancial, porque, según manifiestan, el precio se pagó con dinero privativo. La inscripción se rechaza porque «no resulta con claridad si se está efectuando una liquidación de gananciales, como se afirma en la escritura (reconociendo, por tanto, que el bien es ganancial) o si, por el contrario, sólo se formaliza una confesión de privatividad, como afirma el escrito de recurso». Pero la Dirección añade que, «así las cosas, la cuestión debe reconducirse al art. 95.6 RH [...]; por tanto, no puede hacerse constar en el Registro una aseveración contraria a otra anterior ya registrada, salvo que se aporte la prueba del carácter privativo del dinero».

R. 02.04.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mazarrón) (BOE 14.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/14/pdfs/BOE-A-2012-6353.pdf>

### III.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE ABRIL DE 2012. (BOE DE 14 DE MAYO DE 2012)

#### **Urbanismo: La división en propiedad horizontal con asignación del uso de partes concretas equivale a parcelación**

Se trata de una «propiedad horizontal tumbada» de una finca rústica con dos construcciones que se constituyen en elementos independientes, atribuyendo a uno el uso exclusivo de 15.000 metros y al otro el de 24.000, y dejando como elemento común el terreno restante de la finca. El registrador, aunque inscribe el régimen de propiedad horizontal tumbada, que no cuestiona, suspende la inscripción en cuanto a la asignación de usos, «al implicar una división o parcelación del suelo, sin que se acredite la correspondiente licencia de segregación o la declaración municipal de su innecesariedad». La Dirección, reiterando una vez más la doctrina de la R. 17.01.2012 y otras sobre la competencia de las normas autonómicas para señalar los casos que necesitan licencia, y la de las normas estatales sobre los requisitos de su inscripción («la exigencia de licencia para inscribir las operaciones a que se refieren los arts. 53 y 78 RD. 1093/04.07.1997 no puede considerarse absoluta o genérica pues dependerá de la normativa sustantiva a que esté sujeto el concreto acto jurídico»), señala cómo la legislación de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares no sujeta la división horizontal, como operación específica, a licencia de forma expresa, pero el art. 2.16 L. 10/23.10.1990, de disciplina urbanística de las Islas Baleares, sí la exige para los actos de parcelación. Y «debe entenderse que entra dentro del concepto de ‘división’ el supuesto objeto del presente expediente, en el que se atribuyen derechos de uso exclusivo y privativo a favor de los respectivos propietarios de los elementos privativos resultantes de un división horizontal sobre sendas parcelas de terreno [...] aquella atribución implicará una verdadera división, cualquiera que sea la denominación elegida o el mecanismo jurídico bajo el que pretenda encubrirse» (cita la R. 12.02.2001 y la S.AP. Madrid 03.10.2008).

R. 03.04.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-3) (BOE 14.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/14/pdfs/BOE-A-2012-6354.pdf>

### III.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE ABRIL DE 2012. (BOE DE 14 DE MAYO DE 2012)

#### **Calificación registral: Debe suspenderse la calificación ante la falta de justificación de la liquidación del impuesto**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 03.03.2012, R. 09.03.2012 y R. 13.03.2012.

R. 04.04.2012 (Notario José-Manuel Benítez Bernabé contra Registro de la Propiedad de Madrid-17) (BOE 14.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/14/pdfs/BOE-A-2012-6355.pdf>

### III.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2012 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2012)

***División y segregación: No es necesaria licencia para segregar de un local en propiedad horizontal***

Se plantea «si es precisa la licencia de segregación urbanística para el supuesto en que, de un local en propiedad horizontal, se segrega una porción que pasa a ser elemento independiente». La Dirección, citando las R. 03.12.2009 y R. 14.01.2010, reitera que «la propiedad horizontal no implica fraccionamiento jurídico del terreno sobre el que se asienta la finca, ni supone en modo alguno alteración de la superficie del inmueble sobre el que se levanta la propiedad horizontal».

R. 23.04.2012 (Notario David Garrido Puente contra Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora) (BOE 07.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/07/pdfs/BOE-A-2012-7630.pdf>

### III.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2012 (BOE DE 26 DE MAYO DE 2012)

***Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y ya no es posible su prórroga***

«Habiéndose presentado el mandamiento ordenando la prórroga transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación de embargo, se ha producido su caducidad, la cual –como ha declarado reiteradamente esta Dirección General y como se deriva del art. 86 LH– no permite prórroga alguna [...] independientemente de que se haya procedido o no a la cancelación correspondiente y, por tanto, de la fecha de la misma. En este caso la cancelación no es sino la exteriorización registral de algo que era inexistente desde el momento en que se produjo la caducidad expresada.»

R. 24.04.2012 (Proa Internacional, S.L., contra Registro de la Propiedad Santa Cruz de la Palma) (BOE 26.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/26/pdfs/BOE-A-2012-6976.pdf>

### III.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2012 (BOE DE 26 DE MAYO DE 2012)

***Compraventa: La falta de declaración en la compraventa sobre cuota de gastos de comunidad no impide la inscripción***

***Propiedad horizontal: La falta de declaración en la compraventa sobre cuota de gastos de comunidad no impide la inscripción***

Se debate «si es inscribible una escritura compraventa en la que se declara desconocer por la parte vendedora el estado de las deudas con la comunidad de propietarios, si bien la compradora

lo acepta y, además, exonera a la vendedora de la aportación de la certificación acreditativa»; o sea, «si el último párrafo del art. 9.1.e. LPH, se refiere a dos reglas absolutamente independientes, de manera que deban cumplirse separada y copulativamente» (declaración sobre la situación en el pago de los gastos generales de la comunidad y aportación de certificación del secretario, con el visto bueno del presidente). «La razón y motivaciones del espíritu informador de esta disposición responden a la necesidad de la protección del tercer adquirente [...], pero al igual que la inscripción en el Registro de la Propiedad es voluntaria, de la misma forma esta garantía del art. 9.1 LPH lo es también, sin que pueda convertirse la declaración de estar al corriente de gastos, en un trámite imperativo o prohibitivo para la autorización; por esto se regula la posible exoneración, como exponente del principio de autonomía de la voluntad, anunciando que la exigencia del conocimiento del estado de gastos con la comunidad de propietarios es una garantía voluntaria para el adquirente y no una imposición». Por otra parte, «sólo la falta de aportación de la certificación o de la exoneración, impide al notario la autorización de la escritura y por lo tanto sería defecto para la inscripción».

R. 25.04.2012 (Notario Eduardo Jiménez García contra Registro de la Propiedad de Olmedo) (BOE 26.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/26/pdfs/BOE-A-2012-6977.pdf>

### III.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE ABRIL DE 2012 (BOE DE 26 DE MAYO DE 2012)

#### **Compraventa: El informe técnico que sustituye a la cédula de habitabilidad en Cataluña no tiene que tener visado colegial**

La cuestión que se plantea es si «el informe técnico que hay que acompañar a la compraventa de vivienda con el fin de exonerar a la parte vendedora de la obligación de entregar a la compradora cédula de habitabilidad [art. 132 Llei 18/28.12.2007, del derecho a la vivienda], debe ir o no visado por el Colegio profesional correspondiente». La Dirección afirma en principio su propia competencia, puesto que «ni el notario recurrente ni el registrador plantean objeción alguna a la aplicación en este punto del Derecho de Cataluña. Ambos coinciden en ello y por tanto en la necesidad de que se aporte el certificado del técnico; sólo discuten si procede o no su visado y para ello se trae a colación por el registrador la Ley 2/13.02.1974, sobre Colegios Profesionales, y el RD. 327/05.04.2002, por el que se aprueban los Estatutos Generales de los Colegios Oficiales de Arquitectos y su Consejo Superior, ambas de carácter estatal». Pues bien, el art. 31 RD. 327/2002 dice que *son objeto del visado colegial los trabajos profesionales que se reflejen documentalmente y estén autorizados con la firma del arquitecto*, establece alguna exención, y añade que *el visado tiene por objeto acreditar la identidad del arquitecto o arquitectos responsables y su habilitación actual para el trabajo de que se trate*, entre otros extremos. Pero, con cita de la S. 27.07.2001, la Dirección concluye que el visado «sólo es exigido, a los efectos de la inscripción, en el supuesto contemplado en el art. 50.3 RD. 1093/04.07.1997, 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 [certificación para la inscripción de obra nueva expedida por «otro técnico», *que mediante certificación de su colegio profesional respectivo, acredite que tiene facultades suficientes*]. Fuera de este supuesto, no cabe exigir más que la identificación del certificante como consecuencia ineludible

de los principios de rogación y legalidad como también ha reiterado este Centro Directivo (vid., en particular, R. 16.11.2011)».

R. 26.04.2012 (Notario Ricardo Cabanas Trejo contra Registro de la Propiedad de Torredembarra) (BOE 26.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/26/pdfs/BOE-A-2012-6979.pdf>

### III.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE ABRIL DE 2012 (BOE DE 26 DE MAYO DE 2012)

***Principio de tracto sucesivo: La resolución judicial no puede inscribirse si no han sido demandados los titulares registrales***

«Cancelada en el Registro la segregación practicada respecto de una finca, se inscribió la venta judicial de su totalidad –incluyendo la porción segregada–, siendo objeto la misma, posteriormente, de dos transmisiones más, así como de una hipoteca y una servidumbre. Presentado ahora testimonio de sentencia firme que declara la nulidad de la venta judicial en cuanto a la porción segregada y mandamiento judicial que ordena la cancelación la inscripción de dicha venta, el Registrador deniega el despacho de acuerdo con el principio del tracto sucesivo por figurar la finca inscrita a nombre de persona distinta de la demandada». La Dirección confirma la nota registral repitiendo su conocida doctrina sobre calificación registral de documentos judiciales («el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y el principio del tracto sucesivo del art. 20 LH no permiten extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él). «La solución hubiera sido distinta si no se hubiere dejado caducar la anotación preventiva de la demanda del proceso que concluyó con la sentencia calificada».

R. 27.04.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Málaga-4) (BOE 26.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/26/pdfs/BOE-A-2012-6980.pdf>

### III.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE ABRIL DE 2012 (BOE DE 26 DE MAYO DE 2012)

***Bienes públicos: La subasta de un bien demanial puede convalidarse por desafección posterior antes de la escritura***

En 2003, el Ayuntamiento adjudicó en pública subasta un bien calificado como patrimonial; en 2009, una sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con relación a un expediente distinto, calificó la finca como demanial; en 2010, el Ayuntamiento, en expediente de alteración de la calificación jurídica de la finca, la convirtió en patrimonial y convalidó la subasta; en 2011 se formaliza la compraventa en favor del adjudicatario de la subasta. El problema que se plantea ahora es si la subasta era nula de pleno derecho o si puede ser convalidada. La Dirección reitera su doctrina sobre calificación registral de documentos administrativos (cita las R. 31.07.2001, R. 31.03.2005 y R. 13.03.2007), que extiende (art. 99 RH) a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento «siempre que los vicios fueran manifiestos y ostensi-

bles». Y a continuación revoca la nota registral por varias razones: «Las causas de nulidad radical en Derecho Administrativo, que hay que interpretar restrictivamente, están tasadas –y, por tanto, no pueden extenderse a más supuestos de los prevenidos en el art. 62 L. 30/26.11.1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o en las concretas leyes especiales que así lo dispongan–. Y, para casos como el que nos ocupa, lo cierto es que no hay ninguna norma especial que imponga la sanción de nulidad». La posible nulidad de la enajenación de bienes demaniales, por cuanto, «antes de que la transmisión de la propiedad se materializase, es decir, no del perfeccionamiento de la venta sino de la tradición [...], se habría producido ya la desafectación del bien (que, cuando se vende, por tanto, sería ya patrimonial). «No puede decirse que haya habido omisión de trámites o carencia de requisitos esenciales –ya que la desafectación al final se produce– sino solo alteración de su orden cronológico; defecto éste que, aunque con extremo rigor se califique como de nulidad de pleno derecho, no podría tenerse nunca por manifiesto u ostensible, en el sentido que exige la jurisprudencia de este Centro Directivo». Señala finalmente que «una desafectación formal a posteriori, esto es, después de la puesta a disposición de un bien demanial en favor de un tercero, no es cosa totalmente extraña al ámbito de las Administraciones Públicas» (art. 139.2 L. 33/03.11.2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; sin desafectación incluso, art. 190 bis L. 33/2003); también debe considerarse el principio de libertad de pactos recogido en el art. 111 L. 33/2003); y que «la desafectación tácita no es ni mucho menos desconocida en esta materia (cfr. art. 8.4.a RD. 1372/13.06.1986, Reglamento de Bienes de Entidades Locales y también art. 69.2 L. 33/2003)».

R. 28.04.2012 (Diputación de Jaén y Ayuntamiento de Navas de San Juan contra Registro de la Propiedad de La Carolina) (BOE 26.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/26/pdfs/BOE-A-2012-6981.pdf>

### III.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2012)

***Asiento de presentación: No procede el de un documento privado que no puede causar asiento registral***

La Dirección, con cita de las R. 12.01.2000 y R. 20.09.2010, reitera la doctrina de que no procede el asiento de presentación de un documento que no puede causar asiento registral: «Se debate en el presente recurso si procede tomar asiento de presentación en el libro diario respecto de una instancia privada por la que se solicita la ‘suspensión de la anotación marginal’ de unas capitulaciones (debe entenderse que se pretende la no inscripción de la liquidación de la sociedad conyugal pactada en dichas capitulaciones). La respuesta debe ser negativa. En efecto, el art. 420.1 RH, en relación con el art. 3 LH, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral».

R. 03.05.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Vicente del Raspeig) (BOE 07.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/07/pdfs/BOE-A-2012-7631.pdf>

### III.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2012)

#### ***Concurso de acreedores: Es inscribible la adjudicación en ejecución anterior a la declaración de concurso aunque presentada después***

Se pretende inscribir «un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria de fecha anterior a la declaración de concurso de la sociedad hipotecante, constando en el folio de la finca adjudicada en el Registro de la Propiedad, en el momento de la presentación del citado decreto de adjudicación, la inscripción de la declaración de concurso de la hipotecante no deudora». La Dirección comienza reiterando su doctrina sobre calificación registral de documentos judiciales (citas las R. 21.01.2005, R. 27.07.2010 y R. 09.05.2011). A continuación reconoce su propia doctrina (ver R. 20.02.2012), de que «corresponde al juez del concurso la competencia para declarar la afectación del bien o su carácter necesario o no para la actividad empresarial o profesional del deudor» (art. 56 L. 22/09.07.2003, Concursal), y que «si no se acredita que el bien ejecutado no está afecto y no es necesario para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor, la competencia para la ejecución correspondería exclusivamente al juez del concurso (arts. 8, 56 y 57 L. 22/2003)». Pero en este caso, al aprobarse el auto de adjudicación no estaba declarado el concurso, por lo que no puede verse afectado por la posterior declaración; la paralización o suspensión de ejecuciones de los arts. 55, 56 y 57 L. 22/2003 no se refiere a procedimientos ya concluidos con la correspondiente aprobación de la adjudicación. «Los actos, incluidos los judiciales, anteriores a la declaración del concurso no se invalidan por razón de ésta, sin perjuicio de la posibilidad del ejercicio de las acciones de rescisión cuando sea procedente (arts. 71 y ss. L. 22/2003), posibilidad que, por esencia, no puede darse respecto a actos aprobados judicialmente (R. 21.04.2006 y R. 28.11.2007). Y esto con independencia de que el documento judicial de adjudicación haya sido presentado cuando ya consta inscrita la declaración del concurso, pues, como ha declarado este Centro Directivo (R. 26.01.2012 y R. 16.02.2012), la declaración del concurso, así como su inscripción o anotación, no constituye, propiamente, una carga específica sobre una finca o derecho, que haya de ordenarse registralmente con otras cargas o actos relativos al dominio de aquéllos conforme al principio de prioridad consagrado por el art. 17 LH, sino que hace pública la situación subjetiva en que se coloca al concursado en cuanto al ejercicio de las facultades de administración y disposición sobre sus bienes y en cuanto a la ejecución judicial o administrativa sobre los mismos, obligando al registrador a calificar los actos cuya inscripción se solicite con posterioridad a la luz de tal situación, teniendo siempre en cuenta las fechas del auto de declaración del concurso y la del acto cuya inscripción se solicita».

R. 04.05.2012 (Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Extremadura contra Registro de la Propiedad de Plasencia) (BOE 07.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/07/pdfs/BOE-A-2012-7632.pdf>

### III.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2012)

#### ***Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la resolución dictada en procedimiento que no se dirige contra el titular registral***

«El único problema que plantea el presente recurso radica en dilucidar si puede inscribirse una sentencia declarativa del dominio seguida contra determinada persona, siendo así que el

titular registral es una persona distinta, cuya relación con la demandada no se expresa en los documentos presentados a inscripción». La Dirección reitera su doctrina sobre calificación registral de documentos judiciales, especialmente la de que «el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento», y concluye que «ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, 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 cumplimiento 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 parte en el procedimiento».

R. 05.05.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-54) (BOE 07.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/07/pdfs/BOE-A-2012-7633.pdf>

### III.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2012)

***Documento judicial:* Las sentencias declarativas o constitutivas son directamente inscribibles**

***Documento judicial:* Sólo llevan aparejada ejecución las resoluciones de condena y las de homologación de transacciones y acuerdos**

***Documento judicial:* Resolución de una adjudicación en convenio regulador por condición resolutoria por ejecución de títulos judiciales**

«Se debate en este recurso la posibilidad de inscribir la resolución de una adjudicación en convenio regulador, como consecuencia del cumplimiento de una condición resolutoria en él pactado, en virtud de un auto judicial, en ejecución de títulos judiciales, por el que se tiene por emitida la declaración de voluntad de la titular registral». La Dirección recuerda la R. 15.12.2010, sobre necesidad de consentimiento del titular registral o de procedimiento judicial en el que aquél haya podido disfrutar de la posición prevista en el ordenamiento, y la R. 20.04.2005, sobre extensión de la calificación registral a la congruencia de la resolución dictada con el procedimiento. Y tras ello, señala: «En nuestra Ley de Enjuiciamiento Civil sólo llevan aparejada ejecución las sentencias de condena firme (art. 517.2.1) y las resoluciones que aprueben u homologuen transacciones judiciales y acuerdos logrados en el proceso, acompañadas, si fuere necesario para constancia de su concreto contenido, de los correspondientes testimonios de las actuaciones (art. 517.2.2), junto con otros supuestos especiales (art. 517.2. 8 y 9), con las modalidades previstas en el art. 776 respecto de la ejecución forzosa de los pronunciamientos sobre medidas. Las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del Registro –salvo las dictadas en rebeldía, en los términos del art. 524 LEC– si de éste no resultan obstáculos que lo impidan, mediante la presentación del correspondiente testimonio de la resolución judicial, que acredite su contenido, así como la firmeza de la misma (cfr. R. 06.02.2012)». En el caso planteado «no se puede afirmar que estemos en presencia de un proceso de ejecución de una sentencia firme de condena, ni ante

una resolución judicial que apruebe u homologue transacciones judiciales y acuerdos logrados en el proceso, que contengan una condena, sino que el contenido del convenio regulador que se pretende ejecutar es una adjudicación de un bien ganancial, con asunción por el adjudicatario de ciertas obligaciones garantizadas con condición resolutoria, que no participa de aptitud de ser susceptible de ejecución, sino que precisa, con carácter previo, una sentencia constitutiva, que así lo acuerde y que, ahora sí, podría ser objeto de inscripción registral, sin que este procedimiento judicial pueda ser sustituido por un proceso de ejecución de títulos judiciales por el que se declara emitida la declaración de voluntad, toda vez que lo que falta es precisamente el previo título judicial en que se declare incumplidas las obligaciones de doña M. V. C. y en consecuencia producida la condición resolutoria pactada».

R. 07.05.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Felanitx-2) (BOE 07.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/07/pdfs/BOE-A-2012-7634.pdf>

### III.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2012)

***Separación y divorcio: Es inscribible el convenio regulador con cesión a los hijos de vivienda familiar***

***Separación y divorcio: La cesión a los hijos de vivienda familiar ha de ser aceptada por éstos***

Se plantea «si el convenio regulador de un divorcio ha de considerarse título suficiente para la cesión por parte de un cónyuge a los hijos de la mitad de la vivienda familiar; y si, en su caso, podría realizarse la inscripción sin que conste el consentimiento de los hijos». En cuanto a la primera cuestión, la Dirección, reconociendo que «la donación de bienes inmuebles presupone escritura pública como requisito formal para su existencia y validez (cfr. art. 633 C.c.)», entiende que no es éste el caso, toda vez que hay una contraprestación (el otro cónyuge se compromete al pago del crédito hipotecario que grava la finca), de manera que «no resulta que el padre esté efectuando una simple donación a favor de los hijos, sino que realizan los cónyuges un negocio jurídico complejo, de carácter familiar y oneroso [...] Uno de los aspectos que por expresa previsión legal ha de abordarse en el convenio regulador es el relativo a la vivienda familiar [...] en modo alguno puede afirmarse que sea extraño al contenido genuino de dicho convenio el que uno de los cónyuges ceda su parte de vivienda a favor de los hijos del matrimonio» (ver R. 11.04.2012). Pero en cuanto a la segunda cuestión, «nadie puede adquirir derechos en contra de su voluntad y, a diferencia del hijo menor, los dos hijos mayores de edad no pueden entenderse representados por la madre en el convenio regulador a los efectos de considerar aceptada la cesión que en éste se realiza a su favor, pues se ha extinguido respecto de ellos la patria potestad (cfr. arts. 162, 163 y 169 C.c.); por lo que resulta necesaria su aceptación expresa en documento auténtico (cfr. art. 3 LH)».

R. 08.05.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Algeciras-3) (BOE 07.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/07/pdfs/BOE-A-2012-7635.pdf>

### III.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2012)

**Calificación registral:** El registrador no está vinculado por las calificaciones de otros registradores

**Obra nueva:** Es inscribible a obra antigua cuya sanción por infracción no sería de demolición

**Obra nueva:** En la obra antigua la situación de fuera de ordenación puede acreditarse después de la inscripción

1. Calificación registral.– «El registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación (por todas, R. 13.03.2012)».

2. Obra nueva.– En una declaración de obra nueva se plantea si, a efectos del art. 20 art. RDLeg. 2/20.06.2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, puede entenderse que «no procede ya la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes»; a la declaración se acompañaba un escrito de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento del que resultaba que en su día se abrió expediente por infracción de obras, se impuso una sanción ya abonada y «la acción de la Administración para protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado se encuentra prescrita»; y, aunque el escrito puede ofrecer dudas en cuanto a la prescripción que el Ayuntamiento entiende producida (en algunas actuaciones sobre suelo no urbanizable la acción no está sujeta a plazo de prescripción), «resulta que, a juicio del Ayuntamiento, no se ha incurrido, al construir la edificación cuya obra se pretende inscribir, en una infracción que pueda provocar su demolición, sino en una infracción de obra generadora de una sanción pecuniaria ya abonada»; y el art. 20 RDLeg. 2/2008 «sólo exige para su aplicación que se haya producido la prescripción de las acciones de disciplina cuyo ejercicio pudiera provocar la demolición de la edificación declarada, y no de aquellas otras que, dando lugar a la imposición de una sanción, no impliquen el derribo de lo construido».

En cuanto a la constancia registral de la situación de fuera de ordenación, reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 17.01.2012.

R. 08.05.2012 (Notario Eduardo Molina Crespo contra Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda) (BOE 07.06.2012)

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/07/pdfs/BOE-A-2012-7636.pdf>

### III.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2012)

**Documento judicial:** Las sentencias declarativas son directamente inscribibles pero pueden aclararse

**Principio de tracto sucesivo:** La resolución judicial no puede inscribirse si no han sido demandados los titulares registrales

Se trata de una sentencia en la que se declara la propiedad de la demandante sobre una finca, que describe sin datos registrales; pero la finca con esa descripción ya figura inscrita a nombre de la demandante y, respecto de otra finca inscrita a nombre de la demandada, no se ordena asiento registral alguno, además de estar inscrita con carácter ganancial y no haber intervenido el marido en el procedimiento. La Dirección entiende que, aunque las sentencias declarativas no requieren ejecución (ver R. 06.02.2012), de ésta no se infiere qué asiento deba practicarse, y «el defecto podría subsanarse si en recurso de aclaración, el órgano jurisdiccional concreta el asiento que se ordena practicar». «El segundo defecto, consistente en encontrarse la finca cuya rectificación se pretende inscrita a favor de un titular registral –el marido de la demandada– que no ha intervenido en el procedimiento, también debe mantenerse», en virtud de la repetida doctrina de que «el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y el referido principio del tracto sucesivo (cfr. art. 20 LH) no permiten extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él».

R. 09.05.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pontevedra-2) (BOE 12.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/12/pdfs/BOE-A-2012-7821.pdf>

### III.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2012)

**Hipoteca:** No puede constituirse hipoteca solidaria aunque se decida en resolución administrativa

Se pretende que en una hipoteca unilateral constituida a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria sobre varias fincas cada una de éstas responda del total de la deuda. La Dirección, con cita de las R. 16.03.1929 y R. 03.05.2000, señala que nuestro ordenamiento, «como ya reseñara la exposición de motivos de la primitiva Ley Hipotecaria de 1861, con el objeto de no aminorar el crédito territorial, tiene prohibidas las denominadas hipotecas solidarias, es decir, las hipotecas por las que cada una de las fincas responde en su integridad de la totalidad de la deuda garantizada» (arts. 119 LH, corroborado con otros como el art. 124 o el 126 LH, y 216 RH); y no se aprecia en las disposiciones fiscales precepto alguno que admita la hipoteca solidaria basada en una eventual resolución administrativa.

R. 10.05.2012 (Inversiones Orotajo, S.L., contra Registro de la Propiedad de Barbate) (BOE 12.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/12/pdfs/BOE-A-2012-7822.pdf>

## III.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2012)

***Reanudación del tracto: No procede por sentencia que declara la propiedad si no intervinen los titulares intermedios***

Tras una demanda en la que solicita la declaración del dominio basada en una serie de transmisiones en contratos privados y en la usucapión, el titular registral se allana y se dicta sentencia declarativa del dominio. La Dirección reitera la doctrina de la R. 09.12.2010 y otras, y dice que «la reanudación del tracto sucesivo interrumpido exige el cumplimiento de unos requisitos especiales en garantía de los transmitentes intermedios (citaciones, publicación de edictos, intervención del Ministerio Fiscal, aprobación del juez, cfr. arts. 200, 201 y 203 LH), [... mientras que ahora] no han sido demandados los sucesivos transmitentes, ni se ha convocado por medio de edictos a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción solicitada por medio de edictos, ni ha intervenido el Ministerio Fiscal. De modo que, por la relatividad de la cosa juzgada, la declaración de propiedad que contiene la sentencia surte efectos exclusivamente contra el demandado, pero no contra terceras personas (cfr. art. 222 LEC)». Y en cuanto a la adquisición por usucapión, sí sería inscribible en el Registro de acuerdo con las normas generales (art. 36 LH), «pero ocurre que la sentencia se limita a declarar el dominio, sin señalar expresamente ninguna de las causas de adquisición propuestas por la demandante [...], sin que baste el que en la sentencia se consideren suficientes a efectos probatorios los documentos aportados [...]; si se aclarara que la declaración de dominio se realiza por razón de usucapión contra el titular registral, sí sería inscribible la ejecutoria».

R. 11.05.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria – 1) (BOE 12.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/12/pdfs/BOE-A-2012-7824.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/12/pdfs/BOE-A-2012-7825.pdf>

## III.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2012)

***Costas: Es inscribible la transmisión de obra ya inscrita en la zona de servidumbre de protección***

En una dación en pago se transmite una parcela, con vivienda unifamiliar, que no invade el dominio público marítimo terrestre, pero está afectada por la zona de servidumbre de protección establecida en la L. 22/28.07.1988, de Costas. La Dirección da una explicación sobre la zona de servidumbre legal de protección del dominio público marítimo-terrestre «(sobre una franja de terreno de 100 metros, ampliables hasta un máximo de otros 100 metros –cfr. arts. 23 y ss. L. 22/1988), que comporta la prohibición general de determinadas actividades y, sobre todo, construcciones consideradas perjudiciales para la adecuada protección de ese medio natural tan sensible»; aunque hay algunas excepciones (por ejemplo, para los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley), por lo que el art. 49.6 RD. 1471/1989 dispone que no podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las obras y construcciones realizadas en la zona de servidumbre de protección sin que se acredite la correspondiente autorización. Pero

«nada han previsto la Ley ni el Reglamento de Costas, por el contrario, en relación con una eventual acreditación de autorización administrativa para posteriores inscripciones de la transmisión de fincas con construcciones que ya han accedido a los asientos registrales»; por lo que debe prevalecer la presunción de existencia y pertenencia de los derechos inscritos del art. 38 LH y el principio de libertad del dominio, y la calificación registral «no puede ser confirmada habida cuenta de los términos en que ha sido formulada».

R. 14.05.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jávea-1) (BOE 12.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/12/pdfs/BOE-A-2012-7826.pdf>

### III.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2012)

***Rectificación del Registro: El cambio del nombre de la calle o número deben acreditarse, pero no impiden la inscripción***

«El cambio de nombre y/o número de la calle, como el de polígono y parcela, no son datos que pueda modificarse con la simple afirmación de parte interesada, puesto que son datos de policía, cuya modificación depende de la competente autoridad administrativa (cfr. arts. 437 RH y 3 y 11 RDLeg. 1/05.03.2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), y debe acreditarse ante el Registro. Esto no obstante, cuando no hay duda, como no la hay en el presente supuesto, por los datos descriptivos y número de finca registral aportados, de cuál es la finca transmitida, la no acreditación del cambio de nomenclatura no es obstáculo que deba impedir el tráfico jurídico y el acceso de la venta al Registro de la Propiedad; sin perjuicio de que deba, en tales casos, practicarse la inscripción con los datos que resultan del Registro y advertir en la nota de despacho que no se ha modificado el nombre de la calle de situación de la finca por no haberse acreditado; acreditación que puede aportarse en cualquier momento y hacerse constar por nota marginal (cfr. art. 437.2 RH).»

R. 16.05.2012 (Notario José-Antonio Rivera Álvarez contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria – 4) (BOE 14.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/14/pdfs/BOE-A-2012-7879.pdf>

### III. 48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2012)

***Calificación registral: Cualquier comunicación de defectos debe considerarse nota de calificación***

***Hipoteca: No puede constituirse hipoteca solidaria aunque se decida en resolución administrativa***

1. Calificación registral.– «Si el Registrador, una vez presentado un documento a despacho, procede a realizar al presentante una ‘comunicación’ indicando la existencia de un defecto que sustancialmente impide la inscripción y justificando dicha apreciación, su comunicación deberá ser tratada a todos los efectos como nota de calificación».

2. Hipoteca solidaria.– «En el presente recurso se pretende, por vía de subsanación, que en una escritura de hipoteca unilateral constituida sobre varias fincas otorgada a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria cada una de las fincas dadas en garantía pase a responder del total de la deuda a que la liquidación refiere, quedando sin efecto la distribución de responsabilidad inicialmente estipulada». La Dirección reitera la doctrina de la R. 10.05.2012 (ente el mismo recurrente y el mismo Registro) sobre imposibilidad de constituir hipotecas solidarias.

R. 16.05.2012 (Inversiones Orotajo, S.L., contra Registro de la Propiedad de Illescas-1) (BOE 14.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/14/pdfs/BOE-A-2012-7880.pdf>

### III.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2012)

**Recurso gubernativo: Es posible acumular los recursos del mismo recurrente sobre casos iguales**

**Obra nueva: No puede cancelarse a instancia del Ayuntamiento**

1. Recurso gubernativo.– Se reitera la doctrina de la R. 05.03.2005 sobre acumulación de recursos del mismo recurrente y con práctica igualdad de los supuestos de hecho y contenido de las notas de calificación.

2. Obra nueva.– Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 20.01.2012 y otras.

R. 17.05.2012 (Ayuntamiento de Álora contra Registro de la Propiedad de Álora) (BOE 14.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/14/pdfs/BOE-A-2012-7882.pdf>

### III.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2012)

**Herencia: La partición del contador es inscribible sin aprobación de herederos y legatarios**

**Herencia: Inscripción de partición del contador aunque se otorgue a la vez que otros negocios realizados por algunos herederos**

Es inscribible una escritura de manifestación, partición y adjudicación de herencia realizada por contador partidor testamentario con concurrencia de seis de los siete herederos, que realizan actos de permuta de bienes ajenos a la partición en compensación al menor valor de los bienes adjudicados a una de ellos: Como señalaron las R. 16.09.2008 y otras, en interpretación del art. 1057 C.c., «las particiones realizadas por el contador partidor, al reputarse como si fueren hechas por el propio causante, son por sí solas inscribibles, sin necesidad de la aprobación de los herederos o legatarios [...], sin perjuicio, claro está, de las acciones que posteriormente puedan ser interpuestas», y siempre dentro de los límites de las funciones del contador partidor, es decir (ver R. 16.09.2008), dentro de *la simple facultad de hacer la partición* (cfr. art. 1057 C.c.); y eso, incluso cuando haya

legitimarios (ver R. 24.03.2001 y R. 21.06.2003), cuya aceptación no es necesaria, si bien en este caso «el contador no sólo debe ajustarse a la voluntad del testador, sino también a las normas legales de carácter imperativo, como son las relativas al respeto de las legítimas, por lo que no puede alegarse en contra de tal teoría que la partición por el contador ha de reputarse válida mientras no sea impugnada; pero una cosa es que no pueda llevarse hasta el extremo, el reconocer registralmente la eficacia de una partición que claramente incumple las normas legales sobre las legítimas, y otra es presuponer que cualquier partición en la que los legitimarios no intervengan contraviene y lesiona manifiestamente sus derechos legitimarios; en el caso que nos ocupa, el contador partidor ha cumplido los requisitos esenciales de inventario, avalúo y cálculo de las legítimas». Y en el caso objeto del recurso, la actuación del contador partidor no ha dejado de ser un acto unilateral, sino que se aprecian claramente dos actos jurídicos bien diferenciados: uno unilateral, la partición, y otro bilateral, la permuta, que en nada afecta al heredero que no ha concurrido al otorgamiento.

R. 18.05.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chipiona) (BOE 14.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/14/pdfs/BOE-A-2012-7883.pdf>

### III.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2012)

***Obra nueva: La licencia por silencio administrativo no puede adquirirse en contra de la ordenación territorial o urbanística***

***Obra nueva: Los requisitos para la declaración e inscripción son los vigentes en el momento de solicitarlas***

Se trata de una escritura de declaración de obra nueva, con licencia que los declarantes estiman concedida por silencio administrativo positivo según la legislación vigente en el momento de la solicitud (2009 y 2010), aunque en el momento del otorgamiento de la escritura ya estaba vigente el RDL. 8/01.07.2011 (apoyo a los deudores hipotecarios, control del gasto...), cuyo art. 23 estableció el *silencio negativo en procedimientos de conformidad, aprobación o autorización administrativa*, y cuyo art. 24 dio nueva redacción al art. 20 art. RDLeg. 2/20.06.2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, sobre requisitos de la escritura y de la inscripción de declaración de obra nueva.

—En cuanto a la necesidad de licencia, la Dirección reconoce que el art. 23 RDL 8/2011 (silencio negativo) no es aplicable, por razón del tiempo en que se solicitó la licencia; reitera sus consideraciones sobre retroactividad e irretroactividad que había expuesto en la R. 27.01.2012, fundamentalmente que la doctrina del Tribunal Constitucional (S.TC 10.04.1986 y S.TC 29.11.1988) admite «la retroactividad de las normas interpretativas, complementarias, de desarrollo, de las ejecutivas...», por lo que aquel precepto ha de tenerse en cuenta como elemento interpretativo. Y, siendo la obra anterior al RDL. 8/2011, debe aplicarse, como en las R. 15.09.2009 y R. 31.05.2011, la doctrina de la S. 28.01.2009, de que «no pueden entenderse adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la ordenación territorial urbanística»; habría de acreditarse, pues, la licencia o que la obra no está en contra de la ordenación; y a este respecto, «carece el registrador de competencia para entrar a calificar si la obra de cuya inscripción se trata se ajusta o no a la ordenación urbanística, actuación de control de legalidad que corresponderá, en primer lugar a la administración municipal en ejercicio de sus competencias en materia de disciplina y policía urbanística y, en último extremo, a la jurisdicción administrativa».

—«Por el contrario, sí ha de entenderse de aplicación dicha norma en el contenido establecido en su art. 24 RDL. 8/2011 [en la nueva redacción que da al art. 20 art. RDLeg. 2/2008], dado que la escritura de declaración de obra nueva cuya inscripción se pretende fue otorgada con posterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-ley citado; por tanto, es de aplicación la exigencia de que, declarándose la obra terminada, se acredite el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente». Concretamente, en cuanto a los requisitos de primera ocupación, será necesaria la comunicación previa, conforme al art. 157 DLeg. 1/18.05.2010 (Castilla-La Mancha), por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

R. 19.05.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón) (BOE 21.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/21/pdfs/BOE-A-2012-8339.pdf>

### III.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2012)

***Anotación preventiva de embargo: Inscrita la ejecución, la prioridad para cancelar se traslada a la enajenación***

«El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si pueden cancelarse las anotaciones de embargo posteriores a una ejecución anterior, que en su día fue también objeto de anotación, cuando el mandamiento cancelatorio no se presentó al mismo tiempo que el auto de adjudicación que en su día se inscribió, sino unos meses después, y, por tanto, habiendo sido cancelada la anotación del procedimiento del que dimana el repetido mandamiento cancelatorio». La Dirección reitera la doctrina de la R. 28.07.1989, en el sentido de que «la prioridad ganada por la anotación se traslada a la enajenación y, por eso, las cargas y gravámenes posteriores que habían sido registrados sin perjuicio de los derechos del anotante (art. 71 LH), no sólo no se liberan de aquella restricción sino que sufren el pleno desenvolvimiento de la misma [...] Todo ello sin que las anteriores consideraciones prejuzguen lo que habría de hacerse con las nuevas anotaciones practicadas en virtud de la nueva titularidad registral».

R. 19.05.2012 (Banco Popular Español, S.A., contra Registro de la Propiedad de Marbella-3) (BOE 21.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/21/pdfs/BOE-A-2012-8341.pdf>

### III.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2012 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2012)

***Herencia: En la reserva viudal el reservista único puede adjudicarse por sí solo los bienes anotados como reservables***

En su día, por herencia de doña A, resultaron herederos su esposo B, en dos terceras partes, y el único hijo de ambos, C, en una tercera; B contrajo nuevo matrimonio, por lo que se hizo

constar el Registro el carácter reservable de la finca en cuestión; ahora, B fallece bajo testamento en el que lega a su hijo C lo que por legítima le corresponda y a su esposa el usufructo, e instituye heredera a su nieta; y el hijo C presenta en el Registro una instancia privada con firma legitimada, en la que hace manifestación y aceptación de la herencia de su madre A, en calidad de reservatario de los bienes procedentes de esa herencia. El registrador considera necesaria escritura pública otorgada con consentimiento de la nieta heredera del reservista. La Dirección repite las consideraciones de la R. 14.04.1969 sobre las dudas doctrinales acerca de si la reserva viudal supone una sustitución fideicomisaria, en la que el reservatario sucedería al cónyuge premuerto, o bien una legítima especial en la herencia del reservista, al que sucederían los reservatarios; pero concluye que, sea como fuere, los bienes reservables constituyen una masa patrimonial diferenciada de los bienes del reservista no sujetos a la reserva (ver R. 06.12.1926); y, como tal patrimonio separado, no hay ningún inconveniente en aplicar los arts. 14.3 LH y 79 RH «y permitir la inscripción de los bienes que forman parte de los reservables dentro de la herencia del reservista por medio de instancia privada del único reservatario con firma legitimada notarialmente sin necesidad de consentimiento de la heredera del reservista, que ningún derecho tiene sobre esos bienes. Las cuestiones que puedan surgir entre reservatario y heredera se resuelven por la vía de acciones personales que son ajenas a la inscripción de los bienes». La cuestión es distinta del supuesto de la R. 14.04.1969, en el que «existía una indeterminación de cuáles eran los bienes reservables» y eso hacía necesaria la intervención de los herederos del reservatario; y, por otra parte, no es necesaria la intervención de la heredera del reservista, porque éste no ha hecho uso de la facultad de mejorarla (art. 972 C.c.; la Dirección entiende que la institución de heredera no supone mejora en bienes reservables) y la heredera universal nombrada por el testador no lo es respecto a los bienes reservables.

R. 19.05.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palma-5) (BOE 21.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/21/pdfs/BOE-A-2012-8342.pdf>

### III.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2012 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2012)

***Separación y divorcio: Es inscribible el convenio regulador con cesión a los hijos del uso de vivienda familiar***

***Separación y divorcio: En la cesión a los hijos de vivienda familiar han de consignarse la circunstancias de éstos***

Se trata de una sentencia dictada en procedimiento de divorcio por la que se dispone que «se atribuye el uso del domicilio familiar y su ajuar a los hijos menores que vivirán en compañía de su madre...». La registradora entiende necesario que el uso de la vivienda familiar se atribuya a la esposa para que pueda ser inscrito a su favor como titular, sin perjuicio de que los beneficiarios sean los hijos, y que, si se pudiera inscribir a favor de los hijos, sería necesario consignar sus circunstancias personales. La Dirección considera que el art. 90.c C.c. señala como parte del contenido del convenio regulador *la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar*, sin más limitación que la necesidad de aprobación judicial (cfr. R. 11.04.2012 y R. 08.05.2012) y, por tanto, que «no hay razón para excluir la posibilidad de que el Juez, si estima que es lo más adecuado al interés más necesitado de protección en la situación de crisis familiar planteada y que no es dañosa para los hijos ni gravemente perjudicial para uno de los cónyuges, apruebe la

atribución del uso de la vivienda familiar a los hijos menores acordada por los padres. [...] Ahora bien, la naturaleza de derecho familiar que se atribuye a este derecho no excluye la necesidad de cumplir los requisitos impuestos por el principio de determinación, por lo que se hace necesario, conforme a los arts. 9.4 LH y 51.9.a RH, hacer constar las circunstancias identificativas de los hijos a cuyo nombre debe inscribirse el derecho de uso de la vivienda familiar, sin que se entren a valorar –por no haber sido señalado en la nota–, otras circunstancias».

R. 19.05.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón – 2) (BOE 21.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/21/pdfs/BOE-A-2012-8343.pdf>

### III.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2012. (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2012)

***División y segregación: En transmisión posterior no es necesaria la descripción de la finca resto si la finca queda identificada***

En el Registro se suspende la inscripción de una escritura porque respecto de una de las fincas «resulta del Registro la existencia de segregaciones, quedando un resto sin describir que no coincide con la descripción contenida en el título», por lo que el registrador solicita la descripción del resto de finca. La Dirección cita su R. 20.03.2002, y repite que «las diferencias de descripción de la finca matriz como consecuencia de no haberse tenido en cuenta una segregación son irrelevantes si dicha finca está perfectamente identificada y se pretende respetar la descripción actual según Registro»; y añade que puede hacerse la inscripción, «bastando con hacer constar en la inscripción la referencia a la descripción resultante de los asientos anteriores; y al pie del título, que se ha hecho la inscripción según la descripción registral como ha solicitado el interesado».

R. 21.05.2012 (Notario Jesús-María Izaguirre Ugarte contra Registro de la Propiedad de Alicante-3) (BOE 27.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/27/pdfs/BOE-A-2012-8585.pdf>

### III.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2012)

***Hipoteca: Cancelación: Debe indicarse la causa o razón de la cancelación***

«Presentado testimonio de un auto judicial en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados se dispone ‘la cancelación de la hipoteca inscrita en el Registro de la Propiedad así como la nota acreditativa de la certificación de cargas’. Según la nota de calificación no resulta con claridad si lo que se pretende es la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de cargas o la cancelación de la propia inscripción de hipoteca, pues, de tratarse de cancelación de hipoteca, se precisaría formalmente un testimonio del auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas que no se ha acompañado». La Dirección reconoce que «se podía tratar de un decreto de adjudicación, que precisaría su presentación junto con el mandamiento de cancelación de la hipoteca, conforme al art. 133 LH»; pero «no obstante, ha-

bida cuenta que en el seno de este procedimiento, en trámite de alegaciones, se ha aclarado por la autoridad judicial que la cancelación de hipoteca se ordena por pago de la cantidad adeudada, debería haberse practicado la inscripción una vez recibida esta aclaración en el Registro».

R. 21.05.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Lora del Río) (BOE 27.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/27/pdfs/BOE-A-2012-8586.pdf>

### III.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2012)

**Calificación registral: Independencia del registrador y carácter vinculante de las resoluciones**

**Calificación registral: Debe acreditarse la práctica o solicitud de la liquidación de impuestos que graven el acto**

**Calificación registral: Debe suspenderse la calificación ante la falta de justificación de la liquidación del impuesto**

**Autocontratación: Hay autocontratación en el préstamo solidario a representado y representante**

**Representación: El juicio notarial de suficiencia debe referirse a la autocontratación si la hay**

Una persona, en su propio nombre y en representación de su poderdante, recibe un préstamo del que responden solidariamente y que se garantiza con hipoteca sobre una finca común. La registradora, tras haber suspendido la calificación por falta de liquidación del impuesto, una vez acreditada ésta, suspende la inscripción por no resultar de la escritura la licencia para autocontratación. Varias cuestiones se discuten en el recurso:

1. Fuerza vinculante de las resoluciones anteriores.– El recurrente cuestiona la suspensión de la calificación que hace la registradora por falta de pago del impuesto, ante anteriores resoluciones que sostenían que la calificación debía ser unitaria y la falta de pago del impuesto, alegada como un defecto más. Pero la Dirección reitera la doctrina de las R. 09.03.2012, R. 13.03.2012 y R. 04.04.2012: «La independencia del registrador en el ejercicio de su función calificadora bajo su propia y exclusiva responsabilidad, tanto respecto de calificaciones anteriores efectuadas por él mismo o, incluso, respecto del mismo documento por otro registrador, como respecto de las resoluciones de la Dirección General ha sido reiteradamente reconocida por este Centro Directivo (por todas, valgan las R. 18.11.1860, R. 05.12.1961, R. 20.10.1976)»; reconoce que la numerosa jurisprudencia de los Tribunales generada por diversos recursos «ha dejado atrás la doctrina de los últimos años de la Dirección General respecto al carácter vinculante prescrito por el art. 327 LH [...] La expresión *tendrá carácter vinculante para todos los Registradores* ha de entenderse en el sentido de que todos los titulares de los Registros donde se presente el título están obligados a practicar el asiento o asientos discutidos y ordenados por la resolución de la Dirección General, pero bien entendido que, como ha proclamado reiteradamente dicho Centro Directivo, ‘el recurso queda limitado a los defectos invocados’ o ‘expresados en la nota de calificación’ (R. 08.03.2010 y R. 23.03.2010), por ello si en otro cualquier supuesto similar, las circunstancias fueran distintas a los razonamientos o los argumentos empleados difirieran de los contemplados por las resoluciones del Centro

Directivo, cabría plantear un nuevo recurso en el que se dilucidara, en su caso, la procedencia o no de una posible calificación negativa».

2. Suspensión de la calificación por falta de pago del impuesto.— Reitera la doctrina de las R. 03.03.2012, R. 09.03.2012 y R. 13.03.2012, en el sentido indicado de «la exigencia para la práctica del asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad, de la previa justificación de que se ha solicitado o practicado la liquidación de los tributos que graviten sobre el acto o contrato cuya inscripción se pretenda», y de que «el art. 255 LH dispone que en estos supuestos se suspenderá la calificación y la inscripción, lo que comporta que este precepto va más allá que el art. 254 LH, al recalcar que no sólo se paralizará la inscripción sino también la propia actividad de calificación».

3. Autocontratación.— «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 art. 267 C. de c., 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. arts. 1259 y 1727.2 C.c.); cita la R. 03.12.2004 y reitera la doctrina de la R. 29.09.2003, en el sentido de que «un poder que faculte para obtener un préstamo difícilmente cabe entender que comprende la facultad de hacerlo de forma solidaria con el apoderado, pues de igual modo que tal actuación puede resultar beneficiosa para el representado si la cantidad así obtenida se invierte en alguna finalidad que redunde exclusivamente en su beneficio de suerte que el apoderado se convierta en un a modo de garante con mayor vinculación que un fiador solidario, cabe el resultado inverso, deviniendo en tal caso el poderdante en garante del apoderado. Y si a la facultad de obtener prestamos se le une la de garantizarlos con hipoteca u otra garantía real sobre los bienes del poderdante, los mismos criterios interpretativos generales han de restringir el alcance de tal facultad a la hipoteca en garantía de deuda propia y exclusiva del poderdante, pues lo contrario supondría un poder para hipotecar en garantía de deuda ajena que ha de ser expreso y salvar el evidente conflicto de intereses».

4. Calificación del juicio notarial de suficiencia.— Sobre la calificación de la congruencia del juicio notarial de suficiencia cuando aparece un supuesto de autocontratación que no resulta de la escritura que esté autorizado, la Dirección reitera su doctrina sobre el art. 98 L. 24/27.12.2001, en el sentido de que «el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar, [...] el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el Notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título»; asume en este sentido la S. 23.09.2011, según la cual, la calificación del Registrador comprende «la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y la congruencia de éste con el contenido del título presentado».

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 abarcar ambos aspectos de los que deriva la representación [poder de representación y autorización de autocontratación], pues la fuerza legitimadora de la actuación

del representante en los casos de autocontratación deriva fundamentalmente de la existencia de licencia específica». Sin embargo la Dirección concluye diciendo que, «habida cuenta que el Notario aclara en su escrito de recurso que ‘el poder que tuvo a la vista el Notario en el acto de otorgamiento y en el que se basa su juicio de suficiencia, se contempla expresamente la facultad para autocontratar o incurrir en conflicto de intereses’, procede practicar la inscripción».

R. 22.05.2012 (Notario Julio Martínez-Gil Pardo de Vera contra Registro de la Propiedad de Barcelona-14) (BOE 27.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/27/pdfs/BOE-A-2012-8587.pdf>

### III.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2012)

#### **Herencia: No es necesario el defensor judicial en caso de partición de la herencia por cuotas indivisas**

Se trata de «una escritura de aceptación de herencia y entrega de legado de inmueble a uno de los herederos, que a su vez representa al otro en virtud de su ejercicio de la patria potestad, por lo que la registradora entiende que es necesario el nombramiento de un defensor judicial del menor, y en su caso la aprobación y partición de la herencia». En cuanto a la aprobación de la partición, la Dirección dice que «el art. 1060 C.c. establece que *cuando los menores o incapacitados estén legalmente representados en la partición, no será necesaria la intervención ni la aprobación judicial*, por lo que debiera bastar la representación de la madre que ejerce la patria potestad». Y, en cuanto al conflicto de intereses entre la madre y el menor, para el que el art. 163 C.c. exige el nombramiento de un defensor judicial, es necesario «no dar por sentado que siempre que en una partición intervenga un representante legal en su propio nombre y en representación de un menor existe, por definición, oposición de intereses, sino que habrá que examinar las circunstancias concretas de caso [...] Como recuerda la R. 22.01.1987, ‘la representación del defensor judicial no puede extenderse hasta casos de perjuicios futuros e hipotéticos’» (la Dirección lo llama «desconfianza preventiva»), porque en tal caso, «siempre y por principio existe oposición de intereses en la partición de herencia y en la previa liquidación de gananciales [...] En la formación del inventario, la declaración de los bienes que existen en el mismo, y que no existen otros, está más cerca del testimonio o declaración de ciencia que del negocio jurídico propiamente dicho, por lo que o son ciertas o no lo son, pero sólo puede hacerlas quien conoce los hechos [...], no se ve por qué han de ser más creíbles esas manifestaciones si al hacerlas la heredera, las recibe un defensor judicial [...] el papel del defensor judicial sería sólo el de presenciar el inventario [...] Conforme reiterada doctrina de este Centro Directivo, no hay contradicción ni conflicto de intereses en una partición, si los bienes se adjudican pro indiviso respetando las normas legales sobre la partición de la herencia».

«En definitiva [y en resumen], conforme esa reiterada doctrina de este Centro Directivo (vistos), la contradicción de intereses ha de ser real, y no puede fundarse en perjuicios futuros e hipotéticos, ni en sospechas de falsedades. De no seguirse esta doctrina, la contradicción de intereses siempre existiría, y en toda partición con menores representados por su padre o por su madre sería necesaria la intervención del defensor judicial; intervención que, como en el caso debatido, carecería de trascendencia jurídica, pues se limitaría a recibir la declaración del cón-

yuge que ejerce la patria potestad sobre la inexistencia de otros bienes propios de la masa hereditaria, y esta declaración, ha de tenerse por cierta mientras no sea impugnada judicialmente.»

R. 23.05.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria) (BOE 27.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/27/pdfs/BOE-A-2012-8588.pdf>

### III.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2012)

#### ***Herencia: Es necesaria la identificación de los desheredados***

«El testador deshereda, por la causa prevista en el art. 853.2 C.c., a sus dos hijos, a los que identifica por sus nombres y apellidos, ‘y a toda la descendencia de éstos’, y nombra heredera universal a su esposa, si bien sustituida vulgarmente por los hijos (previamente desheredados) de ésta». En la escritura de herencia otorgada por la esposa no se identifica a todos los legitimarios desheredados. Pero dice la Dirección que «se plantea como un requisito de la desheredación la perfecta identificación del sujeto que sufre la privación de su legítima, al menos con el mismo rigor que se exige para la designación de heredero *por su nombre y apellidos* (cfr. art. 772 C.c.). Subsidiariamente habrán de ser perfectamente determinables, por estar designados de manera que no pueda dudarse de quien sea el sujeto afectado». Por eso, «es en la escritura de herencia donde, para complementar el título sucesorio por falta de suficiente concreción de éste, ha de plasmarse la determinación de los sujetos comprendidos en esa exclusión legitimaria genérica»; cierto que es doctrina de la Dirección (desde R. 02.12.1897 y R. 26.06.1901) que no es necesario acreditar que no hay más legitimarios o herederos que los designados en el testamento, pero en el caso de la desheredación es necesario que el desheredado, al tiempo del testamento haya nacido y [...] se requiere un mínimo de madurez física y mental para que una persona pueda ser civilmente responsable del acto que se le imputa»; y en este caso «no se han consignado los datos que permitan determinar cuáles de aquéllos habían nacido al tiempo de otorgar el testamento y reunían, por su edad, un mínimo de aptitud para ser desheredados».

R. 23.05.2012 (Notario Jesús-Florencio Sanz Larrosa contra Registro de la Propiedad de Alberic) (BOE 27.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/27/pdfs/BOE-A-2012-8589.pdf>

### III.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2012)

#### ***Urbanismo: La venta de partes indivisas por sí sola no evidencia parcelación urbanística***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 24.08.2011 y R. 02.03.2012.

R. 24.05.2012 (Notario José Padial Gómez-Torrente contra Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María – 2) (BOE 29.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/29/pdfs/BOE-A-2012-8703.pdf>

### III.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2012)

***Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la resolución dictada en procedimiento que no se dirige contra el titular registral***

Se trata de «una sentencia por la que se anula la transmisión de dominio causante de la última inscripción practicada sobre una finca, por causa de simulación, en juicio seguido por la vendedora frente al comprador actual registral de la referida finca; en dicho mandamiento se ordena la cancelación de dicha última inscripción de dominio así como de los demás asientos producidos como consecuencia del contrato simulado. El registrador cancela, según lo ordenado, la última inscripción de dominio, pero deniega la cancelación de nueve anotaciones preventivas de embargo vigentes sobre la finca y practicadas con posterioridad a la inscripción anulada pero con anterioridad a la presentación del mandamiento». La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 05.05.2012), repitiendo que «el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y el principio del tracto sucesivo (cfr. art. 20 LH) no permiten extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él. De modo que, no habiendo sido dirigido el procedimiento, en el presente caso, contra los titulares registrales de las cargas vigentes sobre la finca a que se refiere el recurso, y sin mediar su intervención, no puede practicarse un asiento que pueda perjudicar sus derechos».

R. 24.05.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alberic) (BOE 29.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/29/pdfs/BOE-A-2012-8704.pdf>

### III.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2012)

***Urbanismo: Constancia por certificación administrativa de la titularidad del Estado sobre inmuebles de titularidad fiduciaria***

«Se presenta en el Registro de la Propiedad certificación administrativa por la que se solicita que, de conformidad con lo previsto en los arts. 206 LH y 37 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, se inscriba en favor del Estado determinada participación indivisa de una parcela que ha sido inmatriculada como finca resultante de un proyecto de reparcelación a nombre del Ayuntamiento, con carácter fiduciario y para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma, por título de adjudicación»; se argumenta que «se trata de inmueble vacante cuya titularidad corresponde al Estado». La registradora «considera necesario que en el documento presentado conste la aceptación del Ayuntamiento, por aplicación del art. 20 LH». La Dirección, «dada la obligada concreción del recurso a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación de la registradora (cfr. art. 326 LH)», revoca la calificación y considera que, al tratarse de una titularidad fiduciaria, «encaminada al cumplimiento de los fines propios de la actuación urbanística, cesa en el momento en que resulta acreditada la titularidad del Estado [...] con las correspondientes garantías para el titular registral, que se acreditan en el expediente administrativo...».

R. 25.05.2012 (Delegación de Economía y Hacienda en Andalucía-Sevilla contra Registro de la Propiedad de Dos Hermanas – 3) (BOE 29.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/29/pdfs/BOE-A-2012-8705.pdf>

### III.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2012)

***Obra nueva: Para la exoneración del seguro debe constar la afirmación de tratarse de única vivienda unifamiliar para uso propio***

«Consta en el Registro que hay en la finca ‘una casa en ruinas’, no se aporta licencia de rehabilitación y se declara una obra nueva cuya superficie construida no coincide con la que figura en la certificación catastral [...] No constando acreditado que se trate de mera rehabilitación, y tratándose de una obra del año 2004 [posterior a la Ley de 1999], debe acreditarse, como señala el registrador, la constitución del seguro decenal conforme al art. 20.1 L. 38/05.11.1999, de Ordenación de la Edificación, salvo que conste, como se indica en la nota de calificación, la manifestación expresa de tratarse de autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio» (manifestación que no se hacía).

R. 28.05.2012 (Notario Manuel Nieto Cobo contra Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga-2) (BOE 29.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/29/pdfs/BOE-A-2012-8706.pdf>

### III.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2012)

***Rectificación del Registro: La rectificación del título inscrito requiere consentimiento de todos los que intervinieron***

Inscrita una licencia, y sus limitaciones, para instalación de placas fotovoltaicas, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de la Generalitat Valenciana, sobre un derecho de superficie de determinadas fincas, ahora el titular las fincas y el del derecho de superficie otorgan escritura en la que «afirman que la vinculación establecida no afectaba a la totalidad de las fincas sobre las que se inscribió, por lo que practican las segregaciones oportunas, con objeto de concretar dicha limitación, así como el derecho de superficie, a las fincas a las, según ellos, realmente debe afectar, dejando libres las restantes». Dice la Dirección que «la solución ha de ser forzosamente negativa, pues los mismos interesados afirman que se trata de un error y tal error proviene del título en cuya virtud se practicó la inscripción, siendo, además, un error de concepto (cfr. arts. 40.d y 217 LH), pues consiste en dividir unas fincas, concretando unas limitaciones, que actualmente recaen sobre la totalidad de las fincas originarias a algunas de las fincas resultantes y liberando a otras. En consecuencia, es ineludible contar con el organismo público que concedió las preceptivas autorizaciones».

R. 29.05.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Albaida) (BOE 29.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/29/pdfs/BOE-A-2012-8707.pdf>

## III.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2012)

**Hipoteca: Cancelación: La cancelación sobre una finca de la hipoteca solidaria requiere consentimiento de los titulares de las demás**

**Hipoteca: Cancelación: La de un edificio en propiedad horizontal puede cancelarse sobre un departamento con consentimiento de todos**

Hipotecada una finca, posteriormente se inscribe la obra nueva y la propiedad horizontal, arrastrándose la hipoteca a los distintos departamentos, pero sin distribuirla entre ellos; ahora, acreedor y deudor pactan la reducción por pago de la obligación garantizada y la cancelación de la hipoteca sobre uno de los departamentos. El registrador rechaza la inscripción por dos motivos: «Porque es imprescindible el consentimiento de los terceros titulares de las demás fincas en que se divide el edificio, y porque, de cancelarse la hipoteca sobre el elemento señalado, dejaría de estar sujeto la totalidad del edificio al gravamen hipotecario, lo que no es posible incluso si mediare el consentimiento de todos los titulares propietarios» (considera que así ocurre en la hipoteca sobre la totalidad del edificio de art. 218 RH, y que ese criterio es aplicable por analogía). Respecto al primer punto, la Dirección reitera su doctrina sobre cancelación de la hipoteca solidaria (ver R. 12.02.1988, R. 27.03.1989, R. 15.06.1993, R. 16.03.1999): «Si se pretende una cancelación parcial del gravamen hipotecario y, como consecuencia, la liberación de una de las fincas procedentes de la matriz será preciso no sólo el consentimiento del acreedor sino también de los que hayan adquirido el dominio u otros derechos sobre cualquiera de las fincas con posterioridad a la constitución de la hipoteca salvo sobre aquélla cuyo gravamen se trate de cancelar»; y explica: «Una de dos: o la acción [de ejecución en su día de la hipoteca subsistente] se dirige contra todas las fincas a la vez, y entonces es evidente que, teniendo que repartirse el sobrante de la subasta entre todas, una de ellas, al haber quedado liberada previamente, se sustraería a la concurrencia con las demás, agravando, al disminuir el sobrante de éstas, la onerosidad de la carga que soportan; o la acción se dirige por el acreedor contra cualquiera de las fincas en que se hubiese dividido la matriz, conforme al art. 123 LH y entonces el tercer poseedor de dicha finca, que paga la totalidad de la cantidad reclamada para evitar la ejecución, ha de poder resarcirse, ya no del deudor, sino de las restantes fincas que estaban gravadas con la hipoteca...». En cuanto al segundo punto, la Dirección considera posible liberar uno de los departamentos en la hipoteca unitaria sobre el edificio, y por tanto uno de los del caso planteado; no lo dice muy claramente, pero resulta de que confirma la nota registral, pero «considerando el defecto como subsanable mediante el consentimiento de los terceros adquirentes de los demás departamentos».

R. 30.05.2012 (Notario Norberto González Sobrino contra Registro de la Propiedad de Madrid-19) (BOE 29.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/29/pdfs/BOE-A-2012-8708.pdf>

## III.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2012)

**Autocontratación:** Hay autocontratación cuando se representa a la vez a deudor e hipotecante

**Sociedad limitada: Administración:** El administrador necesita autorización de la junta para actos de autocontratación

Ante una escritura de hipoteca, la registradora aprecia la existencia de autocontratación por el hecho de que la sociedad deudora y la sociedad hipotecante son representadas por el mismo administrador. La Dirección entiende que existe tal autocontratación, pues, aunque «el autor del negocio no vincula los respectivos patrimonios de deudor e hipotecante de modo directo, pues su sola actuación da origen a una relación contractual entre cada uno de ellos y un tercero (el acreedor), y [...] puede no darse ningún vínculo jurídico directo entre deudor e hipotecante» (cfr. R. 20.09.1989, R. 14.07.1998 y R. 13.02.2012), sin embargo existe una situación de incompatibilidad de intereses que hace necesaria la específica autorización de las sociedades representadas; como dijo la R. 03.12.2004, «el administrador único, como representante orgánico de la sociedad sólo puede autocontratar válida y eficazmente cuando esté autorizado para ello por la junta general»; así pues, sus facultades «resultarán de su nombramiento como administrador junto con la citada autorización, o autorizaciones, de las juntas generales de las sociedades implicadas; por tanto, a efectos de la calificación registral de la legitimación del representante, será del nombramiento de administrador y de esas autorizaciones de los que habrán de tomarse razón en la escritura, incorporándolas al juicio de suficiencia».

En segundo lugar, afirma la Dirección la necesidad de distribuir entre las fincas hipotecadas la responsabilidad hipotecaria por «los excesos sobre la cuenta» (arts. 119 LH y 216 RH); aunque el recurrente solicitó que no se practique inscripción respecto de esa responsabilidad hipotecaria, «el documento del que resulta la renuncia no lo tuvo a la vista la registradora en el momento de la calificación, sino que ha sido aportado posteriormente, lo que contradice el tenor del artículo 326 LH».

R. 31.05.2012 (Catalunya Banc, S.A., contra Registro de la Propiedad de Barcelona-22) (BOE 29.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/29/pdfs/BOE-A-2012-8709.pdf>

## III.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE JUNIO DE 2012 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2012)

**Menores e incapacitados:** No es necesaria autorización judicial para elevación a público de documento privado otorgado por el causante

Se trata de una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa otorgada por el comprador y los herederos del vendedor, uno de éstos representado por otro como tutor. El registrador considera necesaria la autorización judicial del acto del tutor, conforme al art. 271 C.c., apartados 2 (enajenación de bienes inmuebles del tutelado) y 4 (aceptación de herencia sin beneficio de inventario); aprecia también la posibilidad de un conflicto de intereses del tutor, al quedar sin efecto un prelegado a favor del pupilo como consecuencia de la enajena-

ción. Según la Dirección, no es aplicable el apartado 2 porque «no cabe asimilar el caso actual al de renuncia o enajenación de bienes inmuebles [...] lo que hace la tutora en este caso no es enajenar un bien inmueble del incapacitado sino cumplir con la obligación de elevar a público un contrato privado que consta por escrito y firmado por el causante»; en cuanto al apartado 4, la ratificación de un contrato privado realizado por el causante implica aceptación tácita conforme a lo dispuesto en el art. 999.4 C.c. (*por actos que suponen necesariamente la voluntad de aceptar, o que no habría derecho a ejecutar sino con la cualidad de heredero*), y procede confirmar la nota calificadora, «si bien el defecto ha de considerarse subsanable mediante la correspondiente declaración de la tutora en documento público en el sentido de realizar la aceptación a beneficio de inventario», sin necesidad de autorización judicial; y, finalmente, «no existe conflicto de intereses, pues la elevación a público del contrato privado no produce ningún incremento patrimonial a favor de la tutora, sino únicamente el cumplimiento de la obligación derivada del acto debido».

R. 01.06.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Adra) (BOE 29.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/29/pdfs/BOE-A-2012-8710.pdf>

### III.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE JUNIO DE 2012 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2012)

***Documento administrativo: La resolución de un contrato administrativo de concesión puede inscribirse por documento administrativo unilateral***

«Presentado en el Registro de la Propiedad el documento administrativo emanado por la Administración actuante del que resulta que, a instancia del titular del derecho concesional inscrito derivado del contrato administrativo de concesión de obra pública, el órgano competente ha acordado la resolución del contrato y de los derechos y obligaciones de él derivados», ese título es suficiente para la inscripción, sin que sea necesario un documento en que se recoja la voluntad de las dos partes. Ya que, según el RDLeg. 2/16.06.2000, aplicable por razón de la fecha del contrato (y coincidente sustancialmente con el vigente RDLeg. 3/14.11.2011, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público), «la resolución del contrato por cualquiera de las causas previstas en el ordenamiento (art. 111) es una prerrogativa de la Administración con independencia de si actúa de oficio o a instancia de parte (art. 51.1)»; es un acto unilateral de la Administración «cuyo resultado no depende de la voluntad del contratista, por lo que no es preciso que conste su consentimiento; los intereses particulares se tutelan en este procedimiento de resolución amén de por la necesaria audiencia de parte, por la necesaria concurrencia de dictamen del Consejo de Estado en caso de oposición a la resolución y por el sistema ordinario de recursos administrativos (e incluso por medios adicionales en otros supuestos)».

R. 01.06.2012 (Ayuntamiento de Cártama contra Registro de la Propiedad Álora) (BOE 29.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/29/pdfs/BOE-A-2012-8711.pdf>

## III.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE JUNIO DE 2012 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2012)

**Exceso de cabida: La constancia registral de la referencia catastral no es bastante para la inscripción del exceso que resulta de la certificación catastral**

**Exceso de cabida: El consentimiento de los colindantes no es bastante en procedimientos ajenos a ese consentimiento**

Se trata de una escritura ante la que se plantea «si procede la inscripción de un exceso de cabida de gran superficie con base en certificación catastral descriptiva y gráfica alegándose que consta previamente inscrita la referencia catastral de la finca y que han comparecido dos de los tres colindantes de la finca». La solución de la Dirección es negativa, pues una cosa es la inscripción de un exceso de cabida y otra diferente la constancia registral de la referencia catastral», que no implica que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todos los excesos de cabida basados en certificación catastral. «Puede no haber dudas de que una finca está situada en determinada zona del Catastro y sin embargo existir dudas acerca de que la concreta superficie que señala el Catastro dé lugar a un aumento de una porción que no figura inscrita dentro de los linderos que constan en el Registro, en cuyo caso lo procedente sería inmatricular la porción correspondiente para luego agregarla o agruparla con la finca inscrita». La Dirección cita las R. 17.06.2002 y R. 03.02.2003, «que dejaron aclarada la diferencia entre la constancia de la referencia catastral y la inscripción de los excesos de cabida [...] Las R. 03.01.2005, R. 18.02.2005, R. 20.04.2005, R. 29.04.2006, R. 03.10.2007, R. 16.12.2008 y R. 16.12.2010 excluyen la inscripción de excesos de cabida en los que existen elementos suficientes para dudar de la identidad de la finca, especialmente la notable discrepancia del exceso de cabida». «Respecto al consentimiento de dos de los tres colindantes de la finca, no es suficiente para la inscripción del exceso de cabida, pues aparte de que faltaría el del colindante del fondo, la citación a los colindantes en los excesos de cabida sólo está prevista en procedimientos de acreditación como el expediente de dominio o el acta de notoriedad [...] no es suficiente, en cambio, cuando se trata de la pretensión de inscripción de excesos de cabida por medios ajenos al consentimiento de los colindantes».

R. 02.06.2012 (Notario Luis Ramos Torres contra Registro de la Propiedad de Peñafiel) (BOE 29.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/29/pdfs/BOE-A-2012-8712.pdf>

## III.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JUNIO DE 2012 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2012)

**Herencia: Debe presentarse copia íntegra del acta de declaración de herederos**

**Representación: El Notario debe reseñar el documento público y calificar la suficiencia con relación al acto o negocio**

**Herencia: Deben determinarse las cuotas que se adquieren por liquidación de ganancias y por herencia**

Sobre la inscripción de una herencia se tratan los tres defectos señalados en la nota registral:

1. «Si a efectos de inscribir una herencia basta con testimonio en relación del acta de declaración de herederos o se precisa aportar copia íntegra». La Dirección entiende que, si el art. 14 LH considera como título de la sucesión, entre otros, el acta de notoriedad, ésta ha de presentarse íntegra, «la valoración de los documentos y su contenido, una vez autorizados, cuando se presentan ante otro órgano, corresponde no a quien los expide, sino al funcionario ante quien se pretenden hacer valer»; y así resulta también del art. 321 LEC «cuando priva al *testimonio o certificación fehacientes de sólo una parte de un documento* del carácter de *prueba plena*. [...] Se rectifica así la doctrina de la R. 08.07.2005 (basta «con que el notario relacione los particulares del documento, los básicos para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad»), y se restablece la de R. 13.01.1960 (el testamento, al ser el título fundamental de la sucesión, debe ser objeto de presentación en su contenido íntegro y no por inserción parcial), que la Dirección considera refrendada por la S.TS (3.ª) 20.05.2008, en su anulación de parte del art. 209 RN (donde decía que la declaración que pudiese fin al acta de notoriedad sería «firme y eficaz, por sí sola, e inscribible donde corresponda, sin ningún trámite o aprobación posterior»), y en sus consideraciones de que el art. 237 RN, al permitir las copias parciales no impide el «control de legalidad que corresponde efectuar al titular del Registro u órgano al que se presente».

2. «Si la expresión de que el apoderado, a juicio del notario, tiene ‘facultades suficientes para este otorgamiento’ ha de tenerse por suficiente para cumplir con lo dispuesto en el art. 98 L. 24/27.12.2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social». La Dirección reitera el contenido de otras resoluciones anteriores (ver, por ejemplo, R. 02.12.2010 y R. 27.02.2012), siguiendo ahora la S. 23.09.2011, que «ha declarado que el citado artículo es una norma especial distinta de la norma general del art. 18.1 LH, reconociendo que la calificación registral, en estos casos, se proyecta sobre la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia, pero también la congruencia de éste con el contenido del título inscribible»; por lo que el notario no puede emplear «fórmulas universales o apodfcticas, de carácter general (como los que se limitan a afirmar la suficiencia del poder para este otorgamiento u otras similares, sin hacer, incluyan o no la denominación expresa del acto, una previa referencia, por breve que sea, a la o las facultades representativas resultantes del poder que ejercita el apoderado)».

3. Si es correcta la liquidación parcial de la sociedad de gananciales y partición de herencia «a cuenta de una liquidación futura». La Dirección, reconociendo que «los partícipes mayores de edad pueden realizar la partición en la forma que tengan por conveniente (cfr. art. 1058 C.c.)», dice que, «dado que la liquidación de los gananciales se realiza de forma implícita, adjudicándose a la hija una finca de valoración muy superior a las adjudicaciones que se realizan a la viuda, no se sabe qué parte de la finca adjudicada a aquélla es por herencia de su padre y cuál por acto gratuito u oneroso (a cambio de la adjudicación de otros bienes) proveniente de su madre, con lo que el título de adquisición no aparece expresado con claridad», ni cumplida la determinación de cada porción que exige el art. 54.2 RH, ni la expresión causal que resulta de los arts. 2.1 LH y 51.10 RH.

R. 04.06.2012 (Notario Marcelino Estévez Fernández contra Registro de la Propiedad de Barcelona-18) (BOE 29.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/29/pdfs/BOE-A-2012-8713.pdf>

## III.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JUNIO DE 2012 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2012)

***Bienes gananciales: No puede hacerse confesión de privatividad contraria a otra de la misma persona***

El titular registral había adquirido la finca y declarado una obra sobre ella con carácter ganancial; después, los dos cónyuges constituyeron las hipotecas como titulares del bien; ahora, la esposa otorga escritura en la que confiesa que el dinero pagado para la compra y para la obra era privativo de su esposo y solicita la inscripción con tal carácter privativo. El registrador deniega la inscripción según el art. 95.6 RH (*No se consignará la confesión contraria a una aseveración o a otra confesión previamente registrada de la misma persona*). La Dirección confirma esa calificación, distinguiendo entre inscripciones practicadas con carácter ganancial (cuando el cónyuge adquirente a título oneroso manifiesta que la adquisición se ha hecho con carácter ganancial) y con carácter presuntivamente ganancial (cuando no hace ninguna manifestación sobre el carácter de la adquisición, pero consta que está casado en régimen de gananciales). En el caso concreto, «reconocieron ambos, con ocasión de la constitución y modificación de hipotecas, ser dueños ambos de la finca, no cabe ya ninguna duda de que se trata de un bien ganancial y no presuntivamente ganancial»; y el cónyuge no titular «no intervino ciertamente en el documento que causó la inscripción de la compra y la declaración de obra nueva, pero ha reconocido la propiedad del bien ganancial en sucesivas inscripciones».

R. 04.06.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid – 2) (BOE 29.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/29/pdfs/BOE-A-2012-8714.pdf>

**IV**

---

**RESOLUCIONES DE LA DGRN  
EN MATERIA MERCANTIL**

*Pedro Ávila Navarro*

---

#### IV.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2012 (BOE DE 04 DE MAYO DE 2012)

***Sociedad limitada: Aumento de capital: En el realizado con cargo a reservas el balance debe estar auditado***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 04.10.2011.

R. 28.02.2012 (Miquel Tarrida, S.L., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 04.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/04/pdfs/BOE-A-2012-5949.pdf>

#### IV.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE FEBRERO DE 2012 (BOE DE 04 DE MAYO DE 2012)

***Sociedad anónima: Aumento de capital: En el realizado con cargo a reservas el balance debe estar auditado***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 04.10.2011 y R.28.02.2012: No es inscribible el aumento del capital con cargo a reservas de una sociedad anónima unipersonal sin balance verificado por un auditor de cuentas conforme al art. 303 LSC, ya que ese requisito se exige «en interés no sólo de los socios sino, especialmente, de los acreedores sociales, por lo que no puede prescindirse del mismo por el hecho de que el aumento de cuyo contravalor se trata haya sido decidido por el único socio de una sociedad unipersonal».

R. 29.02.2012 (Quimilock, S.A., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 04.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/04/pdfs/BOE-A-2012-5950.pdf>

#### IV.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 04 DE MAYO DE 2012)

***Sociedad limitada: Disolución: Para inscribir la extinción no es necesaria la notificación del acuerdo a los socios***

Se trata de «una escritura de liquidación y extinción de sociedad limitada en la que el liquidador manifiesta que, ‘aprobado el balance por unanimidad, no ha lugar a posibles impugnaciones por parte de los socios’, dándose la circunstancia de que la junta no ha sido universal».

La registradora exige para la inscripción la notificación al socio no asistente del acuerdo de aprobación del balance de disolución necesario para poder ejercer el derecho de impugnación a que se refiere el art. 390.2 LSC, por analogía con el art. 348 LSC» (que exige la notificación para los acuerdos que dan lugar al derecho de separación). La Dirección, aun reconociendo que es improcedente la declaración hecha por el liquidador, entiende que «el defecto objeto de impugnación, tal y como ha sido formulado, no puede ser mantenido», porque «ningún precepto de la Ley de Sociedades de Capital, ni tampoco del Reglamento del Registro Mercantil vigente, exigen para la inscripción de la escritura que documente la liquidación y extinción de la sociedad, que se haga manifestación alguna por parte del, o de los liquidadores, acerca de que han notificado a los socios no asistentes a la junta la aprobación del balance final de liquidación [...] y no procede imponer más obligaciones publicitarias a las sociedades de capital que las legalmente previstas [...] Lo único exigible a los liquidadores, a los efectos de la constatación de la extinción de la sociedad en el Registro Mercantil, es la manifestación de que ha transcurrido el plazo para la impugnación del acuerdo aprobatorio del balance final de liquidación sin que se hayan formulado impugnaciones (manifestación que no podrá figurar en la escritura cuando ésta se otorgue antes del transcurso de dos meses desde la celebración de la junta) o que ha alcanzado firmeza la sentencia que las hubiere resuelto, lo que unido a la no constancia en la hoja de la sociedad de la anotación preventiva de la demanda de impugnación que debe ser acordada de oficio por el juez de forma simultánea a su admisión (cfr. art. 390.2 LSC), debe ser garantía más que suficiente para los socios a los efectos de la protección de su cuota en el haber social».

R. 03.03.2012 (Construcciones y Reformas de Piscinas Pedro Gambero, S.L., contra Registro Mercantil de Málaga) (BOE 04.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/04/pdfs/BOE-A-2012-5956.pdf>

#### IV.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE MARZO DE 2012 (BOE DE 14 DE MAYO DE 2012)

***Sociedad limitada: Aumento de capital: No puede hacerse con cargo a reservas que han de cubrir pérdidas de ejercicios anteriores***

Se plantea si es inscribible el aumento de capital con cargo a reservas de una sociedad limitada y sin que queden otras reservas suficientes para cubrir el saldo negativo de ejercicios anteriores. La Dirección, reiterando las razones de la R. 18.12.2010, destaca las cautelas que impone el principio de realidad del capital social y, concretamente en el aumento de capital con cargo a reservas, «la necesidad de adecuada justificación de la efectiva existencia de esos fondos en el patrimonio social y su disponibilidad para transformarse en capital, justificación que según el legislador deberá consistir en un balance debidamente aprobado por la junta general con una determinada antelación máxima (arts. 296 y 303 LSC). Resulta por tanto necesario acreditar que el valor del patrimonio neto contable excederá de la cifra de capital social y de la reserva legal hasta entonces constituida en una cantidad al menos igual al importe de la ampliación, es decir, la existencia de un efectivo contravalor patrimonial no desvirtuado por otras partidas del activo o del pasivo del balance [...]. Y esa aplicación de las reservas sólo es posible en tanto no existan pérdidas que hayan de enjugarse previamente [...] La libre disponibilidad de las reservas viene limitada por la función que están llamadas a desempeñar: la cobertura de pérdidas contabiliza-

das. Y si no son plenamente disponibles no reúnen los requisitos legalmente exigidos por el art. 303 LSC para su capitalización».

R. 15.03.2012 (Fondo Colectivo de Ahorro, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 14.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/14/pdfs/BOE-A-2012-6350.pdf>

#### IV.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE MARZO DE 2012. (BOE DE 14 DE MAYO DE 2012)

##### ***Sociedad anónima: Estatutos: Admisibilidad de la denominación «Financia Pyme Europea, S.A.»***

Sobre la denominación social «Financia Pyme Europea, S.A.», la Dirección se plantea tres cuestiones: 1. Si induce o no a confusión en cuanto a la verdadera naturaleza de la sociedad creada contra el art. 406 RRM; y dice que no, en cuanto a «Financia», porque «el objeto de la sociedad consiste precisamente en la concesión de préstamos hipotecarios, acción típica de financiación, y dicha actividad está comprendida en el objeto de la sociedad, permitido por la L. 2/31.03.2009»; en cuanto a «Pyme», porque «una de las actividades comprendidas en el objeto social puede ser precisamente la de conceder financiación a las ‘pymes’»; y en cuanto a «Europea», «aunque pudiera incidir por analogía en la prohibición de denominaciones oficiales del art. 405 RRM, al estar unido a otros términos ya vistos, desaparece la posible incompatibilidad por la posible oficialidad que dicho término pudiera suponer, no incurriendo en ninguna confusión sobre el carácter de la sociedad». 2. «Si la denominación incide en la prohibición contenida en nuestras leyes financieras de adoptar denominaciones reservadas en exclusiva a estas»; y también entiende que no, ni en la del art. 28 L. 26/29.07.1988, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, que se refiere a denominaciones genéricas propias de estas entidades (banco, caja de ahorro, etc.; ver R. 22.02.1991), ni en la del art. 1.3 RD. 692/26.04.1996, sobre el Régimen Jurídico de los Establecimientos Financieros de Crédito, que reserva esa denominación y su abreviatura E.F.C. a estas Entidades, porque esos términos y sus derivados (como «Financia»), «para que entren dentro de la reserva exclusiva establecida por el legislador deben estar asociados, en directa relación y conexión, con los otros términos que también deben utilizar las entidades expresamente sometidas a la ley». 3. Si existe «identidad sustancial» o «cuasi identidad» con la denominación de otras entidades preexistentes en el sentido del art. 408 RRM, concretamente con «Bankpyme» e «Inverpyme». «Con relación a ‘Bankpyme’, este término no existe como denominación social propiamente dicha, sino que se trata del acrónimo o marca comercial del ‘Banco de la Pequeña y Mediana Empresa, S.A.’, con lo que el problema, más que de ‘identidad sustancial’ o ‘cuasi identidad’ de denominaciones, hace tránsito a la cuestión de la posibilidad de utilización de marcas comerciales como parte de la denominación de una sociedad sin consentimiento de sus titulares»; la Dirección reitera la doctrina de la R. 24.02.1999 sobre la necesidad de una mayor coordinación legislativa entre el derecho de sociedades y el de marcas, pero señala que «la función básica del Registro Mercantil Central es la de prevenir el riesgo o la confusión entre denominaciones sociales pero no la de proteger nombres comerciales o tutelar preventivamente el riesgo de competencia desleal»; y si bien la disp. adic. 14 L. 17/07.12.2001, de Marcas, contiene la prohibición de denominaciones *que puedan originar confusión con una marca o nombre comercial notorios o renombrados*, la

denominación adoptada no incide en esta prohibición, «pues las diferencias de todo orden entre aquella y la que da origen a la marca de ‘Bankpyme’ son patentes, pero ello debe entenderse sin perjuicio de que el titular de la marca, si considera que la misma está siendo indebidamente utilizada, bien para distinguir un producto o bien para identificar una sociedad, pueda recurrir a los Tribunales de Justicia en defensa de sus derechos». Y en cuanto a «Inverpyme S.C.R. de Régimen Común» no existe riesgo de confusión dada la profusión de términos que acompañan al único común, «Pyme».

R.15.03.2012 (Financia Pyme Europea S.A. contra Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Barcelona IX) (BOE de 14.05.2012)

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/14/pdfs/BOE-A-2012-6351.pdf>

#### IV.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2012 (BOE DE 26 DE MAYO DE 2012)

**Sociedad limitada: Administración: El cambio de facultad certificante debe notificarse al titular anterior, no a uno no vigente**

**Recurso gubernativo: No puede fundarse sobre documentos nuevos no presentados en tiempo y forma**

En el Registro Mercantil figura inscrito J como secretario no consejero del consejo de administración; resulta de la inscripción que el anterior secretario, C, fue notificado de su cese. Se presenta ahora una escritura de elevación a públicos de acuerdos del consejo por los que se nombra nuevo secretario y se cesa a C, que acepta. «Es evidente que el recurso no puede prosperar. Estando vigente determinada inscripción que publica a quién corresponden los cargos de secretario no consejero y de presidente del consejo de administración de una sociedad no puede alterarse el contenido del Registro por una certificación emitida por persona no inscrita con el visto bueno de persona no inscrita»; y sin que puedan tenerse en cuenta otros documentos presentados en el recurso, pero no a calificación (art. 326 LH) (al parecer, una sentencia contra las inscripciones vigentes, que no fue objeto de presentación y calificación).

R. 25.04.2012 (Mazacruz, S.L., contra Registro Mercantil Madrid) (BOE 26.05.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/26/pdfs/BOE-A-2012-6978.pdf>

#### IV.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2012)

**Sociedad anónima: Administración: La sociedad municipal no está eximida de formalizar los nombramientos**

En los estatutos de una sociedad anónima municipal se dice que será secretario del consejo «y de la sociedad» el secretario de la Corporación o funcionario en quien delegue. Ahora se presenta en el Registro Mercantil una escritura por la que la funcionaria que ejercía de secretaria renuncia a la delegación efectuada por el secretario del Ayuntamiento y éste asume el cargo de secretario del consejo. La Dirección, confirmando la nota registral, dice que «nuestra legislación entiende

que cualquier renuncia debe ser notificada a quien realizó el nombramiento» (art. 147 RRM), y que «esta conclusión no queda desvirtuada por el hecho de la comparecencia en la escritura del secretario de la Corporación Municipal; dicha comparecencia no implica una notificación a la sociedad; el secretario de la Corporación no ejerce funciones de representación...»; y, sujetas las sociedades mercantiles locales, salvo en algunas materias, al ordenamiento jurídico privado (art. 85.ter L. 7/02.04.1985, de Bases de Régimen Local), «el hecho de que en los estatutos sociales se prevea que el secretario del consejo de administración sea el secretario de la Corporación Local o funcionario en quien delegue no excluye la necesidad de formalizar el correspondiente acuerdo por el órgano competente al efecto».

R. 11.05.2012 (Radio Toro, S.A., contra Registro Mercantil de Zamora) (BOE 12.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/12/pdfs/BOE-A-2012-7823.pdf>

#### IV.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2012)

***Sociedad anónima: Administración: La sociedad municipal no está eximida de formalizar los nombramientos***

***Sociedad anónima: Administración: No es necesaria la notificación del art. 111 RRM si el nombramiento resulta de documento público***

En los estatutos de una sociedad anónima municipal se dice que será secretario del consejo «y de la sociedad» el secretario de la Corporación o funcionario en quien delegue, y presidente del consejo será el alcalde-presidente del Ayuntamiento. Ahora se presenta en el Registro Mercantil una escritura de nombramiento de los miembros del consejo de administración y de los cargos dentro del consejo, otorgada por la secretaria del Ayuntamiento, que no consta inscrita como secretaria de la sociedad, y por el que se dice presidente del consejo, que no es el alcalde. La Dirección, lo mismo que en la R. 11.05.2012, invoca la sujeción de las sociedades mercantiles locales, salvo en algunas materias, al ordenamiento jurídico privado (art. 85.ter L. 7/02.04.1985, de Bases de Régimen Local), y, por tanto, la previsión estatutaria sobre el secretario «no excluye la necesidad de formalizar el correspondiente acuerdo por el órgano competente al efecto»; en cambio, no considera necesaria la notificación al anterior titular de la facultad certificante conforme al art. 111 RRM, porque las dudas sobre la autenticidad de desvanecen al basarse el nombramiento en certificación expedida por la secretaria del Ayuntamiento, que es un documento público administrativo, igual que no es necesaria cuando el nombramiento resulta de acta notarial de la junta. Sin embargo, no es aceptable el nombramiento como presidente de persona distinta del alcalde, porque no está prevista en los estatutos la posibilidad de delegación.

R. 12.05.2012 (Radio Toro, S.A., contra Registro Mercantil de Zamora) (BOE 12.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/12/pdfs/BOE-A-2012-7823.pdf>

#### IV.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2012)

***Sociedad limitada: Constitución por procedimiento de urgencia: No puede aplicarse a una sociedad con objeto no incluido en la O.JUS/3185/2010***

Se constituye una sociedad limitada cuya tramitación se pretende en los términos previstos en el art. 5 RDL. 13/03.12.2010 (de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión y el empleo), y cuyo objeto comprende «instalación y explotación de máquinas recreativas o de azar; la explotación de casinos de juego, salas de bingo, salones de juego y salones recreativos, con sujeción a lo dispuesto en el D. 250/22.11.2005, de la Comunidad Autónoma de Andalucía». Pero la registradora objeta que las empresas titulares de salas de bingo deben tener objeto exclusivo y las empresas titulares de casinos de juegos deben constituirse bajo la forma de sociedad anónima, tener un capital mínimo y otros requisitos; y, en cuanto a la tramitación por el art. 5 RDL. 13/03.12.2010, el objeto establecido no se corresponde «ni genérica ni específicamente» con ninguno de los recogidos en la O.JUS 3185/09.12.2010, por la que se aprueban los estatutos-tipo de las sociedades de responsabilidad limitada. Sólo se recurre sobre la adecuación del objeto a la (quizá interpretando que según la nota registral una sociedad con el juego como objeto exclusivo no puede constituirse por vía telemática), y la Dirección considera esa inadecuación evidente («tanto porque recoge actividades que exigen objeto exclusivo junto a otras actividades como otras que exigen la forma anónima»); aunque «la afirmación de que la redacción del objeto no se acomoda a los estatutos tipo no implica defecto sustantivo alguno ni la exclusión del régimen de presentación y tramitación telemática, sino la afirmación de que no son de aplicación las especialidades procedimentales previstas en el art. 5.2 RDL. 13/2010» (otorgamiento de la escritura el mismo día en que se aporten los antecedentes, inscripción en 7 horas y aranceles especiales).

R. 16.05.2012 (Notario Íñigo Fernández de Córdoba Claros contra Registro Mercantil de Cádiz) (BOE 14.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/14/pdfs/BOE-A-2012-7881.pdf>

#### IV.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2012)

***Sociedad anónima: Administración: No es inscribible el acuerdo de consejo con consejero persona jurídica no representado por la persona física inscrita***

Se trata de inscribir en el Registro Mercantil un acuerdo del consejo de administración en el que una de sus miembros, persona jurídica, «ha sido representada en la reunión por persona física distinta de la que consta inscrita para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo». Según el art. 212 bis LSC, las funciones que puedan corresponder al administrador persona jurídica «han de ser ejercitadas necesariamente por la persona física que haya designado al efecto»; según el recurrente, el acuerdo es válido porque hubiera podido adoptarse incluso con cinco de los seis votos de los consejeros presentes; pero en realidad el consejo se constituía como universal y, ante la duda de si asiste la persona jurídica en cuestión, «de la documentación presentada, el registrador no puede, de manera indubitada y sin género de dudas, acertar a

conocer si hubo convocatoria válida del consejo». La Dirección se extiende sobre los extremos objeto de calificación en el Registro Mercantil y va más allá al afirmar que, «aunque hubiera de considerarse el consejo válidamente convocado, no es aceptable que se omita en la inscripción la indicación del nombre del representante persona física del vocal del consejo persona jurídica o que se indique en el asiento como asistente a quien consta en la certificación como representante permanente de la jurídica».

R. 18.05.2012 (Notario Íñigo Fernández de Córdoba Claros contra Registro Mercantil de Cádiz) (BOE 14.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/14/pdfs/BOE-A-2012-7884.pdf>

#### IV.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE MAYO DE 2012 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2012)

***Sociedad limitada:* Estatutos: El objeto no necesita referencia a un sector económico específico**

En el objeto social de una sociedad limitada constituida antes del RDL. 13/2010 se incluye la actividad de «comercio al por mayor y al por menor, distribución comercial, e importación y exportación de toda clase de artículos y productos de lícito comercio...». La registradora considera que esa expresión supone indeterminación del objeto social. La Dirección cita sus R. 05.09.2011, R. 14.09.2011 y R. 15.09.2011, que reiteraron los argumentos de la R. 01.12.1982, en el sentido de que «únicamente habrá indeterminación cuando se utilice una fórmula onnicomprensiva de toda posible actividad comercial o industrial en donde se empleen unos términos generales, pero no existirá esta indeterminación si a través de términos concretos y definidos se señala una actividad de carácter general»; y de que esa disposición estatutaria «acota suficientemente el sector de la realidad económica en que la sociedad pretende desarrollar su objeto, de modo que no puede negarse su acceso al Registro por el hecho de que atienda al puro criterio de la actividad, sin referencia a productos o a un sector económico más específico (cfr., asimismo, la R. 18.11.1999, por la que se considera que el comercio al por menor constituye por sí mismo un género de actividad económicamente determinado: ‘... la referencia a la venta al por menor de todo tipo de productos delimita un género de actividad, el comercio al por menor, que ya supone un acotamiento de la actividad social en cuanto deja al margen de la misma no sólo las actividades ajenas al comercio como las fabriles, extractivas o de producción, así como la prestación de servicios de todo tipo...’. De este modo, si se admiten por separado las categorías de comercio minorista y de comercio mayorista, no debe haber inconveniente en aceptarlas juntas)».

R. 19.05.2012 (Notaria Isabel Rufas de Benito contra Registro Mercantil de Huesca) (BOE 21.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/21/pdfs/BOE-A-2012-8340.pdf>

#### IV.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JUNIO DE 2012 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2012)

***Sociedad limitada: Administración: Cesados un administrador solidario, el otro no tiene que comunicar su nombramiento al cesado***

Se plantea el problema de si cuando «una sociedad cesa a uno de sus dos administradores solidarios es preciso o no realizar la notificación fehaciente prevista en el art. 111 RRM en el supuesto que la certificación sea expedida por el otro administrador que queda como único de la sociedad». La Dirección reitera que «el art. 111 RRM tiene la evidente intención de dotar de un mecanismo que evite en la medida de lo posible la inscripción de nombramientos inexistentes en la hipótesis concreta de que el certificado del que resulte el acuerdo de nombramiento haya sido expedido por la persona beneficiada por el mismo», y que es aconsejable que «no se extienda su regulación más allá de los supuestos previstos de certificación expedida por persona no inscrita o de certificación expedida por persona con facultad certificante distinta de la inscrita (R. 23.05.2001)»; de manera que considera que no debe aplicarse al caso planteado, «pero no por el motivo alegado por el recurrente en el sentido de que resulta de la certificación la presencia del administrador cesado y por tanto su conocimiento del acuerdo de cese (algo que ya rechazó la R. 31.03.1999), sino porque como ha tenido ocasión de afirmar esta Dirección General en un supuesto prácticamente idéntico (R. 05.10.2010), el administrador único nombrado o ratificado que ocupaba el cargo de administrador solidario reúne los requisitos exigibles para certificar sin requisitos adicionales al ser persona inscrita, con cargo vigente y con facultad certificante individual por lo que no se produce el supuesto de *certificación expedida por persona no inscrita*».

R. 04.06.2012 (Notario Joaquín-Vicente Tenas Segarra contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 29.06.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/29/pdfs/BOE-A-2012-8715.pdf>

V

---

## **ACTUALIDAD PARLAMENTARIA**

*María Isabel de la Iglesia Monje*

---

## **V.1. PROYECTOS DE LEY**

- **Proyecto de Ley de medidas urgentes en materia de medio ambiente (procedente del Real Decreto-Ley 17/2012, de 4 de mayo). (121/000011)**  
Presentado el 17/05/2012, calificado el 21/05/2012  
Autor: Gobierno  
Situación Actual:  
Comisión de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente  
Plazos:  
Hasta: 01/09/2012 Ampliación de enmiendas al articulado  
Tramitación seguida por la iniciativa:  
Comisión de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente Mesa – Calificación desde 14/06/2012 hasta 14/06/2012

### **Proyecto de Ley de medidas urgentes en materia de medio ambiente (procedente del Real Decreto-Ley 17/2012, de 4 de mayo)**

El derecho constitucional a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, obliga a que los poderes públicos establezcan mecanismos eficaces para protegerlo y conservarlo. Este fin solo puede alcanzarse procurando la compatibilidad de la actividad humana con la preservación del medio ambiente. Para ello, la legislación ambiental debe ser clara y otorgar seguridad jurídica. En una situación como la actual, en la que se están encarando profundas reformas estructurales que permitan la reactivación de nuestra economía y la generación de empleo, resulta indispensable la reforma urgente de ciertos aspectos de nuestra legislación ambiental que contribuyan a lograr ese objetivo, sin merma del principio de protección.

La reforma que acomete el presente real decreto-ley se orienta a la simplificación administrativa, eliminando aquellos mecanismos de intervención que por su propia complejidad resultan ineficaces, y lo que es más grave, imponen demoras difíciles de soportar para los ciudadanos y dificultades de gestión para las Administraciones públicas. La simplificación y agilización administrativa de las normas ambientales que se promueve, además de ser necesaria en sí misma, resulta un medio idóneo para acompañar a las reformas, que con carácter urgente, el Gobierno ha puesto en marcha.

Esta reforma parte del presupuesto de que la eficacia de las normas ambientales no puede identificarse con la yuxtaposición de planes, programas, autorizaciones, permisos y otras medidas de difícil aplicación real y práctica. Antes al contrario, una protección eficaz está reñida con el exceso retórico y normativo que lleva a la atrofia; y exige el establecimiento de reglas claras y sencillas que protejan el medio ambiente y fomenten un desarrollo compatible e integrado en él. En suma, la legislación ambiental también debe ser sostenible.

De acuerdo con estos objetivos se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, ya que, su aplicación ha revelado ciertos desajustes que exigen ser corregidos con la máxima prontitud, puesto que están generando retrasos innecesarios a los ciudadanos e inconvenientes difíciles de superar a las Administraciones públicas encargadas de

la gestión de los espacios protegidos y de la Red Natura 2000. Así, en aquellos casos en que se solapan varias figuras de protección, se dispone que se consolidarán y unificarán todas ellas en un único instrumento de protección. Al tiempo, se garantiza la compatibilidad de la protección con las necesidades de desarrollo propias de los núcleos urbanos, a través, precisamente, de la planificación de los espacios naturales. También resulta urgente la habilitación para que reglamentariamente se instituya un procedimiento para comunicar a la Comisión Europea las medidas compensatorias que se adopten en el marco de lo dispuesto en el artículo 45.5 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre.

Igualmente, es preciso introducir modificaciones en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados, con la finalidad de simplificar y reducir las cargas administrativas que ocasionaban ambigüedad, incertidumbre e inseguridad en la aplicación de la norma. Lo que debe resolverse con la mayor brevedad. Asimismo, para eliminar la indeterminación e inseguridad jurídica, era indispensable delimitar las competencias sancionadoras de las entidades locales en esta materia, disponiendo que las ejercerán respecto de los residuos cuya recogida y gestión les corresponda.

En prevención de que pudiera producirse una situación de sequía, y sin perjuicio de las decisiones que en ese contexto hayan de tomarse, el presente real decreto-ley se adelanta e introduce una serie de medidas que pretenden conseguir un uso más adecuado del agua, a través de una gestión eficaz y coordinada en la que se preserve como principio fundamental el de unidad de gestión de cuenca.

Con la finalidad de racionalizar la gestión y uso del agua, en línea con la Directiva 2000/60/CE, de 23 de octubre de 2000, Marco del Agua, se regulan las masas de agua subterránea y el buen estado de las mismas. El régimen introducido en el presente real decreto-ley permite reaccionar con rapidez ante los problemas que se detecten en las masas de aguas subterráneas así como una mayor flexibilidad para gestionar las disponibilidades de agua en las masas que cuenten con un plan de actuación.

En la misma línea, este real decreto-ley incorpora medidas que incentivan, como mecanismo potestativo, la transformación de los derechos de aprovechamiento privados de aguas a derechos concesionales, con el objetivo, entre otros, de facilitar y mejorar la gestión de episodios meteorológicos e hidrológicos desfavorables.

Se incorpora una disposición específica para la cesión de derechos en el ámbito territorial del Plan Especial del Alto Guadiana, cuya aplicación urgente impida un nuevo deterioro del acuífero y permita mantener la sostenibilidad de las instalaciones agrícolas derivadas y una reordenación de los derechos de uso de las aguas tendente a la recuperación ambiental de los acuíferos.

Por otra parte, este real decreto-ley refuerza la potestad sancionadora en materia de aguas, imprescindible para garantizar la correcta aplicación de la legislación sustantiva. Lo que era de todo punto necesario y urgente tras la declaración de nulidad parcial de la Orden MAM/85/2008, de 16 de enero, por la que se establecen los criterios técnicos para la valoración de los daños al dominio público hidráulico y las normas sobre toma de muestras y análisis de vertidos de aguas residuales por la sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo), de 4 de noviembre de 2011, recaída en el recurso de casación núm. 6062/2010. De esta forma, se incorporan al texto refundido de la Ley de Aguas, sin perjuicio del ulterior desarrollo reglamentario, los criterios generales que se tomarán en cuenta en la valoración del daño causado en el dominio público hidráulico, determinantes para calificar la infracción. En definitiva, se garantiza el ejercicio de la potestad sancionadora con pleno respeto al principio de legalidad (artículo 25 de la Constitución), en su doble vertiente de reserva legal y tipicidad.

El Real Decreto-ley 12/2011, de 26 de agosto, añadió al texto refundido de la Ley de Aguas una disposición adicional decimocuarta que habilitaba a determinadas Comunidades Autónomas para

el ejercicio de facultades de policía de dominio público hidráulico en las cuencas intercomunitarias, así como para la tramitación de los procedimientos a que dieran lugar sus actuaciones hasta la propuesta de resolución. Por ello, resulta necesario evitar que con esta reforma legal pueda verse afectado el principio de unidad de gestión de las cuencas hidrográficas intercomunitarias, elevado a principio constitucional por el Tribunal Constitucional en sus sentencias 227/1988, 161/1996 y 30 y 32/2011. Y salir al paso de los desarrollos normativos que sobre esta materia hayan realizado o puedan realizar las Comunidades Autónomas habilitadas por esa disposición adicional.

A su vez, el artículo cuarto trae causa en el Reglamento (UE) n.º 1210/2011 de la Comisión, de 23 de noviembre de 2011, por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 1031/2010 (Reglamento de subastas), en particular con el fin de determinar el volumen de los derechos de emisión de gases de efecto invernadero por subastar antes de 2013. Dicha norma establece que deberá subastarse en 2012 un volumen total de 120 millones de derechos de emisión de gases de efecto invernadero en el conjunto de la Unión Europea. En el anexo I del reglamento, donde se desglosa el volumen a subastar por cada Estado miembro, se establece que a España le corresponderá subastar en 2012 la cifra de 10.145.000 derechos. Los trabajos para la contratación de la plataforma común transitoria, donde se realizarán las subastas hasta que la plataforma definitiva haya sido designada, se encuentran muy avanzados estimándose que las subastas podrán comenzar inmediatamente.

En ese sentido, el artículo cuarto modificativo de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, responde a la necesidad de que, conforme al artículo 43 del Reglamento de subastas, los Estados Miembros aseguren que las medidas nacionales mediante las que se transponen los artículos 14 y 15 de la Directiva 2003/6/CE sobre las operaciones con información privilegiada y la manipulación del mercado se aplican en relación con las personas responsables del incumplimiento de los artículos 37 a 42 del Reglamento, en los que se establece el régimen relativo al abuso de mercado aplicable a productos subastados distintos de los instrumentos financieros, en relación con subastas celebradas en su territorio o fuera de él. En consecuencia, es necesario, desarrollar la normativa que permite a las entidades financieras concurrir a las subastas por cuenta propia o en nombre de clientes, invertir a la Comisión Nacional del Mercado de Valores de las facultades de supervisión, inspección y sanción en relación a las conductas relativas al abuso de mercado, establecer las infracciones aplicables a estas conductas, así como introducir los deberes de cooperación de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con otras autoridades competentes a efectos de garantizar el régimen previsto para el abuso de mercado en operaciones con contratos de contado.

En definitiva, la adopción de la modificación de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, contemplada en este real decreto-ley responde a la necesidad de tener adaptada la legislación financiera española ante el inminente comienzo de las subastas de derechos. Es por ello que la adopción de tal medida exige acudir al procedimiento del real decreto-ley, cumpliéndose los requisitos del artículo 86 de la Constitución Española en cuanto a su extraordinaria y urgente necesidad.

- **Proyecto de Ley sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (procedente del Real Decreto-Ley 18/2012, de 11 de mayo). (121/000012)**  
Presentado el 31/05/2012, calificado el 05/06/2012  
Autor: Gobierno  
Situación actual: Comisión de Economía y Competitividad Enmiendas  
Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente  
Comisión competente: Comisión de Economía y Competitividad  
Plazos: Hasta: 01/09/2012 (14:00) Ampliación de enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa:

Comisión de Economía y Competitividad Enmiendas desde 08/06/2012

### **Proyecto de Ley sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero**

Advertido el impacto que el deterioro de los activos vinculados al sector inmobiliario tiene sobre la solidez de nuestro sistema financiero, el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero, se dictó con el fin de adoptar medidas urgentes conducentes a lograr el saneamiento de los balances de las entidades de crédito, afectados negativamente por dicho deterioro.

Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural.

Las medidas de reforzamiento de provisiones y de capital establecidas el citado real decreto-ley, tuvieron una acogida favorable tanto por los participantes en los mercados como por las instituciones financieras internacionales.

Por ello, en la misma línea marcada por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de tratar de disipar las incertidumbres que vienen dificultando la normalización del sector financiero español y la recuperación de su función canalizadora del ahorro a la economía real, el presente real decreto-ley establece, en el Capítulo I, requerimientos de cobertura adicionales a los establecidos en aquél, por el deterioro de las financiaciones vinculadas a la actividad inmobiliaria clasificadas como en situación normal. Estos nuevos requerimientos se establecen, de modo análogo a lo anterior, por una sola vez, de manera diferenciada en función de las diversas clases de financiaciones.

La metodología empleada respeta el criterio recogido en las normas internacionales de contabilidad en la medida en que, en relación con los activos a los que va dirigida, trata de aproximar las menores expectativas de mercado respecto de las reflejadas en los estados financieros de las entidades, evidenciadas mediante unas capitalizaciones de mercado sensiblemente inferiores a sus valores teórico contables, por lo que se contempla reconocer una pérdida incurrida si el importe recuperable de un activo es inferior a su valor en libros, introduciendo una mera presunción de pérdida mínima a considerar.

Por otro lado, se establecen las disposiciones precisas para asegurar el cumplimiento de los nuevos requerimientos en coherencia con los plazos establecidos en el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, para lo cual las entidades de crédito habrán de presentar al Banco de España, no más tarde del próximo 11 de junio, un plan en el que detallen las medidas que tienen previsto adoptar para dicho cumplimiento.

Asimismo, en coherencia con lo dispuesto en el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, se ha establecido un mecanismo de flexibilización del plazo de cumplimiento de los nuevos requerimientos de provisiones para aquellas entidades que vayan a acometer procesos de integración, que dispondrán de un plazo de doce meses a partir de la autorización del respectivo proceso. Con el fin de evitar ineficiencias en la presentación de los proyectos de procesos de integración, en virtud de los que pudieran surgir por los nuevos requerimientos establecidos en el presente real decreto-ley, se prorroga hasta el próximo 30 de junio el plazo de presentación de dichos proyectos previsto en el real decreto-ley antes citado.

En el supuesto de que las entidades de crédito, para cumplir con los nuevos requerimientos de cobertura del riesgo inmobiliario, deterioren su solvencia de modo tal que su capital principal o

sus recursos propios resulten deficitarios, habrán de prever en su plan de cumplimiento las medidas alternativas que garanticen lo previsto en este real decreto-ley. En particular, si así lo considera el Banco de España a la vista de la situación económica-financiera de las entidades, estas vendrán obligadas a solicitar apoyo financiero público a través de la intervención del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, institución que podrá inyectar recursos en las entidades a través de la adquisición bien de capital ordinario, o bien de otros instrumentos convertibles en capital.

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias. Para ello es preciso garantizar que su valoración resulte ajustada a la realidad del mercado así como la profesionalización de la gestión de las sociedades citadas.

Asimismo, el Real Decreto-ley establece las reglas necesarias para garantizar la neutralidad fiscal de las operaciones que se realicen en la constitución de las sociedades para la gestión de activos. Con el objeto de estimular la venta de los activos inmobiliarios, en relación con el Impuesto sobre Sociedades, Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas e Impuesto sobre la Renta de no Residentes, se introduce una exención parcial de las rentas derivadas de la transmisión de bienes inmuebles urbanos que se adquieran a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2012 cuando se cumplan determinados requisitos.

Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. En definitiva, las medidas previstas en este real decreto-ley y, en concreto, las exigencias adicionales de provisiones, vienen a reforzar la solvencia del sector financiero y a sanear sus balances. Esto fortalecerá la credibilidad en nuestro sistema financiero en el actual contexto, lo que a su vez contribuirá a la estabilidad financiera no sólo en el sector, sino del conjunto de la economía nacional. Es por ello que la adopción de tales medidas exige acudir al procedimiento del Real Decreto-ley, cumpliéndose los requisitos del artículo 86 de la Constitución Española en cuanto a su extraordinaria y urgente necesidad.

- **Proyecto de Ley Orgánica por la que se autoriza la ratificación por España del Tratado de Adhesión a la Unión Europea de la República de Croacia. (121/000013)**

Presentado el 12/06/2012, calificado el 19/06/2012

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Asuntos Exteriores Enmiendas

Tipo de tramitación: Normal

Comisión competente: Comisión de Asuntos Exteriores

Plazos: Hasta: 10/09/2012 De enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa:

Comisión de Asuntos Exteriores Enmiendas desde 22/06/2012

### **Proyecto de Ley Orgánica por la que se autoriza la ratificación por España del Tratado de Adhesión a la Unión Europea de la República de Croacia**

Con la firma en Bruselas, el 9 de diciembre de 2011, del Tratado de Adhesión de la República de Croacia a la Unión Europea, culmina un proceso negociador, iniciado en el año 2005, para la integración de dicho país en la Unión Europea.

De conformidad con lo previsto en el artículo 93 de la Constitución española, resulta necesario que la prestación del consentimiento del Estado para ratificar el referido Tratado de adhesión sea autorizada mediante Ley Orgánica, tal como ocurrió con motivo de la adhesión de la República Checa, la República de Estonia, la República de Chipre, la República de Letonia, la República de Lituania, la República de Hungría, la República de Malta, la República de Polonia, la República de Eslovenia y la República Eslovaca o con la posterior adhesión de la República de Bulgaria y la República de Rumanía a la Unión Europea.

- **Proyecto de Ley de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (procedente del Real Decreto-Ley 19/2012, de 25 de mayo). (121/000014)**

Presentado el 14/06/2012, calificado el 19/06/2012

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Economía y Competitividad Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión de Economía y Competitividad

Plazos: Hasta: 01/09/2012 De enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Economía y Competitividad Enmiendas desde 22/06/2012

**Proyecto de Ley de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (procedente del Real Decreto-Ley 19/2012, de 25 de mayo)**

I

El comercio interior viene sufriendo varios años consecutivos fuertes caídas en el consumo. En este contexto es más necesario que nunca, por un lado, reducir las cargas administrativas que dificulten el comercio y, por otro, dinamizar el sector permitiendo un régimen más flexible de aperturas.

La estructura comercial en España se caracteriza por una mayoritaria presencia de pequeñas y medianas empresas, expuestas, por su mayor vulnerabilidad, a los efectos de la actual crisis económica que se ha reflejado en un importante descenso de las cifras de ventas y cierre de establecimientos comerciales.

No obstante, el comercio minorista es, al mismo tiempo, un ámbito especialmente dinamizador de la actividad económica y del empleo y, por ello, para favorecer la recuperación económica en el actual contexto resulta fundamental la adopción de medidas que faciliten la actividad y eliminen obstáculos que impiden el desarrollo de la iniciativa empresarial en este ámbito.

Las cargas administrativas constituyen algunos de estos obstáculos que no son necesarias ni proporcionadas y cuyos objetivos pueden alcanzarse mediante procedimientos de control que no retrasen ni paralicen el desarrollo de la actividad. Especialmente gravosas resultan determinadas licencias cuyos procedimientos impiden el ejercicio de la actividad hasta mucho tiempo después de haber acometido las inversiones iniciales.

En atención a los datos de la OCDE España es, de hecho, el segundo país de Europa donde más trámites es necesario realizar para crear una empresa. Resulta, por lo tanto, necesario sustituir en lo posible estas cargas administrativas por otros procedimientos de control menos gravosos, garantizando en todo caso el cumplimiento de la normativa vigente.

La Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, modificó el artículo

84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, al objeto de someter los actos de control preventivo de ámbito municipal a sus principios cuando se trate del acceso y ejercicio de actividades de servicios. Posteriormente, la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, incorporó a la citada Ley 7/1985, de 2 de abril, los artículos 84, 84 bis y 84 ter, estableciendo con carácter general la inexigibilidad de licencia u otros medios de control preventivos para el ejercicio de actividades, salvo que resultase necesario para la protección de la salud o seguridad públicas, el medioambiente o el patrimonio histórico-artístico, o cuando requiriesen de un uso privativo y ocupación del dominio público pero, en todo caso, condicionando su exigibilidad a un juicio de necesidad y proporcionalidad.

No obstante, a pesar del impulso de reducción de cargas y licencias de estas reformas en el ámbito del comercio minorista, el marco normativo sigue siendo muy complejo y poco claro y sigue existiendo una enorme dispersión normativa y de procedimientos, especialmente gravosa para las PYMES en general y para las microempresas, en particular, que soportan un coste considerable en comparación con la dimensión de su actividad. La realidad concreta del sector comercial minorista pone de manifiesto, por tanto, que es necesario hacer un mayor esfuerzo en la remoción de los obstáculos administrativos que existen en la actualidad para ejercer determinadas actividades, estableciendo las bases e instando a las Comunidades Autónomas y Entidades Locales a una adaptación de su normativa que redunde en un beneficio real para las PYMES en el inicio y ejercicio de la actividad.

Mediante este real decreto-ley se avanza un paso más eliminando todos los supuestos de autorización o licencia municipal previa, motivados en la protección del medio ambiente, de la seguridad o de la salud públicas, ligados a establecimientos comerciales y otros que se detallan en el anexo con una superficie de hasta 300 metros cuadrados. Se considera, tras realizar el juicio de necesidad y proporcionalidad, que no son necesarios controles previos por tratarse de actividades que, por su naturaleza, por las instalaciones que requieren y por la dimensión del establecimiento, no tienen un impacto susceptible de control a través de la técnica autorizatoria, la cual se sustituye por un régimen de control ex post basado en una declaración responsable. La flexibilización se extiende también más allá del ámbito de aplicación de la reforma de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, y afecta también a todas las obras ligadas al acondicionamiento de estos locales que no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. De esta manera, se podrá iniciar la ejecución de obras e instalaciones y el ejercicio de la actividad comercial y de servicios con la presentación de una declaración responsable o comunicación previa, según el caso, en la que el empresario declara cumplir los requisitos exigidos por la normativa vigente y disponer de los documentos que se exijan, además de estar en posesión del justificante del pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

Ello contribuirá a la dinamización de la actividad en beneficio del crecimiento económico y del empleo, en línea acorde con los objetivos de reducción de las cargas administrativas, la mejora del entorno empresarial, en especial para las PYMES, y la promoción del espíritu empresarial de la Estrategia Europa 2020.

El control administrativo pasará a realizarse a posteriori aplicándose el régimen sancionador vigente en materia de comercio interior, ordenación del suelo y urbanismo, protección de la salud, del medio ambiente y del patrimonio histórico artístico, de tal forma que este mecanismo no suponga un menoscabo de las garantías en la prestación del servicio hacia los consumidores ni de las obligaciones de cumplimiento de la normativa sectorial autonómica o municipal aplicable.

La sustitución de la licencia por otros actos de control ex post no supondrá en ningún caso merma alguna de los ingresos fiscales de los Ayuntamientos o de los organismos que expidieran con anterioridad las licencias previas de apertura. Por el contrario, en la medida que se agilice la apertura de nuevos establecimientos, podrá registrarse un incremento de la recaudación obtenida

por este concepto al facilitarse la apertura de más y nuevos comercios. Este real decreto-ley prevé la reforma del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, con este fin.

Las medidas previstas en este real decreto-ley se dirigen sobre todo a las pequeñas y medianas empresas comerciales y de servicios complementarios que constituyen más del 90 por ciento de las empresas que desarrollan su actividad en estos sectores, normalmente en establecimientos cuya superficie útil de exposición y venta al público no supera los 300 metros cuadrados, superficie que da cabida a la mayoría de las actividades recogidas en el anexo de este real decreto-ley. Por ello se considera que, a través de este real decreto-ley, se promoverá la apertura de nuevos locales y la generación de empleo en este sector.

Este real decreto-ley se fundamenta en el derecho a la propiedad privada del artículo 33.1 de la Constitución española y a la libertad de empresa de su artículo 38, así como en los principios de libertad de establecimiento, libre circulación de bienes y libre prestación de servicios del artículo 139.2, que propugnan la unidad de mercado.

Es importante destacar que la reforma que se introduce responde a la finalidad positiva de adoptar unos fines y orientaciones generales en el plano de la reactivación económica, estableciendo un mínimo común denominador para todo el Estado que garantice a las empresas un marco de seguridad jurídica y de unidad normativa en todo el territorio. Todo ello, sin perjuicio de que las Comunidades Autónomas, en el ámbito de sus competencias, puedan regular un régimen de mayor alcance en la eliminación de cualquier tipo de control previo.

Las medidas que se recogen en este real decreto-ley constituyen preceptos de regulación concreta y específica. No obstante, ello no es óbice para considerar estas como auténticas medidas de ordenación general de la economía, como ha resaltado de modo reiterado la jurisprudencia constitucional, puesto que la acción normativa adoptada posee una incidencia directa y significativa sobre la actividad económica general.

Adicionalmente, las medidas contenidas en este real decreto-ley, facilitan la gestión administrativa y la eliminación de cargas, aspecto que incide también sobre el procedimiento administrativo común (Art. 149.1.18.ª CE).

De conformidad con las medidas previstas en este real decreto-ley, en orden a la supresión de licencias, y por aplicación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común, cualquier norma, disposición o acto, adoptado por cualquier órgano de las administraciones autonómicas o locales que contravenga o dificulte la aplicación de este régimen, podrá ser declarado nulo de pleno derecho, sin perjuicio de la exigencia, en su caso, de la correspondiente responsabilidad patrimonial a la administración pública incumplidora.

La eliminación de licencias de apertura y actividad se consagra en un total de cinco artículos, en los que se regula el objeto, ámbito de aplicación, inexigibilidad de licencias municipales previas a la apertura de establecimiento, régimen de declaración responsable y sujeción al régimen general de control.

## II

El título II añade un nuevo mecanismo de apoyo a la exportación a los ya existentes en el ordenamiento jurídico español. El mecanismo aprobado por este título pretende desarrollar las capacidades del Ministerio de Defensa en materia de gestión de programas de material de defensa con destino a la exportación.

La inexistencia, hasta este momento, de mecanismos que permitieran una participación más activa del Ministerio de Defensa en la gestión de programas destinados a la exportación ha su-

puesto una desventaja competitiva para nuestra base industrial y tecnológica, la cual se ha visto obligada a competir en el mercado internacional en desigualdad de condiciones contra ofertas procedentes de bases industriales extranjeras que gozaban de un respaldo mucho más proactivo y eficaz ofrecido por sus Gobiernos de origen.

Las medidas que se aplican en este real decreto-ley y que, en definitiva, fundamentan la urgencia y necesidad de la norma, tienen como objetivo fundamental afrontar las carencias advertidas en esta etapa crucial para el sector español industrial de la defensa, caracterizada por la contracción del gasto español en este sector esencial de la actividad económica del país, el aumento de la demanda internacional de material de defensa, la creciente competencia internacional en los procesos de adjudicación de grandes programas por ciertas potencias emergentes, y la existencia de un interés declarado y actual, por parte de las mismas, en que sea el Gobierno español su único interlocutor en procesos de adquisición de material de defensa que, teniendo en cuenta su envergadura, no admiten demora.

No obstante la urgencia, acometer esta necesidad normativa permitirá dotar al Gobierno español de instrumentos eficaces, duraderos, flexibles y adaptables a las necesidades de la demanda internacional.

Las disposiciones contenidas en el mismo adaptan al ordenamiento jurídico español instituciones tradicionales en el derecho comparado relativas a la gestión de programas de material de defensa con destino a la exportación, dotando al Ministerio de Defensa de instrumentos eficaces, flexibles y adaptables a las necesidades de la demanda internacional para cada caso y evitando la responsabilidad patrimonial de la Hacienda Pública española por razón de obligaciones que por su naturaleza únicamente deben corresponder o bien a los contratistas o bien a los Gobiernos adquirentes.

La puesta en marcha de este mecanismo oscila sobre dos relaciones jurídicas; una horizontal, de Gobierno a Gobierno, entre el Gobierno solicitante y el Gobierno español, y una vertical, entre el Gobierno español (por medio del Ministerio de Defensa) y una o más empresas suministradoras.

La relación horizontal, se asienta sobre la celebración de un contrato entre el Gobierno de España y otro Gobierno extranjero, tal y como se prevé en el artículo 7.1.g) de la Ley 24/2011, de 1 de agosto, de contratos del sector público en los ámbitos de la defensa y de la seguridad. En virtud de dicho contrato, el Gobierno extranjero solicita al Gobierno de España que realice todas las actividades de gestión precisas para que un determinado material o tecnología de defensa le sean transmitidos por un contratista español. El negocio jurídico del mandato inherente a dicho contrato tiene las ventajas de que el bien suministrado no se integra en el patrimonio de las administraciones públicas, de que no se modifica la normativa vigente en materia de control del comercio exterior de material de defensa y que permite transmitir de manera directa entre los contratistas y el Gobierno extranjero las responsabilidades y riesgos derivados de los contratos.

Por su parte, la relación vertical se desarrolla mediante las actividades que, en virtud del encargo anterior, realizará el Ministerio de Defensa en el tráfico jurídico interno aplicando los mecanismos vigentes de contratación administrativa del sector público, así como el régimen de control de la gestión económico-financiera y el régimen sancionador previstos en la normativa presupuestaria.

Atendiendo a que la contratación no se realiza con cargo a fondos públicos, se prevé la apertura de cuentas de situación de fondos del Gobierno extranjero de las que únicamente el Gobierno español está habilitado para extraer los mismos. Simultáneamente, se articulan disposiciones especiales para regular todas aquellas ocasiones en las que la normativa general de contratación del sector público contempla un flujo de fondos entre una administración pública y un contratista, de modo que los flujos de fondos que operan en esta relación no se vinculen con la

Hacienda Pública, sino con la cuenta de situación de fondos en la que se depositan las cantidades adelantadas por el Gobierno extranjero para costear los programas.

Como elemento de cierre, siguiendo el ejemplo del derecho comparado, se ha considerado pertinente prever el reembolso de los costes en los que incurra el Ministerio de Defensa con cargo a la cuenta de situación de fondos del programa que se gestione con destino a la exportación, de tal modo que el apoyo prestado se realice sin coste ni beneficio para el Ministerio de Defensa.

### III

Este contenido además se completa con dos disposiciones adicionales. En la primera, se dispone, de una parte, la elaboración de modelos de comunicación previa y declaración responsable tipo con objeto de que faciliten la cooperación administrativa y, de otra, el desarrollo de una ordenanza tipo en materia de licencias municipales. En la segunda de las disposiciones adicionales se otorga habilitación a las entidades de colaboración privadas para la comprobación de los requisitos de los declarantes. Se introduce una disposición transitoria, en la que se fija el régimen aplicable a los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de este real decreto-ley, y una disposición derogatoria.

Además, se recogen once disposiciones finales que tienen por objeto modificar la Ley Reguladora de las Haciendas Locales para que la reforma que se emprende en materia de licencias no perjudique el régimen fiscal de las primeras; modificar la disposición transitoria segunda de la Ley 18/2009, de 23 de noviembre, por la que se modifica el texto articulado de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, aprobado por el Real Decreto Legislativo 339/1990, de 2 de marzo, en materia sancionadora, de manera que, ante la imposibilidad de cumplir con el plazo originalmente establecido que expira el 25 de mayo de 2012, se amplíe hasta el 25 de mayo de 2014 el plazo máximo del que puedan disponer las administraciones locales para efectuar las notificaciones en la Dirección Electrónica Vial o, en su caso, en el Tablón Edictal de Sanciones de Tráfico, asegurando así, durante ese tiempo, la validez de las notificaciones que sigan practicando hasta que dispongan de los medios técnicos y presupuestarios necesarios para su adhesión al nuevo sistema; también se modifica el Real Decreto-ley 16/2012, de 20 de abril, de medidas urgentes para garantizar la sostenibilidad del Sistema Nacional de Salud y mejorar la calidad y seguridad de sus prestaciones, al haberse detectado un error material en la redacción dada por su artículo 5 al artículo 2 del Real Decreto 823/2008, de 16 de mayo, por el que se establecen los márgenes, deducciones y descuentos correspondientes a la distribución y dispensación de medicamentos de uso humano, que resulta necesario corregir de inmediato, dado que el contenido de la escala incorporada en el mismo hace inviable la aplicación efectiva del régimen de bonificaciones previsto para las oficinas de farmacia; por otra parte, se modifica la disposición adicional primera del Real Decreto-ley 12/2012, de 30 de marzo, por el que se introducen diversas medidas tributarias y administrativas dirigidas a la reducción del déficit público, reguladora de la declaración tributaria especial, con objeto de determinar el valor a efectos fiscales de los bienes o derechos que hayan sido objeto declaración, al tiempo que se introducen ciertas cautelas con la finalidad de evitar situaciones de desimposición; además se excluye al Instituto de Crédito Oficial del ámbito de aplicación del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; también se permite que el Gobierno pueda ampliar el catálogo de las actividades comerciales y servicios, a los efectos de la inexigibilidad de las licencias, así como el umbral de superficie previsto en el título I de este real decreto-ley; se salvaguarda, asimismo, la competencia de las Comunidades Autónomas para ampliar dicho catálogo y umbral; se dispone que el Gobierno deberá, en todo caso, revisar los mismos en el plazo de un año desde la entrada en vigor del real decreto-ley; se

habilita al Gobierno para que dicte las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación del título II de este real decreto-ley; se identifica los títulos competenciales que atribuyen al Estado la competencia para dictar el mismo; y se determina que su entrada en vigor se producirá el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado. Por último, se introduce un anexo en el que se identifican las agrupaciones y grupos de actividades afectados del Real Decreto 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas.

- **Proyecto de Ley Orgánica por la que se autoriza la ratificación por España del Tratado de Estabilidad, Coordinación y Gobernanza en la Unión Económica y Monetaria entre el Reino de Bélgica, la República de Bulgaria, el Reino de Dinamarca, la República Federal de Alemania, la República de Estonia, Irlanda, la República Helénica, el Reino de España, la República Francesa, la República Italiana, la República de Chipre, la República de Letonia, la República de Lituania, el Gran Ducado de Luxemburgo, Hungría, Malta, el Reino de los Países Bajos, la República de Austria, la República de Polonia, la República Portuguesa, Rumanía, la República de Eslovenia, la República Eslovaca, la República de Finlandia y el Reino de Suecia, firmado en Bruselas el 2 de marzo de 2012. (121/000010)**

Presentado el 14/05/2012, calificado el 21/05/2012

Autor: Gobierno

Situación actual: Senado

Tipo de tramitación: Lectura Única; Urgente

Comisión competente: Comisión de Asuntos Exteriores

Plazos: Hasta: 16/06/2012 (14:00) Ampliación de enmiendas al articulado

Tramitación seguida por la iniciativa: Senado desde 21/06/2012

El Tratado de Estabilidad, Coordinación y Gobernanza en la Unión Económica y Monetaria (TECG) fue firmado por el Presidente del Gobierno en Bruselas el 2 de marzo de 2012.

La articulación del Pacto Fiscal, la coordinación reforzada de las políticas económicas y la gobernanza de la eurozona se instrumentarán a través de un acuerdo internacional que es el TECG. Este supone un avance hacia una unión económica más fuerte desarrollando una coordinación más estrecha dentro de la zona euro con vistas a garantizar una gestión duradera, correcta y sólida de las finanzas públicas y hacer así frente a una de las principales fuentes de inestabilidad financiera.

Para ello, el TECG regula tres aspectos fundamentales: a) el pacto presupuestario, que promueve la disciplina presupuestaria en los firmantes, obligando a registrar equilibrio o superávit en sus cuentas públicas, considerándose tal si el saldo estructural anual alcanza el objetivo a medio plazo (OMP) con un límite inferior máximo del 0,5 % del PIB a precios de mercado (ampliado al 1 % si la ratio de deuda pública se sitúa por debajo del 60 % y los riesgos de su sostenibilidad son bajos) y articulándose mecanismos correctores de forma automática en caso de observarse desviaciones significativas. Todas estas normas deberán incorporarse a los ordenamientos jurídicos nacionales vía disposiciones preferentemente de rango constitucional, siendo justiciable ante el T JUE la falta de trasposición e incluso la adopción de multas en caso de incumplimiento de la sentencia. El pacto presupuestario incluye otras medidas como la obligación de informar sobre planes de emisión de deuda pública y de presentar un programa de asociación económica y presupuestaria para los Estados en procedimiento de déficit excesivo; b) coordinación reforzada de políticas económicas; c) gobernanza de la eurozona creando cumbres Euro al

menos dos veces al año (los Estados miembros no Euro podrán participar cuando se considere oportuno y al menos una vez al año) cuya preparación y seguimiento se encarga al Eurogrupo.

El TCEG señala asimismo que la concesión de asistencia financiera a través del nuevo Tratado Constitutivo del Mecanismo Europeo de Estabilidad (MEDE), hecho en Bruselas el 2 de febrero de 2012, acuerdo complementario al TCEG, estará condicionada, a partir del mes de marzo de 2013, a la ratificación del TCEG por el miembro del MEDE de que se trate.

El artículo 14 del TCEG establece que el Acuerdo entrará en vigor el 1 de enero de 2013, si para entonces o bien doce Partes Contratantes cuya moneda es el euro hubieran depositado su instrumento de ratificación o bien el primer día del mes siguiente al depósito del duodécimo instrumento de ratificación por una Parte Contratante cuya moneda es el euro, si esta fecha fuera anterior. El Acuerdo se aplicará a partir de su fecha de entrada en vigor entre las Partes Contratantes cuya moneda es el euro que lo hayan ratificado. Se aplicará a las demás Partes Contratantes cuya moneda es el euro a partir del primer día del mes siguiente al depósito de su respectivo instrumento de ratificación.

El artículo 93 de la Constitución dispone que mediante Ley Orgánica se podrá autorizar la celebración de tratados por los que se atribuya a una organización o institución internacional el ejercicio de competencias derivadas de la Constitución.

El preceptivo Dictamen del Consejo de Estado sobre el Acuerdo de referencia entiende que los artículos 4 y 5 del Tratado de Estabilidad, Coordinación y Gobernanza en la Unión Económica y Monetaria (TECG) incluyen determinaciones que asignan a instituciones de la Unión Europea el ejercicio de competencias ejecutivas y jurisdiccionales en relación con los procesos de aprobación y ejecución presupuestarios y de endeudamiento público regulados en los artículos 134 y 135 de la Constitución. Asimismo, el artículo 7 del TCEG contiene una previsión que, virtualmente, supone una decisión de un ejercicio competencial. Finalmente, la remisión que hace el artículo 10 del TCEG a los artículos 136 del TFUE y a los procedimientos de cooperación reforzada regulados en los artículos 326 a 334 del TFUE hace que el ejercicio de esas competencias cobre una dimensión jurídica diferente a la que tiene en el ámbito de la UE.

Por lo tanto, al atribuirse a una institución internacional el ejercicio de competencias derivadas de nuestra Constitución corresponde que la perfección del Acuerdo sea autorizada mediante Ley Orgánica conforme al artículo 93.

Es interés de España la rápida entrada en vigor de este Acuerdo. La crisis de deuda soberana viene amenazando la estabilidad de la Eurozona desde mayo de 2010, afectando también a España. La persistencia de la crisis de confianza que continúa minando la estabilidad de nuestra moneda única y la necesidad de transmitir confianza a los mercados con prontitud y de forma definitiva avalan la importancia de este Tratado con cuya entrada en vigor se envía una positiva señal tanto a los ciudadanos como a los mercados financieros.

**VI**

---

**NOVEDADES LEGISLATIVAS**

---

VI.1. REAL DECRETO-LEY 17/2012, de 4 de mayo, de medidas urgentes en materia de medio ambiente (BOE 05/05/2012)

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/05/pdfs/BOE-A-2012-5989.pdf>

VI.2. REAL DECRETO-LEY 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (BOE 12/05/2012)

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/12/pdfs/BOE-A-2012-6280.pdf>

VI.3. ORDEN HAP/1023/2012, de 11 de mayo, por la que se aprueban los modelos de declaración del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes y a entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español, para los periodos impositivos iniciados entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2011, se dictan instrucciones relativas al procedimiento de declaración e ingreso y se establecen las condiciones generales y el procedimiento para su presentación telemática (BOE 17/05/2012)

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/17/pdfs/BOE-A-2012-6499.pdf>

VI.4. REAL DECRETO-LEY 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (BOE 26/05/2012)

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/26/pdfs/BOE-A-2012-6929.pdf>

VI.5. INSTRUCCIÓN de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las normas para la designación de registrador interino y accidental (BOE 14 de junio de 2012)

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/14/pdfs/BOE-A-2012-7885.pdf>

VI.6. LEY 1/2012, de 22 de junio, de simplificación de las obligaciones de información y documentación de fusiones y escisiones de sociedades de capital (BOE 23/06/2012)

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/23/pdfs/BOE-A-2012-8406.pdf>

VI.7. LEY 2/2012, de 29 de junio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2012 (BOE 30/06/2012)

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/06/30/pdfs/BOE-A-2012-8745.pdf>

**VII**

---

**COLABORACIONES**

---

## **VII.1.**

**El día 17 de mayo de 2012 se celebró en el Decanato de Cataluña una jornada sobre «Nuevas formas jurídicas de acceso a la vivienda en un escenario de crisis: las tenencias intermedias» en las que participaron como ponentes los Sres. Sergio Nasarre Aznar, Fernando de la Puente Alfaro, Jaume Fornt i Paradell, Lluís Marsa García, Luis Suárez Arias, Rafael Sanz Company y José Luis Valle Muñoz. Resumen de la jornada**

**Sergio Nasarre Aznar**

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad Rovira i Virgili de Tarragona

### **Las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda**

La situación inmobiliaria e hipotecaria de España deben relacionarse con la tasa de paro y con factores sociológicos como la edad de emancipación y también en relación a la tasa de vivienda en alquiler y de alquiler social. La coyuntura actual parte de un ideal de vivienda en propiedad, un «Sueño Americano», cuya generalización ha provocado la titulización de hipotecas americanas hacia Europa y el recibimiento de consecuencias negativas, en parte debido a un sistema legal deficiente en Estados Unidos. Existen otros factores que hacen empeorar la situación en España: malas prácticas bancarias (swaps, ineficiencia de las MiFID, las «tying practices», las hipotecas inversas, etc.), el sistema ejecutivo es excesivamente expeditivo en España por lo que es necesario incrementar el rol notarial. Ante esta situación, se proponen las «nuevas» tenencias intermedias, como son la propiedad compartida y la propiedad temporal, dado que fraccionando el dominio, también se fracciona el mercado inmobiliario, haciéndolo más asequible, estable y flexible. Se pueden conseguir con ellas reducir el stock de viviendas, reactivar el sector inmobiliario, aportar un paliativo a la falta de liquidez de las entidades de crédito, evitar el sobreendeudamiento familiar, crear un contexto favorable al endeudamiento responsable y al crédito responsable y, en definitiva, flexibilizar el acceso a la vivienda.

**Fernando de la Puente Alfaro**

Registrador de la propiedad, Notario

### **El arrendamiento con opción de compra**

1.º La figura del arrendamiento con opción de compra sólo parece realmente viable, como medio de acceso a la propiedad, si se le dota de unas características que lo hagan similar económicamente al contrato de compraventa a plazos: plazo suficiente que permita el acceso al arren-

datario sin un desorbitado sacrificio económico y que compense al arrendador e imputación de las rentas o de parte de ellas en el precio caso de ejercicio de la opción.

El Anteproyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas presentado por el Gobierno de España el día 9 de mayo prevé la reducción a la mitad de los plazos de prórroga obligatoria lo que es irrelevante para este tipo de contratos que, por definición, están basados en periodos temporales mas dilatados. Si que puede tener una gran trascendencia la previsión de que, cualquiera que sea la duración pactada, el arrendatario pueda desistir del contrato sin penalización con un preaviso de un mes pues para contratos de larga duración la incertidumbre que se produce sobre el cumplimiento a término puede influir en el precio de la renta y en la propia contratación al ser disuasorio para los arrendadores.

Una idea de la importancia de estos factores nos la da la regulación vigente en Cataluña en materia de vivienda protegida: el artículo 7 del Decreto 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012 de Cataluña fija el plazo en diez años y en su artículo 10 contempla un procedimiento de imputación de rentas (de hasta el 60%) para el caso de ejercicio de la opción. Es de advertir que el inciso sobre imputación de rentas ha sido derogado por la disposición derogatoria única de la Ley 7/2011, de 27 de julio, de medidas fiscales y financieras de Cataluña sin mayores explicaciones.

2.º Sólo los contratos de arrendamiento con opción de compra de larga duración tendrán acceso al Registro de la Propiedad pues sólo entonces la protección que este depara será apreciada y compensará de los trámites y costes asociados. El anteproyecto del gobierno presenta dos medidas de calado: la ya vista sobre reducción de los plazos de prórroga obligatoria y la mucho mas trascendente de limitar la oponibilidad del arrendamiento al supuesto de inscripción en el registro de la propiedad. Si se cristaliza la reforma exigiendo la inscripción para hacer oponible el arrendamiento es muy posible que el divorcio histórico entre arrendamiento y registro llegue a su fin, al menos para los arrendamientos de larga duración y con toda seguridad para los que lleven aparejada la opción de compra.

3.º Son las empresas que se dediquen a este modelo de negocio las que deben insistir a sus clientes en inscribir, no sólo porque así se refleja la realidad, sino fundamentalmente para evitar las posibles responsabilidades en que incurrirían de otra forma. Téngase en cuenta que en la actualidad, la oponibilidad del arrendamiento urbano no se traslada a la opción de compra salvo en caso de inscripción de esta (artículo 14 de la Ley de arrendamientos). Si se confirma la reforma del artículo 13 de la Ley de arrendamientos ello implicará que aún cuando el arrendamiento esté inscrito, se producirá la purga en caso de ejecución de una carga anterior por aplicación del principio de rango registral. Si se confirma la reforma del artículo 14 el comprador no estará vinculado por el arrendamiento no inscrito pero el vendedor será responsable por incumplimiento frente al arrendatario.

En Cataluña es una obligación en el caso de las viviendas de protección oficial como establece el artículo 19.2 del Decreto 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012 de Cataluña cuando dice: «*Las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial calificadas de alquiler con opción de compra tienen que inscribir en el Registro de la Propiedad los contratos firmados y visados por la Administración, con la finalidad de hacer constar las obligaciones que derivan de esta modalidad de viviendas protegidas*».

### **Jaume Fornt i Paradell**

Director de la Agencia de la Vivienda de Cataluña

#### **Las figuras intermedias de acceso a la vivienda y su papel en las políticas públicas**

Pese a que el alquiler medio va bajando de precio, todavía sigue siendo caro en relación con la renta. Además determinados sectores de la población siguen demandando una vivienda en propiedad algo que, debido a la falta de financiación en la mayoría de los casos está fuera de su alcance.

La propiedad compartida permite a las entidades graduar la cuantía de la hipoteca en función de la capacidad económica del adquirente, facilitándose enormemente las subrogaciones e impidiendo el sobreendeudamiento. Además, el riesgo se divide entre el propietario ocupante y el propietario del resto, lo cual es especialmente importante cuando se trata de obra nueva. Así, el promotor respecto del porcentaje transmitido se libera totalmente de la deuda y respecto del no transmitido consigue una ocupación más estable que en un alquiler convencional, minimizándose los riesgos de daños a la vivienda, y de impago. El usuario se ve incentivado a adquirir más participaciones, dado que todo el mundo prefiere patrimonializar que alquilar. Este permanente flujo de ventas de participaciones permitiría al promotor iniciar nuevas actuaciones siguiendo el mismo sistema.

La Ley 18/2011, de Promoción de la actividad Económica, regula en su artículo 71 la propiedad compartida, entendiéndose por tal cada una de las formas de acceso a la vivienda protegida intermedia entre el alquiler y la propiedad que impliquen la transmisión al adquirente de una parte de la vivienda y la retención del resto por una tercera persona. Esta figura puede implicar o no la transmisión futura progresiva y por fases del pleno dominio sobre la vivienda. A la parte no transmitida se le podrán aplicar las ayudas protegidas para el alquiler. Las administraciones públicas pueden participar en la adquisición de propiedades compartidas.

### **Rafael Sanz Company**

Director de los Servicios Jurídicos de Negocio Hipotecario, Contratación Singular y Riesgos, BBVA

#### **La financiación del acceso a la vivienda en contextos de crisis**

En el mercado de vivienda existe una débil demanda, debilidad que se intensifica por los siguientes factores:

1. El deterioro del mercado laboral.
2. Asimismo, la población desciende por la salida de la población extranjera.
3. Las condiciones de financiación son ahora más ajustadas.

El crédito viene cayendo a tasas anuales del 7 por ciento, siendo el importe medio en la actualidad del mismo nivel que en el año 2004. Sin embargo, el crédito hipotecario sigue representando más del 82 por ciento del endeudamiento total de los hogares.

No obstante, la demanda supera a la oferta nueva, lo cual supone un descenso de los stocks acumulados.

Los precios han caído en torno al 23 por ciento en términos reales en los últimos tres años. Los factores de demanda continúan debilitándose y las primeras señales positivas no llegarán hasta que se produzca un cambio en las expectativas de las familias.

En el segmento terciario, los fundamentos no mejoran, aunque se observa un incremento de la inversión extranjera.

El Real Decreto Ley 18/2012 incrementa las coberturas de los créditos (hasta un 45 por ciento en el caso del suelo), lo cual, de entrada, supondrá una nueva contracción del crédito.

### **José Luis Valle Muñoz**

Registrador de la Propiedad, director del SERC

## **La refinanciación en el mercado secundario de las garantías constituidas**

En el contexto actual en que los activos inmobiliarios en muchos casos valen menos que la deuda los propietarios tienen la tentación de abandonar la vivienda en favor del acreedor. Sin embargo, en la mayoría de los países el principio de la responsabilidad universal supone que la adjudicación no conlleve la extinción de la deuda. No obstante, los políticos no pueden escapar a la toma de decisiones para intentar solventar el problema social planteado, lo cual es un buen mensaje para la ciudadanía pero un terrible mensaje para los inversores. En este contexto nos encontramos con el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, «de medidas urgentes de protección de propietarios sin recursos», el cual contempla una serie de remedios que, si no dan resultado, conducirán a la necesaria admisión parte del acreedor-emisor de la adjudicación en pago con extinción de la deuda y establecimiento de un derecho de arrendamiento a favor del deudor, por una duración de tres años.

Es una pena que las conclusiones de estas jornadas no hayan llegado a tiempo, pero como sin duda serán necesarias medidas complementarias, podemos ofrecer desde aquí alguna solución al legislador por si tuviera bien considerarla. De entrada, una posibilidad sería la transformación del derecho del deudor en otro derecho de carácter real, menos intenso, pero igualmente titulizable, como por ejemplo sería un derecho de superficie, un derecho de censo o una propiedad compartida. Evidentemente en el mercado secundario habría que ponderar este derecho de manera diferente a la plena propiedad, pero en todo caso más vale esto que nada y en cualquier caso, el mensaje a los mercados sería más tranquilizador.

¿Sería posible titularizar estos derechos? Si nos vamos a la Ley del Mercado Hipotecario, vemos que los préstamos y créditos a que se refiere esta Ley habrán de estar garantizados, en todo caso, por hipoteca inmobiliaria constituida con rango de primera sobre el pleno dominio de la totalidad de la finca, no obstante, añade la Ley, reglamentariamente se determinarán, los bienes que no podrán ser admitidos en garantía, debido a que por su naturaleza no representen un valor suficientemente estable y duradero, pero sin que, en ningún caso, puedan ser excluidos como bienes hipotecables las viviendas de carácter social que gocen de protección pública. El artículo 31 del Reglamento, en su redacción de 1.982, señalaba que los bienes que quedaban excluidos por no representar un valor suficientemente estable y duradero eran, entre otros, los siguientes: el usufructo, las concesiones administrativas, los derechos de superficie, pastos aguas, leñas y otros semejantes.

El nuevo reglamento es del año 2009, Real Decreto 716/2009, de 24 de abril. En la tramitación del mismo, se pidió informe al Colegio de Registradores. En este informe se apuntaban, entre otras medidas y a los efectos que hoy importan una sugerencia que hacía referencia al artículo 11 del proyecto, el cual excluía el derecho de superficie, por las razones apuntadas, es decir, por no representar un valor suficientemente estable y duradero. Nuestro informe señalaba que

no parecía lógico que se siguiese excluyendo el derecho de superficie, dada la gran estabilidad económica que posee este derecho (aquí en Cataluña, sin ir más lejos, en el artículo 564,3,2 del Libro V, admite su duración hasta noventa y nueve años). Aparte de que podría producirse una contradicción entre los propósitos de la Ley del Suelo y la proclamación tanto de la LMH como de su reglamento de que «en ningún caso pueden ser excluidas las viviendas de carácter social que gocen de protección pública». Así, el artículo 40,1 de la Ley del Suelo admite que el derecho de superficie pueda constituirse sobre viviendas individuales, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo. Por esta vía del derecho de superficie se podrían colocar en el mercado viviendas de protección oficial, que, con arreglo al pronunciamiento legal no podrían ser excluidas del mercado hipotecario.

La redacción final del artículo 11 del Reglamento señala como bienes excluidos los derechos de superficie cuya duración, contada a partir de la fecha prevista para el final del plazo de amortización del préstamo o crédito hipotecarios, no alcance los 20 años. Por lo tanto los derechos que superen dicha duración si podrán servir de cobertura a las emisiones los derechos de superficie que superen dichos plazos.

En cuanto al resto de tenencias intermedias, las que tengan carácter real podrán ser titulizadas por la vía de los certificados de transmisión de hipotecas que son títulos que no ofrecen la misma garantía que los propios del mercado hipotecario pero que, ponderados adecuadamente, deben tener su peso en el mercado de refinanciación. En todo caso, después de esta jornada quizás podríamos convencer a los poderes públicos para que, a través de la correspondiente reforma reglamentaria, puedan seguir el mismo camino del derecho de superficie.

Para finalizar, me gustaría apuntar las bases que para mí son fundamentales para un adecuado funcionamiento del mercado secundario de hipotecas. La primera es una cuestión que propiamente queda fuera del mercado hipotecario, aunque indirectamente tiene gran influencia, cual es la solvencia del deudor. Queda fuera de estas bases, por que las mismas tienden a garantizar el sistema con independencia del devenir del crédito: dicho en otras palabras, un crédito impagado debería seguir siendo un buen activo de cobertura. No obstante, para no pecar de ilusorio, no puede desconocerse que la concesión de préstamos debe tener muy presente la solvencia del deudor, no fiarlo todo al valor del bien. Hecha esta matización, las bases fundamentales son tres, desde mi punto de vista:

1. Una buena información disponible a favor del inversor para que pueda conocer de donde proceden los recursos con los que le pagan y cuales serían sus derechos en caso de impago. No estaría de más una mejora de la información que reciben los deudores del mercado primario: yo creo que la única razón que puede amparar la posición de lo que pretenden la adjudicación en pago es la de que muchos no eran conscientes de que, además de con el bien hipotecado, respondían con su propio patrimonio.

2. Rigurosas tasaciones. Es cierto que la Ley 41/2007 avanza en este sentido, estableciendo una serie de medidas tendentes a garantizar la independencia en la toma de decisiones. Desde mi punto de vista, debería darse un paso más, haciendo a los tasadores responsables de las consecuencias de sus tasaciones.

3. Un control independiente de los activos de cobertura, como ocurre en la mayoría de los países de nuestro entorno, donde esta función se externaliza a diferencia de lo que ocurre en España donde, sin perjuicio de las inspecciones del Ministerio de Economía o del Banco de España, se fía la cuestión a la llevanza por los emisores de un registro de las emisiones efectuadas, una especie de Juan Palomo, yo me lo guiso yo me lo como.