

Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA



*Registradors de
Catalunya*

165

MAYO-JUNIO

2013

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. **165**
MAYO-JUNIO DE 2013



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

I	SEMINARIOS DE CATALUÑA	18
	José Luis Valle Muñoz	
I.1.	RESUMEN DE LA LEY 1/2013, DE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA Y ALQUILER SOCIAL QUE SE PLANTEÓ EN EL SEMINARIO DE CATALUÑA DEL DÍA 22 DE MAYO DE 2013	19
II	RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y DE ENTIDADES JURÍDICAS	28
	Mercedes Tormo Santonja	
II.1.	RESOLUCIÓN JUS/1221/2013, de 3 de junio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por G. R. D., contra el acuerdo de calificación de la registradora de la propiedad de Barcelona número 5 (DOGC 14/06/2013). NO PUEDE INSCRIBIRSE UN DERECHO DE USO SOBRE UNA FINCA QUE NO CONSTA INSCRITA A NOMBRE DE NINGUNO DE LOS CÓNYUGES	29
II.2.	RESOLUCIÓN JUS/1222/2013, de 5 de junio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por B. A., SL, contra la calificación del registrador de la propiedad titular del Registro de Barcelona núm. 7 (DOGC 14/06/2013). NO CABE ANOTAR UN EMBARGO SOBRE BIENES DEL CAUSANTE POR DEUDAS DE UN LEGITIMARIO QUE NO TIENE NINGÚN DERECHO INSCRITO	31
II.3.	RESOLUCIÓN JUS/1344/2013, de 10 de junio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el notario señor Pablo Martínez Olivera contra la calificación de la registradora de la propiedad de Tortosa núm. 2 (DOGC 28/06/2013). LA RENUNCIA DEL USUFRUCTUARIO CONSOLIDA EL USUFRUCTO CON LA NUDA PROPIEDAD DE LOS BIENES LEGADOS Y NO ACRECE A LA HERENCIA	33
III	RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA	34
	Pedro Ávila Navarro	
III.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 14 DE MAYO DE 2013)	35
	<i>Propiedad horizontal:</i> Reclamación de gastos de comunidad contra herencia yacente	
	<i>Calificación registral:</i> Calificación registral de documentos judiciales	

- III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 14 DE MAYO DE 2013)** 36
- Publicidad registral:* El informe registral sólo es vinculante en los supuestos de denegación o suspensión de la inscripción
- Exceso de cabida:* Dudas justificadas sobre identidad de la finca en el acta de notoriedad
- Exceso de cabida:* El registrador puede calificar el acta por razón de bases gráficas
- Exceso de cabida:* En el acta de notoriedad no es necesario el consentimiento de los colindantes
- Exceso de cabida:* La notificación del acta es a colindantes reales, sin aplicación del tracto sucesivo del art. 20 LH
- III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 14 DE MAYO DE 2013)** 37
- Publicidad registral:* No puede solicitarse la certificación para recabar opiniones o argumentaciones
- III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 14 DE MAYO DE 2013)** 38
- Anotación preventiva de embargo:* En general puede tomarse después de inscrito el convenio del concurso de acreedores
- III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 14 DE MAYO DE 2013)** 39
- Inmatriculación:* No puede inmatricularse el dominio de una terraza inserta en una propiedad horizontal
- Propiedad horizontal:* Una terraza no puede inscribirse por expediente de dominio sin sentimiento de los propietarios
- III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 14 DE MAYO DE 2013)** 39
- Concurso de acreedores:* No puede tomarse embargo de la Administración Tributaria sobre bienes del concursado sin pronunciamiento del juez sobre el carácter de los bienes
- III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 17 DE MAYO DE 2013)** 40
- Urbanismo:* Competencia de las normas estatales para la documentación e inscripción de obra nueva
- Obra nueva:* Es inscribible la 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
- Obra nueva:* No es necesario acreditar que el uso del suelo es compatible con el planeamiento

III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 17 DE MAYO DE 2013)	40
<i>Urbanismo:</i> La venta de partes indivisas por sí sola no evidencia parcelación urbanística	
III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 17 DE MAYO DE 2013)	41
<i>Urbanismo:</i> El proyecto de reparcelación firme no puede modificarse unilateralmente por la Administración	
III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 17 DE MAYO DE 2013)	42
<i>Inmatriculación:</i> El acta de notoriedad complementaria de título público no requiere competencia territorial del notario	
III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 17 DE MAYO DE 2013)	43
<i>Principio de tracto sucesivo:</i> Puede cancelarse una inscripción de dominio sin cancelar las cargas que lo graven	
III.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 20 DE MAYO DE 2013)	43
<i>Bienes gananciales:</i> La confesión de privatividad requiere reseña del número de identificación fiscal	
III.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 28 DE MAYO DE 2013)	44
<i>Compraventa:</i> No es inscribible una oferta de compra	
<i>Anotación preventiva de suspensión:</i> No puede tomarse de un acto sin trascendencia real	
III.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 28 DE MAYO DE 2013)	44
<i>Recurso gubernativo:</i> El plazo de un mes se cuenta de fecha a fecha	
<i>Herencia: Legados:</i> La finca legada para venta y reparto del precio puede adjudicarse sin venta a los legatarios	
III.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 28 DE MAYO DE 2013)	45
<i>Rectificación del Registro:</i> Requiere consentimiento del titular	
III.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 28 DE MAYO DE 2013)	46
<i>Doble inmatriculación:</i> No puede cancelarse una de las fincas sin consentimiento de su titular o resolución judicial	

<p>III.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 28 DE MAYO DE 2013)</p> <p><i>Propiedad horizontal:</i> No puede inscribirse la división de un elemento cuando la autorización fue anterior a adquisiciones inscritas</p>	<p>46</p>
<p>III.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 28 DE MAYO DE 2013)</p> <p><i>Anotación preventiva de embargo:</i> Fallecido el deudor, el procedimiento debe seguirse contra los herederos</p>	<p>47</p>
<p>III.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2013)</p> <p><i>Hipoteca:</i> Constitución: Es preciso señalar plazo a la hipoteca desde que se cumpla la obligación condicional garantizada</p>	<p>48</p>
<p>III.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 03 DE JUNIO DE 2013)</p> <p><i>Urbanismo:</i> Competencia de las normas estatales para la documentación e inscripción de obra nueva</p> <p><i>Obra nueva:</i> Es inscribible la obra antigua cuya sanción por infracción no sería de demolición</p> <p><i>Obra nueva:</i> En la obra antigua la situación de fuera de ordenación puede acreditarse después de la inscripción</p> <p><i>Obra nueva:</i> No es necesario acreditar que el uso del suelo es compatible con el planeamiento</p>	<p>48</p>
<p>III.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 03 DE JUNIO DE 2013)</p> <p><i>Exceso de cabida:</i> Dudas sobre identidad de la finca justificadas por la cuantía del exceso</p> <p><i>Exceso de cabida:</i> Si excede de la vigésima parte debe tratarse como inmatriculación</p> <p><i>Exceso de cabida:</i> Es una rectificación de superficie y no permite encubrir una inmatriculación</p>	<p>48</p>
<p>III.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 03 DE JUNIO DE 2013)</p> <p><i>Principio de prioridad:</i> La presentación de la ratificación no gana prioridad para el acto ratificado presentado después</p> <p><i>Representación:</i> La ratificación no tiene efecto retroactivo en perjuicio de terceros intermedios</p> <p><i>Calificación registral:</i> Los documentos deben despacharse por orden cronológico de presentación</p> <p><i>Calificación registral:</i> Suspendida la inscripción de un título, se proroga la presentación de los conexos sin calificarlos</p>	<p>49</p>

III.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 03 DE JUNIO DE 2013)	50
<i>Recurso gubernativo:</i> Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
III.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2013)	51
<i>Inmatriculación:</i> La certificación catastral debe coincidir exactamente con la descripción de la finca	
III.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2013)	51
<i>Principio de prioridad:</i> La presentación de la ratificación no gana prioridad para el acto ratificado presentado después	
<i>Representación:</i> La ratificación no tiene efecto retroactivo en perjuicio de terceros intermedios	
<i>Calificación registral:</i> Los documentos deben despacharse por orden cronológico de presentación	
<i>Calificación registral:</i> Suspendida la inscripción de un título, se prorroga la presentación de los conexos sin calificarlos	
III.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2013)	52
<i>Recurso gubernativo:</i> Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
III.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2013)	52
<i>Inmatriculación:</i> No puede practicarse con documentación reveladora de que ha sido elaborada a ese solo efecto	
III.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2013)	53
<i>Hipoteca:</i> Procedimiento extrajudicial: El requerimiento de pago al deudor tiene rigurosos requisitos de persona y lugar	
III.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2013)	53
<i>Usucapión:</i> No puede entablarse el procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral	
<i>Usufructo:</i> Su cancelación exige acreditar el fallecimiento, aunque por la fecha de constitución pueda presumirse	
III.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2013)	54
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> No puede prorrogarse la indebidamente practicada sobre finca inscrita a favor de persona distinta del deudor	

III.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2013)	55
<i>Obra nueva:</i> En la «obra antigua» no es necesario acreditar que el uso del suelo es compatible con el planeamiento	
III.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2013)	56
<i>Título inscribible:</i> No es inscribible un acta de conciliación dictada por juez de paz sobre pactos obligacionales	
<i>Actos inscribibles:</i> No son inscribibles pactos sin trascendencia real	
III.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2013)	56
<i>Principio de tracto sucesivo:</i> No puede inscribirse una rectificación otorgada por quien no es titular inscrito	
III.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2013)	57
<i>Vivienda familiar:</i> Es exigible la manifestación de que la finca no es vivienda de unión estable de pareja en la Comunidad Valenciana	
III.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2013)	57
<i>Agrupación y agregación:</i> La agrupación de una finca discontinua requiere justificación de la relación de dependencia o servicio	
III.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2013)	58
<i>Rectificación del Registro:</i> Requiere consentimiento de todos los titulares	
<i>Bienes gananciales:</i> La rectificación a privativos requiere consentimiento de los dos titulares	
III.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2013)	58
<i>División y segregación:</i> Las dudas sobre la matriz de la que se segrega pueden resolverse por el procedimiento del art. 306 RH	
<i>División y segregación:</i> No es necesario acreditar que la segregada no es de dominio público cuando no resulta de la certificación municipal	
III.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2013)	59
<i>Obra nueva:</i> Para la inscripción de una obra nueva «antigua» no es necesario aportar el libro del edificio	
III.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2013)	59
<i>Documento judicial:</i> Las sentencias de condena no son directamente inscribibles sin ejecución	

III.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2013)	60
<i>Permuta:</i> Condición resolutoria en la permuta de solar por departamentos	
<i>Condición resolutoria:</i> Para la resolución debe acreditarse el cumplimiento del vendedor y el allanamiento del comprador	
<i>Condición resolutoria:</i> Su ejecución requiere consignación de las cantidades que han de ser devueltas	
III.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2013)	61
<i>Hipoteca:</i> Novación: Novación sujeta a condición suspensiva de que no haya cargas que alteren el rango	
<i>Calificación registral:</i> Debe valorarse la intención evidente de los contratantes	
III.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2013)	62
<i>Concurso de acreedores:</i> No puede tomarse embargo administrativo sin decisión del juez del concurso sobre la naturaleza de los bienes	
III.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2013)	62
<i>Sociedad civil:</i> No es sociedad civil la que tiene por objeto actos de comercio	
<i>Sociedad civil:</i> No puede inscribirse una finca nombre de sociedad constituida como civil con objeto mercantil	
III.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2013)	63
<i>Vivienda familiar:</i> Es exigible la manifestación de que la finca no es vivienda de unión estable de pareja en la Comunidad Valenciana	
III.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2013)	63
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor anterior a la certificación de dominio y cargas	
III.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2013)	64
<i>Inmatriculación:</i> Deben cumplirse los requisitos de declaración de obra nueva de las posibles edificaciones	
<i>Inmatriculación:</i> En certificaciones eclesíásticas para inmatriculación puede declararse la obra nueva	
III.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2013)	64
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> No puede practicarse sobre finca de sociedad unipersonal en procedimiento contra el socio único	

III.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2013)	65
<i>Recurso gubernativo:</i> Competencia de la Dirección si no está atribuida a los órganos de la Comunidad Autónoma	
<i>Régimen económico matrimonial:</i> La aportación de bienes al régimen de germanía requiere expresión de la causa	
III.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2013)	66
<i>Recurso gubernativo:</i> Ha de constar la representación para interponerlo	
<i>Rectificación del Registro:</i> Requiere consentimiento del titular o resolución judicial	
III.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2013)	66
<i>Montes:</i> La inmatriculación no necesita informe si no es o colinda con monte demanial	
<i>Inmatriculación:</i> Las dudas sobre identidad de la finca deben resolverse judicialmente y no en recurso gubernativo	
<i>Inmatriculación:</i> Las dudas sobre identidad de la finca deben ser motivadas y fundadas	
III.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2013)	67
<i>Hipoteca:</i> Cancelación: Para la cancelación por prescripción el plazo se cuenta desde el vencimiento de las posibles prórrogas	
<i>Hipoteca:</i> Cancelación: La fijación de un domicilio para notificaciones no interrumpe la prescripción	
III.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2013)	67
<i>Concurso de acreedores:</i> No puede tomarse embargo administrativo contra la masa sin decisión del juez del concurso	
III.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2013)	68
<i>Separación y divorcio:</i> No puede inscribirse la adjudicación a la esposa en convenio regulador de una finca de una sociedad	
III.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2013)	69
<i>Recurso gubernativo:</i> Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
<i>Recurso gubernativo:</i> No procede para declarar la responsabilidad civil del registrador	

III.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2013)	69
<i>Propiedad horizontal:</i> Puede eximirse a algunos elementos de algunos gastos comunes que no se refieran a elementos comunes esenciales	
IV RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL	71
Pedro Ávila Navarro	
IV.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 14 DE MAYO DE 2013)	72
<i>Sociedad limitada:</i> Aportaciones: No puede rectificarse la valoración de una aportación y reducir en consecuencia el capital	
IV.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 14 DE MAYO DE 2013)	73
<i>Sociedad anónima:</i> Administración: Puede establecerse estatutariamente una pensión vitalicia para administradores jubilados	
IV.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 14 DE MAYO DE 2013)	73
<i>Sociedad limitada:</i> Fusión: El fondo del negocio debe calificarlo el registrador de la sociedad absorbente	
IV.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 14 DE MAYO DE 2013)	74
<i>Sociedad limitada:</i> Participaciones: No es inscribible el embargo de participaciones	
<i>Registro Mercantil:</i> Los actos inscribibles son <i>numerus clausus</i>	
IV.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 17 DE MAYO DE 2013)	74
<i>Calificación registral:</i> Nota en nueva copia presentada de un documento ya inscrito	
IV.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 17 DE MAYO DE 2013)	75
<i>Sociedad profesional:</i> No puede exigirse declaración sobre incompatibilidades en la transmisión de participaciones profesionales	
<i>Calificación registral:</i> El registrador de la propiedad puede calificar según registros accesibles de oficio	
IV.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 28 DE MAYO DE 2013)	76
<i>Sociedad limitada:</i> Junta general: No hay junta universal sin acuerdo unánime sobre el orden del día	

IV.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2013)	76
<i>Sociedad limitada:</i> Reducción de capital: Con amortización de participaciones adquiridas por debajo de la par	
IV.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2013)	77
<i>Sociedad limitada:</i> Administración: La remuneración de los administradores no puede quedar al arbitrio de la junta	
<i>Sociedad anónima:</i> Administración: La remuneración de los administradores no puede quedar al arbitrio de la junta	
IV.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 03 DE JUNIO DE 2013)	79
<i>Sociedad limitada:</i> Administración: La remuneración de los administradores no puede quedar al arbitrio de la junta	
<i>Sociedad anónima:</i> Administración: La remuneración de los administradores no puede quedar al arbitrio de la junta	
<i>Sociedad profesional:</i> Administración: La remuneración de los administradores no puede quedar al arbitrio de la junta	
IV.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2013)	79
<i>Sociedad anónima:</i> Cuentas: No puede inscribirse el nombramiento de auditor por el órgano de administración cuando se ha pedido por la minoría	
IV.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2013)	80
<i>Sociedad limitada:</i> Reducción de capital: Puede inscribirse aunque no concuerde con las cuentas depositadas	
<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: No pueden depositarse si no coinciden con la situación inscrita	
<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: Extensión de la calificación registral	
<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: Las cuentas depositadas no impiden la inscripción de actos posteriores contrarios	
IV.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2013)	81
<i>Calificación registral:</i> La calificación debe contener íntegra motivación	
<i>Sociedad anónima:</i> Aumento de capital: Constancia del valor nominal de cada acción	
IV.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2013)	82
<i>Sociedad limitada:</i> Impugnación de acuerdos: La cancelación de asientos posteriores al declarado nulo requiere pronunciamiento judicial	

IV.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2013)	83
<i>Sociedad anónima:</i> Modificación de estatutos: La convocatoria de la junta debe detallar los medios de información de los socios	
IV.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2013)	83
<i>Sociedad limitada:</i> Administración: La remuneración de los administradores no puede quedar al arbitrio de la junta	
IV.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2013)	84
<i>Sociedad limitada:</i> Administración: La remuneración de los administradores no puede quedar al arbitrio de la junta	
IV.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2013)	84
<i>Sociedad anónima:</i> Impugnación de acuerdos: Efectos de la declaración de nulidad	
V ACTUALIDAD PARLAMENTARIA	86
María Isabel de la Iglesia Monje	
V.1. PROYECTOS DE LEY	87
• Proyecto de Ley Orgánica para la mejora de la calidad educativa (121/000048)	87
• Proyecto de Ley Orgánica de Régimen Disciplinario de las Fuerzas Armadas (121/000047)	96
• Proyecto de Ley por la que se incorporan al ordenamiento jurídico español las Directivas 2010/84/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de diciembre de 2010, sobre farmacovigilancia, y 2011/62/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2011, sobre prevención de la entrada de medicamentos falsificados en la cadena de suministro legal, y se modifica la Ley 29/2006, de 26 de julio, de garantías y uso racional de los medicamentos y productos sanitarios (121/000046)	103
V.2. PROPOSICIONES DE LEY DE DIFERENTES GRUPOS PARLAMENTARIOS	107
• Proposición de Ley Orgánica para reforzar la protección a los hijos e hijas menores frente a los delitos de violencia de género	107
• Proposición de Ley de reformas urgentes para mejorar la progresividad y suficiencia del sistema tributario	107
• Proposición de Ley de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para la tutela judicial colectiva de consumidores y usuarios.....	107
• Proposición de Ley sobre mejora de la protección de ingresos mínimos y ayudas sociales.....	107

- Proposición de Ley Orgánica de modificación de la Ley Orgánica 2/2010, de 3 de marzo, de Salud Sexual y Reproductiva y de la Interrupción Voluntaria del Embarazo..... 107
- Proposición de Ley sobre medidas para garantizar la efectiva participación de las Comunidades Autónomas en los aumentos de recaudación de los impuestos parcialmente cedidos..... 107
- Proposición de Ley de modificación de la Ley de 18 de junio de 1870 del ejercicio de la Gracia de Indulto 108
- Proposición de Ley de modificación de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido para establecer el criterio de caja en el devengo del IVA para las PYMES 108
- Proposición de Ley por la que se proroga el programa PREPARA regulado en el Real Decreto-Ley 1/2011, de 11 de febrero, de medidas urgentes para promover la transición al empleo estable y la recualificación profesional de las personas desempleadas, con carácter estable..... 108
- Proposición de Ley de modificación de la Ley de Enjuiciamiento Criminal a fin de regular la custodia y destrucción de drogas tóxicas, estupefacientes y sustancias psicotrópicas 108
- Proposición de Ley de prohibición de prospecciones y explotaciones de hidrocarburos no convencionales mediante fractura hidráulica (fracking)..... 108
- Proposición de Ley sobre fiscalidad verde 108
- Proposición de Ley de medidas contra el sobreendeudamiento personal y familiar y de protección ante procedimientos de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual..... 109
- Proposición de Ley de medidas contra el sobreendeudamiento personal y de protección ante procedimientos de ejecución que afecten a personas naturales, incluyendo el derecho a la vivienda..... 109
- Proposición de Ley de modificación del texto refundido de la Ley de Clases Pasivas del Estado, aprobado por Real Decreto Legislativo 670/1987, de 30 de abril, con el fin de equiparar la pensión de orfandad al Régimen General de la Seguridad Social 109
- Proposición de Ley Orgánica de reforma de la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General para facilitar el ejercicio del voto de los españoles en el exterior 109
- Proposición de Ley Orgánica relativa a la reforma del Código Penal para recuperar el delito de convocatoria ilegal de elecciones o de consultas populares por vía de referéndum 109
- Proposición de Ley de modificación del Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores sobre la regulación de las vacaciones anuales del artículo 38..... 109
- Proposición de Ley para mejorar la eficacia del régimen de incompatibilidades de los Diputados y Senadores y otros cargos de órganos públicos..... 110
- Proposición de Ley de modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, sobre dedicación exclusiva

y mejora del régimen de incompatibilidades de los miembros de las Corporaciones Locales.....	110
• Proposición de Ley de modificación de la Ley 52/2007, de 26 de diciembre, mediante la que se reconoce y amplía derechos y se establecen medidas a favor de quienes padecieron persecución o violencia durante la guerra civil y la dictadura.....	110
• Proposición de Ley de modificación del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.....	110
• Proposición de Ley sobre la universalización del derecho a la asistencia sanitaria pública a las personas con nacionalidad española y residencia en el territorio nacional.....	110
• Proposición de Ley General de Navegación Marítima	110
• Proposición de Ley de reforma del sistema de permisos y prestaciones para el cuidado y atención de menores por parte de sus progenitores/as en caso de nacimiento, adopción y acogida.....	111
VI NOVEDADES LEGISLATIVAS	112
VI.1. REAL DECRETO 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficacia energética de los edificios (BOE de 13/04/2013).....	113
VI.2. REAL DECRETO 238/2013, de 5 de abril, por el que se modifican determinados artículos e instrucciones técnicas del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio (BOE 13/04/2013).....	113
VI.3. REAL DECRETO 239/2013, de 5 de abril, por el que se establecen las normas para la aplicación del Reglamento (CE) n.º 1221/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2009, relativo a la participación voluntaria de organizaciones en un sistema comunitario de gestión y auditoría medioambientales (EMAS), y por el que se derogan el Reglamento (CE) n.º 761/2001 y las Decisiones 2001/681/CE y 2006/193/CE de la Comisión (BOE 13/04/2013)	113
VI.4. LEY 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (BOE 15/05/2013).....	113
VI.5. ORDEN HAP/864/2013, de 14 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 diciem-	

- bre de 2012, se dictan instrucciones relativas al procedimiento de declaración e ingreso y se establecen las condiciones generales y el procedimiento para su presentación telemática (BOE 20/05/2013).... 114
- VI.6. **CORRECCIÓN DE ERRORES de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (BOE 23/05/2013)..... 114**
- VI.7. **CORRECCIÓN DE ERRATAS de la Orden HAP/864/2013, de 14 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 2012, se dictan instrucciones relativas al procedimiento de declaración e ingreso y se establecen las condiciones generales y el procedimiento para su presentación telemática (BOE 24/05/2013)..... 114**
- VI.8. **LEY 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (BOE 30/05/2013) 114**
- VI.9. **CIRCULAR 1/2013, de 24 de mayo, del Banco de España, por la que se modifica la Circular 4/2004, de 22 de diciembre, a las entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros (BOE 31/05/2013) 115**
- VI.10. **CORRECCIÓN DE ERRORES de la Orden HAP/660/2013, de 22 de abril, por la que se reducen para el período impositivo 2012 los índices de rendimiento neto y el índice corrector por piensos adquiridos a terceros aplicables en el método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para las actividades agrícolas y ganaderas afectadas por diversas circunstancias excepcionales 115**
- VI.11. **LEY 3/2013, de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (BOE de 05/06/2013) 115**
- VI.12. **LEY 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas (BOE 05/06/2013) 115**
- VI.13. **LEY 5/2013, de 11 de junio, por la que se modifican la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación y la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados (BOE 12/06/2013) 115**
- VI.14. **LEY 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (BOE 27/06/2013) 115**

VII COLABORACIONES	116
VII.1. El día 6 de mayo de 2013, tuvo lugar en el Salón de Actos de nuestro Decanato una jornada sobre «El Proyecto de Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana». A continuación os presentamos un resumen de las intervenciones de los ponentes: Pilar Martínez López, Jordi Ludevid Anglada, Ángel Menéndez Rexach.....	117
Pilar Martínez López.....	117
<i>Directora General de Arquitectura, Vivienda y Suelo</i> <i>Ministerio de Fomento</i>	
Jordi Ludevid Anglada	121
<i>Arquitecto</i> <i>Presidente del CSCAE</i>	
Ángel Menéndez Rexach	129
<i>Catedrático de Derecho Administrativo</i> <i>Universidad Autónoma de Madrid</i>	

I

SEMINARIOS DE CATALUÑA

José Luis Valle Muñoz

I.1. RESUMEN DE LA LEY 1/2013, DE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA Y ALQUILER SOCIAL QUE SE PLANTEÓ EN EL SEMINARIO DE CATALUÑA DEL DÍA 22 DE MAYO DE 2013

Hay que empezar señalando que la reunión del seminario no fue en absoluto pacífica (desde el punto de vista doctrinal, se entiende), pues muchas son las dudas que genera la norma, empezando desde la entrada en vigor de la misma, dado que pese a la declaración de la disposición final cuarta, la cual señala que esta norma entra en vigor el mismo día de la publicación en el BOE, las disposiciones transitorias aplican la misma a hipotecas ya constituidas en los términos que luego veremos.

Los puntos fundamentales a efectos de calificación registral (o no calificación) son los siguientes:

1) Suspensión de los desahucios

El capítulo primero de la Ley prevé la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión. La norma (artículo 1) es aplicable tanto a las ejecuciones judiciales como a las extrajudiciales, pero sólo cuando el adjudicatario sea el acreedor o un tercero que actúe por su cuenta.

La novedad no afecta a ninguno de los trámites registrales del procedimiento, pues el desahucio se produce con posterioridad a la adjudicación, la cual no queda afectada.

2) Manifestación del carácter de vivienda habitual

La Ley introduce un nuevo párrafo, el 3.º, al artículo 21 de la Ley Hipotecaria, y así en las escrituras de préstamo sobre vivienda deberá constar el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque.

Nos encontramos ante un requisito de la escritura de constitución, pues la consecuencia de esta constancia es la presunción iuris tantum en el momento de la ejecución judicial de que el inmueble posee el carácter de vivienda habitual si así se hiciera constar en la escritura de constitución.

Se plantearon en el seminario las siguientes cuestiones:

- 1) La norma habla de préstamo, cuando otros artículos de la Ley hablan de préstamos y créditos (por ejemplo, el artículo 114 a la hora de regular los intereses de demora). ¿Supone ello que a los créditos no le es aplicable esta constancia? Si pensamos que muchos créditos (por ejemplo, el crédito abierto de La Caixa), se han utilizado como vía usual de acce-

so a la vivienda, no parece lógico hacer una interpretación literal de la Ley. Es más, dado que la constancia debe estar en la escritura pero la verdadera trascendencia tiene efectos en el momento de la ejecución, lo conveniente es que seamos amplios en este momento y exijamos esta manifestación con independencia de la obligación garantizada (por ello, incluso en un reconocimiento de deuda). En apoyo de esta idea, es decir que el legislador no tiene un objetivo concreto cuando habla de préstamo o de préstamo y crédito sino que por regla general los usa indistintamente, puede citarse la disposición transitoria segunda, relativa a los intereses de demora la cual, tras referirse, como veremos, el artículo 114 a préstamos y créditos, se refiere sólo a préstamos.

- 2) La constancia del carácter no debe confundirse con otras manifestaciones sobre el carácter de la vivienda a otros efectos legales dispositivos. Por ello, por ejemplo, una manifestación que, a los efectos de determinar la necesidad de otros consentimientos para el acto dispositivo, diga que la vivienda no tiene el carácter de vivienda familiar, habitual, etc., no puede suplir la nueva constancia que exige la Ley y, evidentemente, podría contradecirla (por ejemplo, un soltero podría decir que la vivienda no es su vivienda habitual a los efectos exigidos por la legislación catalana, pero sí serlo a los efectos de esta Ley).
- 3) La cuestión de cuando es o no una vivienda resultará en primer lugar de lo que digan los constituyentes, no de lo que resulte del registro, que obedece a otros motivos. La Ley pretende proteger la situación de hecho (que efectivamente sea la morada), sobre la de derecho. Así, por ejemplo, puede manifestarse que la vivienda tiene este carácter habitual y no aportarse la cédula de habitabilidad (piénsese que se puede adquirir con esta intención, pero dejando para un momento posterior la realización de las obras de adecuación). Asimismo puede resultar del Registro que es un local y encontrarnos con la manifestación de que es vivienda habitual la cual, como crea una mera presunción, será en un momento posterior cuando haya que destruirla.
- 4) En todo caso, para determinar cuando debemos exigir la manifestación sí que debemos partir de lo que diga el Registro. Sólo caben dos opciones: o exigirla siempre, aunque la finca sea una nave industrial o un terreno agrícola, o exigirla sólo cuando del Registro haya un indicio de que efectivamente es una vivienda. Por ello, siempre que resulte del Registro el carácter de vivienda se debe exigir la manifestación, aunque el constituyente puede manifestar que no es en realidad una vivienda (tenemos los libros llenos de fincas descritas como viviendas y que puede ser despachos, talleres, etc.).
- 5) La manifestación del carácter habitual de la vivienda parece que tiene carácter personalísimo y corresponde a quien se va a beneficiar de la misma, es decir, al constituyente de la hipoteca (que no necesariamente tiene que ser el deudor). Su omisión no podría subsanarla el notario autorizante, salvo que alegue error en la copia con respecto a la matriz, ni tampoco el prestamista, por muchas facultades que se le hayan otorgado en la escritura. En el Seminario se consideró que esta manifestación puede hacerse en cualquier momento, e incluso realizarla con respecto a hipotecas ya inscritas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley.

3) Intereses de demora

Es quizás éste el punto más polémico de la Ley. En el Seminario no hubo unanimidad a que intereses de demora se refiere la nueva redacción del artículo 114 ni si tiene que afectar a la cláusula de constitución de hipoteca.

La Ley añade un párrafo 3.º al artículo 114 de la Ley Hipotecaria, a cuyo tenor, «los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil (este supuesto es una novedad de la Ley relativa al derecho que se concede al ejecutado de saldar su deuda en los cinco o diez años siguientes a la fecha del decreto de aprobación pagando unos porcentajes de la deuda efectiva, derecho que conlleva que, en caso de que no se salde la deudor en el plazo concedido, pueda el acreedor reclamar la totalidad de lo que se le debe según las estipulaciones contractuales y normas que resulten de aplicación)».

Algunos compañeros (y compañeras) defendieron que, en base al principio de especialidad que conlleva una necesaria claridad de los asientos, el interés legal del dinero a que se refiere el precepto debe ser el vigente en el momento de la constitución. Tampoco hubo unanimidad entre éstos (y éstas) sobre si la limitación del artículo 114 debería tener repercusión sobre el pacto de constitución de hipoteca en caso de que los intereses de demora quedasen garantizados.

Otros asistentes (y asistentes, ¡a no, que no es lo mismo!) opinaron que el límite legal debe jugar en el momento en que los intereses de demora se devenguen, momento en el cual se verá si lo pactado en el Registro, y en su caso la cláusula de constitución de hipoteca, es susceptible de ejecución o debe ser objeto de moderación.

Personalmente me inclino por esta posición. Actualmente el interés del dinero está en el cuatro por ciento, lo cual supone un límite de intereses moratorios del doce. Esto supone que dentro de diez años puede ser una enormidad (si el tipo legal estuviere, por ejemplo en el uno por ciento), o una nimiedad (si estuviere en el ocho). Dado el carácter de cláusula penal que poseen los intereses de demora, el momento clave es el del incumplimiento de la obligación. Por ello, mi opinión es que debemos seguir como hasta ahora, inscribiendo los intereses de demora, tanto en las cláusulas financieras como en la de constitución, dejando que sean las partes quienes en el correspondiente procedimiento ejerzan sus derechos. En apoyo de esta tesis podría citarse la Disposición transitoria segunda, la cual, tras establecer que «la limitación de los intereses de demora de hipotecas constituidas sobre vivienda habitual será de aplicación a las hipotecas constituidas con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley», añade que «asimismo, dicha limitación será de aplicación a los intereses de demora previstos en los préstamos constituidos antes de la entrada en vigor de la Ley, que se devenguen con posterioridad a la misma, así como a los que habiéndose devengado en dicha fecha no hubieran sido satisfechos. En los procedimientos de ejecución o venta extrajudicial iniciados y no concluidos a la entrada en vigor de esta Ley, y en los que se haya fijado ya la cantidad por la que se solicita que se despache ejecución o la venta extrajudicial, el Secretario judicial o el Notario dará al ejecutante un plazo de 10 días para que recalcule aquella cantidad conforme a lo dispuesto en el apartado anterior».

Por tanto, la moderación afectará a hipotecas que tendrán fijado un interés en el Registro que, normalmente, será superior al legal. Por otra parte, ¿y si la finca deja de ser vivienda habitual? Por ello, mi opinión es que los pronunciamientos del Registro serán válidos con independencia de su cuantía, pero moderables según las circunstancias concretas de cada caso.

El precepto plantea asimismo una serie de cuestiones:

- 1) Para su aplicación es necesario no sólo que se refieran a hipotecas constituidas sobre la vivienda habitual sino que el préstamo o crédito lo haya sido para adquirir la misma. Por

tanto, el ámbito de aplicación del artículo 114 es más restringido que el del artículo 21. El precepto contempla tanto los préstamos como los créditos, si bien, como hemos visto, en el Seminario se defendió que el artículo 21 era aplicable también a ambos.

- 2) Para los que consideren que hay que calificar en el momento de la constitución que los intereses cumplen con el límite legal, se plantea el problema de las novaciones con ampliación de hipoteca. En la novación es claro que se debería adaptar el interés de demora a la nueva situación pero, ¿Qué ocurre con la ampliación? ¿Debe ponerse el mismo límite, o al tratarse el crédito ampliado en una cantidad que ya no va destinada necesariamente a la adquisición de la vivienda no quedarían sujetos sus posibles intereses de demora al nuevo límite legal? Se sugirió en el Seminario, por los defensores de que debemos calificar los intereses de demora, una manifestación en la escritura sobre si el capital ampliado lo era para refinanciar la deuda adquisitiva o era para otros fines, en cuyo caso no sería aplicable la limitación legal. Los que pensamos que no hay que calificar los intereses de demora no tenemos esos problemas.

4) Tasación de los bienes

Se modifica el artículo 682,2, 1.º de la LEC, de tal suerte que ahora el precio pactado para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser inferior en ningún caso al 75 por ciento del valor resultante de la tasación efectuada con arreglo a la Ley del Mercado Hipotecario.

Este punto no resultó tan polémico y así, se llegó a una serie de conclusiones:

- a. El precepto no distingue ni por razón de acreedor (no se restringe dicha tasación a la entidades que operen en el mercado hipotecario), ni por razón del carácter de la vivienda (que, sin embargo, sí que influye en el valor de adjudicación en el procedimiento ejecutivo, como luego veremos). En consecuencia, toda hipoteca otorgada a partir del quince de mayo, deberá acompañar el documento que acredite que la finca ha sido tasada con arreglo a la legislación reguladora del mercado hipotecario, y los registradores debemos comprobar que el tipo para subasta es igual o superior al setenta y cinco por ciento de dicha valoración
- b. Este precepto tiene carácter procesal sin que se deba entender a estos efectos que se modifica la Ley reguladora del Mercado Hipotecario en cuanto a la emisión de títulos en el mercado secundario (pues para poder emitir títulos en el mercado hipotecario es necesario que la tasación para subasta sea igual o superior al valor de tasación pericial). Sin embargo, pese a que no se haya modificado dicha legislación, sí que se debe entender modificada la doctrina de la Dirección General en cuanto a la necesidad de aportación del certificado de tasación (que ahora se convierte en obligatorio para todas las hipotecas) y la correlativa necesidad de que el valor de tasación sea igual o superior, pues ahora por Ley se admite una tasación inferior, lo cual implica que estas hipotecas con tasación inferior no podrían ser titulizadas a través de los títulos del mercado hipotecario, aunque sí a través de certificados de transmisión de hipoteca, con su consiguiente agrupación en Fondos de Titulación de Activos.
- c. Si no consta el valor de tasación, en puridad no hay defecto, lo que ocurre es que no podrá utilizarse el procedimiento especial de la LEC. Sin embargo, dada la importancia de la existencia de este procedimiento, no se considera recomendable la inscripción parcial de la garantía sino que es mejor comunicar la omisión explicando que sería necesario el consentimiento del interesado para la inscripción parcial sin dicha tasación.

5) Plazo de duración del préstamo

La Ley modifica el párrafo segundo del artículo quinto de la Ley reguladora del Mercado Hipotecario, señalando como novedad que el plazo de amortización cuando se financie la adquisición, construcción o rehabilitación de la vivienda habitual no podrá exceder de treinta años. En principio, dicho artículo está regulando los créditos de cobertura de las emisiones realizadas en el mercado secundario de hipotecas, es decir los que conforman el patrimonio que puede vincularse a la emisión de bonos o que por ley quedan afectos a la emisión de cédulas o que pueden ser objeto de participaciones hipotecarias. Esto no tiene que ver nada con los créditos que pueden pactarse en el mercado primario, muchos de los cuales no pueden conformar el patrimonio de cobertura de los valores hipotecarios, aunque sí pueden ser titulizados a través de los certificados de transmisión de hipoteca. Por lo tanto, un préstamo o crédito de mayor duración sí podría inscribirse en el Registro.

6) Costas

Se añade un apartado 1 bis al artículo 575 de la LEC en base al cual «En el supuesto de ejecución de vivienda habitual las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el 5 por cien de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva».

No parece que competa a la calificación registral determinar en el momento de la constitución que las costas no exceden del cinco por ciento, y ello por varias razones, como no saberse en el momento de la constitución si la finca tendrá el carácter de vivienda habitual en el momento de la ejecución o pactarse la costas «ab initio» generalmente en relación con el capital o por un tanto alzado, sin que se sepa cual será la cantidad que se reclamará en la demanda ejecutiva (por ejemplo, en la cláusula de constitución podrían pactarse una cantidad del veinte por ciento para costas en relación con el principal, pero hasta que llegue la ejecución no sabremos si la cantidad que se reclama supera el cinco por ciento o no de todas las cantidades reclamadas, pues la cantidad reclamada puede ser muy inferior a la suma de las inicialmente comprometidas).

7) Documento manuscrito

En el caso de que el documento contenga una serie de cláusulas consideradas «polémicas», el artículo 6 de la Ley exige que la escritura pública incluya, junto a la firma del cliente, una expresión manuscrita, en los términos que determine el Banco de España, por la que el prestatario manifieste que ha sido adecuadamente advertido de los posibles riesgos derivados del contrato. Dado que una de las razones por las que la hipoteca está hoy en entredicho es la existencia de condiciones generales no negociadas individualmente, de muchas de las cuales el deudor se ha enterado a posteriori, la Ley obliga a que los contratos de préstamo contenga una expresión manuscrita del deudor, que demuestre que no es un inconsciente en los siguientes términos:

1. Sólo se exige esta expresión si el contrato contiene cláusulas suelo no proporcionales con las cláusulas techo, o que comporten swaps o que sean en una o varias divisas distintas del euro.
2. Debe ser el deudor una persona física.

3. El ámbito de este requisito no coincide con los anteriormente vistos pues ni se aplica sólo a la adquisición de vivienda, ni es aplicable a toda clase de hipoteca, sino que lo es a los préstamos sobre vivienda (aunque no sea para su adquisición) o a los que tengan por finalidad adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir. Por supuesto, el término préstamo engloba el de crédito.
4. Es dudoso que este requisito esté ya en vigor, pues esta expresión manuscrita se hará en los términos que determine el Banco de España. Sin embargo, la mayoría de los asistentes al Seminario se inclinó por exigirla «desde ya» y, en su día, cuando el Banco de España fije los términos, ajustar nuestra calificación a los mismos.

8) Pacto de sujeción al procedimiento extrajudicial

Con arreglo al artículo 129 de la LH la admisión de dicho pacto se sujeta a los siguientes requisitos:

- 1) Sólo se puede pactar para el caso de falta de pago de capital o de los intereses de la cantidad garantizada, siendo aplicable sólo a hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados de conformidad con el título.
- 2) El valor de subasta debe coincidir con el fijado, en su caso, para el procedimiento de ejecución judicial directa y, en consecuencia, no puede ser en ningún caso inferior al 75 por ciento del valor señalado en la tasación efectuada con arreglo a la normativa reguladora del mercado hipotecario. La expresión «en su caso» supone que se puede pactar el extrajudicial y no el judicial.
- 3) La estipulación de sujeción a este procedimiento debe constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura.
- 4) Deberá señalarse expresamente, con valor de presunción, el carácter, habitual o no, de la vivienda.

9) Modificaciones en materia de ejecución

1. Ejecución notarial: Parece a primera vista que no podría ejecutarse por esta vía ninguna hipoteca hasta que se modifique el Reglamento Hipotecario, pues el artículo 129,2, letra e, establece que «en el Reglamento Hipotecario se determinará la forma y personas a las que deban realizarse las notificaciones, el procedimiento de subasta, las cantidades a consignar para tomar parte en la misma, causas de suspensión, la adjudicación y sus efectos sobre los titulares de derechos o cargas posteriores así como las personas que hayan de otorgar la escritura de venta y sus formas de representación». Sin embargo, contradictoriamente, la disposición transitoria quinta, tras señalar que la nueva regulación se aplicará a las ventas extrajudiciales que se inicien con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, cualquiera que fuese la fecha en que se hubiese otorgado la escritura de constitución de hipoteca, añade que en las iniciadas con anterioridad en las que todavía no se haya producido la adjudicación del bien hipotecado, se aplicará el procedimiento de suspensión previsto en esta norma para el caso de que se plantee el carácter abusivo de alguna cláusula que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que determine la cantidad exigible. Ante esta situación, en el Seminario se consideró que cabe admitir el procedimiento desde ya, si bien la remisión al Reglamento Hipotecario debe entenderse a la regulación actual.

Se establecen en el artículo 129 una serie de mecanismos para dar cumplimiento al requisito de que la cuantía aparezca inicialmente determinada y, así, si el contrato prevé el reembolso progresivo del capital debe acompañarse un documento en el que consten las amortizaciones realizadas y sus fechas, y el documento fehaciente que acredite haberse efectuado la liquidación en la forma pactada en la escritura de constitución. Lo mismo se establece en cuanto a los intereses variables.

La venta se realiza mediante una sola subasta, de carácter electrónico, en el portal dispuesto por el BOE, y con arreglo a los tipos y condiciones establecidos en la LEC.

Se regula un procedimiento de prevención de cláusulas abusivas, bien por estimación del notario, con comunicación a los interesados pero sin suspensión, o bien por acreditación de los interesados de haber planteado ante el Juez del lugar donde radique la finca (o si son varias a elección), el carácter abusivo de alguna cláusula. Si esta cláusula no constituye el fundamento de la ejecución, una vez sustanciada la cuestión por la vía del artículo 695,1 de la LEC, el Notario podrá proseguir el procedimiento.

Una vez concluido el procedimiento, el Notario expedirá certificación acreditativa del precio del remate y de la deuda pendiente, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios y a intereses de demora y a costas, siendo dilucidada cualquier cuestión sobre estas cantidades en el juicio verbal.

2. Ejecución judicial: La Ley pretende dar cumplimiento a la Sentencia del Tribunal de Luxemburgo de 14 de marzo de este año, permitiendo que en todo procedimiento de ejecución el Juez pueda declarar o bien la improcedencia de la ejecución por existir cláusulas abusivas o bien el despacho de la ejecución sin aplicación de estas cláusulas.

Desde el punto de vista registral, aparte de los temas ya vistos, como la tasación, es llamativa la regulación de los derechos del ejecutado para el caso de plusvalía de la finca previa regulación de una quita «por pronto pago». Tratándose de vivienda habitual, si el precio obtenido es insuficiente para la satisfacción de la deuda, pese a que la ejecución no se suspende, se conceden los siguientes derechos al deudor:

1. Posee un plazo de cinco años a contar desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación para pagar sólo el 65 por ciento del pendiente, incrementado en el interés legal del dinero.
2. Posee un plazo de diez años, en iguales términos, para pagar el 80 por ciento.
3. Si el acreedor adjudicatario, o el cesionario del remate, o sociedades de su grupo, enajenasen la vivienda dentro del plazo de diez años, la deuda se reduce en un 50 por ciento de la plusvalía obtenida deduciendo todos los gastos justificables por el ejecutante.
4. Si en los plazos antes señalados (cinco o diez años) se produjese una ejecución dineraria que exceda del importe por el que el deudor podría quedar liberado según las anteriores reglas, se pondrá a su disposición el remanente. El Secretario Judicial hará constar estas circunstancias en el decreto de adjudicación y ordenará practicar el correspondiente asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad en relación con lo previsto en la letra b) anterior. Este último punto trajo de cabeza a los asistentes (hombres y mujeres) al Seminario. Más o menos las conclusiones fueron las siguientes: Cuando se produce la adjudicación del bien en el procedimiento hipotecario y las cantidades obtenidas no saldan la totalidad de la deuda, el ejecutante puede, ante el mismo juzgado, proseguir la ejecución sobre otros bienes del deudor, hipotecante o avalista. En este caso, el precio obtenido en este remate se aplica al crédito del acreedor ejecutante no en su totalidad, sino con las quitas expresadas en los párrafos anteriores y, en consecuencia, el nuevo

remate dentro de los cinco años supone que el acreedor sólo se lleva el 65 por ciento de la deuda pendiente, y si es después, pero antes de los diez, se llevará el ochenta. Si la cantidad obtenida es superior a estas cantidades el remanente se pone a disposición del ejecutado. Asimismo, si dentro de los diez años siguientes a la fecha de este nuevo remate o adjudicación se enajenase la finca por el adjudicatario o rematante, o sociedad de su grupo, la plusvalía reducirá asimismo la deuda en la forma antes apuntada (van a pachas). La constancia de estas circunstancias en el decreto de adjudicación es algo que tendrá que calificar el registrador, como paso previo a la inscripción a favor del adjudicatario. Por tanto, la calificación, en este caso, se establece como una medida de protección del ejecutado.

Veamos un ejemplo práctico de lo expuesto: deuda garantizada con hipoteca de 100.000 euros (por todos los conceptos): en la ejecución hipotecaria se obtienen 60.000. Quedan 40.000 de los cuales en el plazo de cinco años queda liberado el deudor si paga 26.000 y, asimismo queda liberado si entre el sexto y décimo año paga 32.000. Hasta aquí se regula una quita. Puede ser que el acreedor persiga en un nuevo procedimiento ejecutivo ante el mismo juzgado otro bien del que se obtienen 50.000 euros. En este caso si este remate es en el plazo de cinco años se devuelven al ejecutado 24.000 euros y si es después pero antes del décimo se le devuelven 18.000. Si después, el adjudicatario, rematante o sociedades de su grupo venden la finca en un nuevo plazo de diez años, por ejemplo, por ochenta mil, justificando unos gastos de 10.000, habría una plusvalía de 20.000 de los cuales 10.000 irían al ejecutado.

En cuanto a las ejecuciones en marcha, la disposición transitoria cuarta establece que la nueva ley es aplicable a los procesos de ejecución ya iniciados aunque sólo en cuanto a aquellas actuaciones ejecutivas pendientes de realizar. Se planteó en el Seminario la cuestión relativa a la aplicación del un 4.º del artículo 132 de la Ley Hipotecaria. Un valor de tasación más alto influye en un mayor sobrante o, incluso puede determinar la existencia o no de dicho sobrante. El ejemplo sería el siguiente: El Banco Popular tasa la finca, vivienda habitual, en el importe del principal, por ejemplo, 50 mil euros, con lo cual se podría quedar la finca por 30 mil en la situación actual (60 por ciento). Si exigimos una tasación conforme a la legislación reguladora del mercado hipotecario y se tasa la finca en 100 mil, el tipo de subasta tendría que ser como mínimo 75 mil euros, y al subirse la adjudicación sin postores al 70 por cien, tendría que pagar 52 mil quinientos. Si la deuda es, por ejemplo, cuarenta mil, ya la tenemos liada. El problema es que. ¿Entra dentro de la competencia judicial el determinar con que criterios se han llevado a cabo las actuaciones que se hallaban pendientes o la fuerza del artículo 132,4 nos obliga a exigir una aclaración en el documento que no se ajuste a la nueva normativa? Es decir, si el Juez nos dice que no hay sobrante y nosotros calculamos que con los nuevos criterios sí lo hay, ¿Podemos calificar con defecto? No hubo unanimidad en el Seminario en este punto si bien el sentir mayoritario fue que hay que estar a lo que diga su Señoría. Desde mi punto de vista, y esta es una posición personal, este criterio debe seguirse si la hipoteca está constituida con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley y el Juez está dando cumplimiento a la disposición transitoria, pues a él corresponde determinar cuales son las actuaciones pendientes. Sin embargo, para futuras ejecuciones, donde del Registro ya resulte la tasación con arreglo a la legislación del mercado hipotecario, creo que el registrador debe comprobar que el tipo de subasta y las posturas igualan como mínimo los fijados en la nueva norma, a la hora de fijar el sobrante. Un ejemplo sería el siguiente: Respecto de una hipoteca anterior a la norma, aunque la tasación que resulte del Registro sea efectuada con arreglo a la legislación reguladora del mercado hipotecario, corresponde al Juez considerar si la subasta es o no una actuación pendiente y, en consecuencia, la existencia o no de sobrante resultaría de lo que la autoridad ju-

dicial manifestase. En una posterior, si la tasación es de 100.000 y la finca, vivienda habitual, debe salir a subasta por 75.000, el Registrador debe comprobar que la postura supera el 70 por ciento (52.500) o si no hay postores, la misma cantidad o cuanto menos el 60 (45.000), si esta cantidad supera la total deuda, o el 50 (37.500), si no es vivienda habitual (nueva redacción de los artículos 670 y 671 de la LEC).

La Ley trata otros aspectos pero que, a primera vista, parece que tienen menos trascendencia registral. En todo caso, a medida que vayan surgiendo cuestiones intentaremos seguir resolviéndolas.



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

Mercedes Tormo Santonja

II.1.

RESOLUCIÓN JUS/1221/2013, de 3 de junio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por G. R. D., contra el acuerdo de calificación de la registradora de la propiedad de Barcelona número 5 (DOGC 14/06/2013). NO PUEDE INSCRIBIRSE UN DERECHO DE USO SOBRE UNA FINCA QUE NO CONSTA INSCRITA A NOMBRE DE NINGUNO DE LOS CÓNYUGES

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=638310&type=01&language=es_ES

COMENTARIO

Se deniega la inscripción de una adjudicación judicial del uso de una vivienda, que está constituida por el ático 2.^a y el sobre ático de un edificio, pero el ático es propiedad de una sociedad familiar en la que participa el esposo, se adopta la medida necesaria para el caso de que la sociedad propietaria desahuciara a la madre y los hijos, que se fija en una prestación dineraria a cargo del padre. Se deniega la inscripción del uso sobre la finca que consta inscrita a favor de una persona distinta del demandado, por falta de tracto sucesivo, conforme los artículos 20 y 38 de la Ley hipotecaria y 24 de la Constitución Española.

La competencia para resolver el recurso se fundamenta en la alegación de normas de derecho catalán o su infracción de preceptos del Código Civil Catalán, arts 233.10, 233.22 lo cual determina la competencia de esta Dirección General, tal como ha ratificado el Tribunal Constitucional en sus Autos 105/2010, de 29 de junio y 177/2012, de 2 de octubre de 2012, en los cuales se declara la competencia exclusiva de la Generalidad de Cataluña para resolver los recursos contra las calificaciones de los registradores en los cuales se tiene que aplicar derecho catalán.

La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas confirma la nota de la Registradora y declara la aplicación al supuesto de hecho objeto de este recurso del artículo 233-21.2 mencionado. La Sentencia atribuye el derecho de uso sobre la vivienda familiar a uno de los cónyuges, pero como una de las dos fincas que constituyen esta vivienda no es propiedad de los cónyuges, prevé una prestación económica para el supuesto de que el derecho de uso no pueda ser efectivo por no ser tolerado por el propietario. La Sentencia no pretende que el derecho de uso tenga efectos en contra de la sociedad propietaria de la vivienda, que no es parte del procedimiento matrimonial correspondiente. En esta cuestión es irrelevante la buena o mala fe del tercer propietario de la vivienda, cosa que, en todo caso, tendría que ser discutida en un procedimiento judicial específico con participación de éste, conforme el principio constitucional de tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución.

Confirma la aplicación de los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo (artículos 1, 2, 20, 38 de la Ley Hipotecaria) y también por aplicación de los principios generales del derecho civil catalán y de lo que se prevé específicamente en el artículo 233-21.2, no se podrá inscribir un derecho de uso atribuido en un procedimiento matrimonial si la finca co-

respondiente consta inscrita a favor de tercera persona. Por eso, la calificación recurrida no sólo no contradice la normativa civil catalana sino que se ajusta perfectamente así como a las normas registrales.

II.2.
RESOLUCIÓN JUS/1222/2013, de 5 de junio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por B. A., SL, contra la calificación del registrador de la propiedad titular del Registro de Barcelona núm. 7 (DOGC 14/06/2013). NO CABE ANOTAR UN EMBARGO SOBRE BIENES DEL CAUSANTE POR DEUDAS DE UN LEGITIMARIO QUE NO TIENE NINGÚN DERECHO INSCRITO

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=638367&type=01&language=es_ES

COMENTARIO

Se suspende la inscripción de un mandamiento de embargo sobre bienes del causante en garantía de las obligaciones del legitimario.

El registrador de la propiedad denegó la anotación preventiva de embargo interesada, por no constar inscrito, ni ser inscribible, el derecho sobre el cual se declara el embargo, lo cual impide dar cumplimiento a las exigencias impuestas por el principio registral de tracto sucesivo. Entiende el registrador que los únicos derechos que el ejecutado puede tener sobre la herencia de su padre son los legitimarios que pueda acreditar, y estos derechos, vistas la vecindad civil del causante y su fecha de defunción, se rigen por el Libro IV del Código civil de Cataluña (CC-Cat) Según los artículos 451-1 y 451-11 CCCat, los derechos legitimarios se configuran como derechos de crédito y son de naturaleza personal, no otorgando titularidad alguna de carácter real sobre los bienes hereditarios.

La competencia de la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas para resolver el recurso, se fundamenta en una cuestión sustantiva, es decir, en el presente supuesto se trata el posible acceso registral de un embargo del derecho a la legítima sobre los bienes del causante por deudas del legitimario, y estando regulado este derecho por la legislación civil catalana, es evidente la competencia de la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas para resolver este recurso, de acuerdo con los artículos 1 y 3 de la Ley 5/2009, del 28 de abril, ratificándolo así los Autos del Tribunal Constitucional 105/2010, de 29 de junio, y 177/2012, de 2 de octubre.

La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas confirma la nota del Registrador y entiende que el legitimario, como tal, ostenta un simple derecho de crédito y no constando tampoco que sobre las fincas titularidad de su causante le corresponda algún derecho, ni que la heredera haya optado por la satisfacción de la legítima en bienes de la herencia, no se puede inscribir ningún derecho del legitimario en el Registro de la Propiedad. En consecuencia y no habiendo accedido al Registro el derecho a la legítima, tampoco se puede extender anotación preventiva de embargo sobre el mismo ni sobre los bienes hereditarios. Estos argumentos justifican la calificación negativa del registrador.

La legítima atribuye al legitimario el derecho a obtener un «valor patrimonial» en la sucesión del causante [artículo 451-1 CCCat], pero en ningún caso un derecho a una «cuota global» sobre el patrimonio hereditario, «valor» que, además, puede estar satisfecho –a voluntad del

heredero— tanto en dinero como en bienes de la herencia [artículo 451-11 CCCat]. Pero es que, además y ya desde la Ley autonómica 8/1990, de 9 de abril, de modificación de la regulación de la legítima, este derecho se configura como un derecho de crédito, suprimiéndose como consecuencia de esta configuración el concepto de afección real que contemplaba originariamente el artículo 140 de la Compilación del derecho civil de Cataluña y el recurso a la llamada «mención legitimaria» del artículo 15 de la Ley hipotecaria como medida de protección a los legitimarios.

Es por eso que mientras los derechos del heredero o del legatario de un legado de eficacia real se concretan o son susceptibles de concretarse de forma directa e inmediata en bienes de la herencia, esta circunstancia no se produce en el derecho del legitimario

II.3.
**RESOLUCIÓN JUS/1344/2013, de 10 de junio, dictada
en el recurso gubernativo interpuesto por el notario
señor Pablo Martínez Olivera contra la calificación
de la registradora de la propiedad de Tortosa núm. 2
(DOGC 28/06/2013). LA RENUNCIA DEL USUFRUCTUARIO
CONSOLIDA EL USUFRUCTO CON LA NUDA PROPIEDAD DE
LOS BIENES LEGADOS Y NO ACRECE A LA HERENCIA**

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=639576&type=01&language=es_ES

COMENTARIO

Se suspende la inscripción de unos legados de usufructo en favor de la heredera de un testador porque la renuncia del usufructuario nombrado y que gravaba a los legatarios designados en nuda propiedad, lo que da lugar es a la consolidación del usufructo en favor de los nudos propietarios gravados y no produce por sí sola una atribución tal derecho a la heredera.

La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas confirma la nota de la registradora y considera que en el presente caso son de aplicación las normas sobre acrecentamiento de los legados que contiene el artículo 462-3.4 del Código civil de Cataluña de manera que si no puede tener lugar el derecho de aumentar o el legatario ha renunciado, la parte vacante del legado resta en beneficio del heredero, del legatario o de la persona gravada con dicho legado. En este caso, en el legado de usufructo no había dos usufructuarios llamados, cosa que habría comportado que la renuncia de uno aumentara al otro, sino que la renuncia resta en beneficio de la persona gravada con el legado, es decir, en beneficio de los nietos de la causante. En el mismo sentido, de acuerdo con el artículo 427-16.1, del Código civil, la renuncia del legado de usufructo comporta que el objeto legado (el usufructo) quede absorbido en el patrimonio de la persona gravada, es decir, a los legatarios en nuda propiedad, que recibirán los bienes en pleno dominio. Una interpretación lógica del artículo 561-16, que regula la extinción del derecho de usufructo lleva a la misma solución.

Los nietos de la causante pueden constituir, evidentemente, un usufructo a favor de su madre, pero su voluntad de constituirlo tiene que resultar clara y concluyente y no puede resultar simplemente intuita por un consentimiento genérico en la escritura de herencia dado que el usufructo que constituyen no tiene amparo ni en el testamento ni en la aplicación de las normas del derecho de sucesiones.



RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA

Pedro Ávila Navarro

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 14 DE MAYO DE 2013)

Propiedad horizontal: Reclamación de gastos de comunidad contra herencia yacente
Calificación registral: Calificación registral de documentos judiciales

Se trata de una reclamación de una comunidad de propietarios por impago de cuotas que se ha tramitado por la vía del procedimiento monitorio; el titular de la finca había fallecido. La Dirección repasa su doctrina sobre los procedimientos contra la herencia yacente y su culminación en R. 27.07.2010 y R. 10.01.2011; y repasa también las diversas situaciones de los procesos ejecutivos por deudas del causante y las especialidades en el proceso monitorio de reclamación de gastos de comunidad en propiedad horizontal (ver R. 23.10.2012). Específicamente, en materia de propiedad horizontal, según el art. 9.h LPH, es obligación de los propietarios comunicar al secretario de la comunidad un domicilio en España a efectos de notificaciones; y en defecto de tal comunicación, se tendrá por domicilio para notificaciones el piso o local, *surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo*; así como también es obligación la de comunicar al secretario *el cambio de titularidad de la vivienda o local*; y *quien incumpliera esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste*. De donde deduce la Dirección que, «constando dicho causante como titular registral, se cumple el requisito de demandar a la herencia yacente y herederos indeterminados o desconocidos del titular registral, pues no consta ningún otro titular que se haya preocupado de hacer constar en el Registro su titularidad a efectos de sus relaciones con la comunidad de propietarios». Sin embargo, la Dirección desestima el recurso en el caso concreto, porque «las circunstancias que permitirían tener por cumplimentados los anteriores requisitos a efectos de proceder a la toma de razón en el Registro (que se trata de un procedimiento monitorio, que se intentó la notificación al titular registral y que éste falleció intestado), no resultan de la documentación presentada, sino de la que acompaña al escrito de recurso, lo que impide tenerla en cuenta a los efectos de esta resolución, como resulta del art. 326 LH».

La Dirección reitera una vez más su doctrina sobre calificación registral de documentos judiciales, ante la afirmación del recurrente de extralimitación del registrador: «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. En este sentido, el principio registral de tracto sucesivo, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impide dar cabida en el Registro a resoluciones judiciales que pudieran entrañar una indefensión procesal patente del titular registral. Esta es la razón por la cual el art. 100 RH (en consonancia con el art. 18 LH) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el

procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción».

R. 04.04.2013 (Comunidad de Propietarios del Centro Comercial «El Castillo» contra Registro de la Propiedad de Castelldefels) (BOE 14.05.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/14/pdfs/BOE-A-2013-5016.pdf>

III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 14 DE MAYO DE 2013)

Publicidad registral: El informe registral sólo es vinculante en los supuestos de denegación o suspensión de la inscripción

Exceso de cabida: Dudas justificadas sobre identidad de la finca en el acta de notoriedad

Exceso de cabida: El registrador puede calificar el acta por razón de bases gráficas

Exceso de cabida: En el acta de notoriedad no es necesario el consentimiento de los colindantes

Exceso de cabida: La notificación del acta es a colindantes reales, sin aplicación del tracto sucesivo del art. 20 LH

Se debate sobre inscripción de exceso de cabida documentado en acta de notoriedad, tramitada conforme al art. 53.10 L. 13/30.12.1996 y art. 203 LH; el registrador había emitido informe en el que admitía la posibilidad de constatar los excesos.

—Sobre ese informe, estima la Dirección que no es vinculante, puesto que la S.TS (3.ª) 31.01.2001 declaró nulo el apartado primero del art. 355 RH, que en la redacción dada por el Real Decreto 1867/04.09.1998, entendiendo que «el carácter vinculante sólo podía referirse a los supuestos previstos en el art. 253.3 LH, es decir, a los supuestos de denegación o suspensión de la inscripción»; de manera que «los supuestos de dictamen regulados en el art. 334.1 RH, referidos a la función de información y asesoramiento por parte del registrador, tienen carácter no vinculante».

—En cuanto al exceso de cabida, la Dirección reitera su doctrina de que se trata sólo de «la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior...»; para su inscripción es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca (cfr. art. 298, inciso último, RH); «las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados»; y en este caso se estima que lo están, «por constatación de previas rectificaciones de cabida, modificaciones hipotecarias (segregaciones y agrupaciones), y el hecho de que las bases gráficas identifican la porción total de terreno dentro del que no hay cabida para las nuevas superficies a constatar. [...] La posibilidad de utilizar aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas, se encuentra expresamente prevista en el art. 9.1 LH» (cfr. también Instr. DGRN 02.03.2000, arts. 18.d y 33.4 RDLeg. 1/05.03.2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario). Sin embargo, no confirma la Dirección «los defectos de la nota de calificación relativos a la necesidad de consentimiento de los titulares de fincas colindantes, reanudación del tracto sucesivo y expresión de la

causa de la transmisión: En esta clase de actas «no se precisa el consentimiento de los titulares de las fincas colindantes, ni consecuentemente que se exija el cumplimiento del requisito de tracto sucesivo de esos titulares de finca colindantes, ni se exprese la causa de la adquisición de esa mayor cabida, por cuanto realmente estamos ante la registración de un exceso de cabida, es decir, la rectificación de un dato erróneo de superficie que constaba en la inscripción, bastando a estos efectos sólo la notificación»; reitera la doctrina de la R. 05.03.2012, en el sentido de que «constituye un requisito capital que se les brinde [a los colindantes] de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente, [...] pero] la intervención y tutela de los titulares de predios colindantes se ordena a través de su emplazamiento en el expediente, la concesión de un plazo de veinte días para exponer y justificar lo que a su derecho convenga e, incluso, la terminación del procedimiento notarial, en caso de que se formule oposición a la tramitación del acta, conforme a lo previsto en el art. 203.9 LH»; y la de R. 02.07.1980, en el sentido de que el tracto sucesivo de los colindantes «no es una exigencia prevista para la tramitación del acta, ya que su normativa reguladora, cuando se refiere a colindantes, se está refiriendo a los colindantes reales, sean o no titulares registrales, [...] porque el acta no supone la inscripción de un acto traslativo por parte de los colindantes, que comparecen como posibles perjudicados, pero no como transmitentes de ningún derecho, ni de ninguna porción segregada, por lo que no les resulta de aplicación estricta el art. 20 LH sino en los términos señalados».

R. 04.04.2013 (Notario Ricardo Cabanas Trejo contra Registro de la Propiedad de Torredembarra) (BOE 14.05.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/14/pdfs/BOE-A-2013-5017.pdf>

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 14 DE MAYO DE 2013)

Publicidad registral: No puede solicitarse la certificación para recabar opiniones o argumentaciones

La Dirección desestima el recurso contra la denegación por el registrador de unas certificaciones registrales, «porque no se solicita del registrador que certifique del contenido del Registro sino que emita juicios, corrobore opiniones o contradiga la argumentación del solicitante, cuestiones todas ellas ajenas a lo que nuestro ordenamiento jurídico determina que implica la acción registral de certificar; [...] de modo similar a un escrito de demanda, pretende que se reconozca determinada pretensión sustantiva, cuestión constitucionalmente reservada a jueces y tribunales. [...] Como resulta de los arts. 221 y ss. LH, el objeto de la certificación consiste en poner de manifiesto el contenido del Registro; [...] y si el interesado entiende que el Registro no refleja fielmente la realidad debe acudir a los medios que le proporciona el ordenamiento jurídico (art. 40 LH). Si para la consecución de este objetivo precisa conocer el contenido del Registro debe solicitarlo del Registro competente mediante solicitud que reúna los requisitos establecidos en el ordenamiento, y si entiende que existe responsabilidad en la actuación de algún funcionario público debe acudir igualmente a los procedimientos previstos legalmente».

R. 08.04.2013 (Edycon Grandes promociones, S.L., y particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-17) (BOE 14.05.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/14/pdfs/BOE-A-2013-5021.pdf>

III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 14 DE MAYO DE 2013)

Anotación preventiva de embargo: En general puede tomarse después de inscrito el convenio del concurso de acreedores

«Se debate en este recurso la posibilidad de extender anotación preventiva de embargo sobre determinadas fincas registrales, siendo así que consta inscrito el convenio aprobado en sentencia firme del procedimiento de concurso de acreedores de la mercantil embargada». Dice la Dirección que, según la doctrina y la jurisprudencia, el convenio del concurso (antes, de la suspensión de pagos) es «negocio jurídico ‘sui generis’, pues si bien se asemejaba a los de naturaleza contractual, en tanto que nacía de un acuerdo de voluntades que implica normalmente una especie de transacción, también acusaba un marcado carácter público, revelado por la necesaria intervención judicial; [...] Eran también unánimes entender que la aprobación de aquél suponía que el deudor recobraba de nuevo su plena libertad de actuación, salvo que en el convenio pactado se le hubiera impuesto alguna limitación (vid. R. 20.09.1983), como pudiera ser la de que no sean válidos los actos de disposición a los que no preste su consentimiento la comisión correspondiente (en tal sentido, la R. 21.08.1993). Ahora bien, con la misma rotundidad se afirmaba también que, en cuanto excepción a la libre actuación del deudor y propietario, eran de interpretación estricta (en este sentido, también, las S. 30.04.1968, S. 06.02.1995 y S. 25.03.1995)»; según la S. 10.06.1997, «raya en lo paradójico que se pudiese sostener que por efecto del convenio, los bienes están en poder de los acreedores, flotando sobre cada uno de los bienes un gravamen de no se sabe qué naturaleza, afectando a los terceros con los que el deudor se relacionase; sería entonces letra muerta el levantamiento de toda cortapisa al deudor en la gestión y disposición de sus bienes..., y resultaría que aquel habría empeorado su posición jurídica»; ver actualmente el art. 133 L. 22/09.07.2003, Concursal (*Desde la eficacia del convenio cesarán todos los efectos de la declaración de concurso, quedando sustituidos por los que, en su caso, se establezcan en el propio convenio...*); y según el art. 137.2 L. 22/2003, la inscripción de las medidas prohibitivas o limitativas establecidas en el convenio *no impedirá el acceso a los registros públicos de los actos contrarios, pero perjudicará a cualquier titular registral la acción de reintegración de la masa que, en su caso, se ejercite*. Así pues, «aprobado el convenio, y en tanto no resulte del mismo ninguna limitación, que en ningún caso pueda suponer exclusión del principio de responsabilidad patrimonial universal del deudor (cfr. art. 1911 C.c.), debe entenderse que es posible la práctica de anotaciones preventivas de embargo, ordenadas por juzgados o Administraciones distintos del Juzgado de lo Mercantil que lo estuviera conociendo, por cuanto, como proclama el art. 133 L. 22/2003, desde la eficacia del convenio cesan todos los efectos de la declaración de concurso. Todo ello sin perjuicio de la doctrina de este Centro Directivo respecto a las anotaciones preventivas de embargo dictadas en la fase previa a la aprobación del convenio, o durante la fase de liquidación (cfr. arts. 145, 146 y 147 L. 22/2003)».

R. 08.04.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Murcia-8) (BOE 14.05.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/14/pdfs/BOE-A-2013-5022.pdf>

III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 14 DE MAYO DE 2013)

***Inmatriculación:* No puede inmatricularse el dominio de una terraza inserta en una propiedad horizontal**

***Propiedad horizontal:* Una terraza no puede inscribirse por expediente de dominio sin sentimiento de los propietarios**

No es inmatriculable auto dictado en expediente de dominio de inmatriculación por el que se declara probado el dominio de una terraza inserta dentro de una propiedad horizontal. Tras repetir su doctrina sobre calificación registral de documentos judiciales, dice la Dirección que, «inscrito un edificio en régimen de propiedad horizontal,[...] no es posible alterar la inscripción de la propiedad horizontal sin el consentimiento de los propietarios» (art. 20 LH).

R. 09.04.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ferrol) (BOE 14.05.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/14/pdfs/BOE-A-2013-5024.pdf>

III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 14 DE MAYO DE 2013)

***Concurso de acreedores:* No puede tomarse embargo de la Administración Tributaria sobre bienes del concursado sin pronunciamiento del juez sobre el carácter de los bienes**

«Se debate en este expediente si puede tomarse anotación preventiva de embargo de la Administración Tributaria en cumplimiento de la diligencia recaída en un procedimiento administrativo de apremio cuando se da la circunstancia de que el deudor titular registral se halla en situación de concurso y la diligencia de embargo es de fecha anterior a su declaración». Si la Ley Concursal admite algunas excepciones a la competencia exclusiva del juez de lo mercantil y a la suspensión y la paralización desde luego de todo procedimiento de ejecución, como las ejecuciones de créditos asegurados con garantía real (art. 56 L. 22/2003) y determinadas ejecuciones administrativas de apremio (art. 55 L. 22/2003), «se restringen a aquellos casos en que los bienes afectados no revisten especial importancia concursal por no ser imprescindibles para el mantenimiento o la continuidad de la actividad del concursado (art. 44 L. 22/2003); [...] y] no cabe continuidad de los procedimientos ejecutivos que excepcionalmente admiten ejecución separada, hasta que no se acredite en el mismo, mediante testimonio de la resolución del juez competente, que los bienes concernidos no están afectos a la actividad profesional o empresarial del concursado». Y no importa «que al tiempo de la presentación del mandamiento en el Registro no constaba el auto de declaración de concurso: [...] como ha reiterado esta Dirección General (R. 26.01.2012, R. 16.02.2012 y R. 04.05.2012), la declaración del concurso no constituye propiamente una carga específica sobre una finca o derecho, sino que hace pública la situación subjetiva del 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 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, sin que se produzca el conflicto de prioridad que resuelve el art. 17 LH. Además, el régimen de intervención o suspensión de las facultades del concursado

no nace con la inscripción o anotación del auto, sino que es eficaz desde la fecha del auto de declaración del concurso, «que producirá sus efectos de inmediato... y será ejecutivo, aunque no sea firme» (art. 21.2 L. 22/2003), con independencia del conocimiento que de él tengan los otorgantes y de que se haya dado o no al auto la publicidad extrarregistral y registral prevista en los arts. 23 y 24 L. 22/2003».

R. 09.04.2013 (Agencia Estatal de la Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Lillo) (BOE 14.05.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/14/pdfs/BOE-A-2013-5025.pdf>

III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 17 DE MAYO DE 2013)

Urbanismo: Competencia de las normas estatales para la documentación e inscripción de obra nueva

Obra nueva: Es inscribible la 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

Obra nueva: No es necesario acreditar que el uso del suelo es compatible con el planeamiento

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones anteriores: R. 17.01.2012, R. 05.03.2012, R. 08.05.2012, R. 18.10.2012, R. 29.10.2012 y R. 12.11.2012. Añade que «en relación a la necesidad de acreditar si el uso del suelo sobre el que se asienta la edificación es compatible, o no, con el planeamiento y ordenación urbanístico vigente, [...] tal exigencia tal y como ha sido formulada, es ajena a los requisitos que para el acceso de una obra nueva antigua al Registro, establece el tantas veces citado art. 20.4 RDLeg. 2/20.06.2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. Tampoco puede confirmarse el defecto relativo a la necesidad de acreditar que el suelo sobre el que se asienta la construcción no tiene el carácter de demanial o que no está afecto a una servidumbre de uso público general. Del apartado a) del artículo citado se deduce con claridad que basta que este extremo no resulte del historial de la finca, ni del propio título calificado, para que la inscripción pueda ser practicada».

R. 15.04.2013 (Notario Miguel-Ángel Delgado Gil contra Registro de la Propiedad de Almuñécar) (BOE 17.05.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/17/pdfs/BOE-A-2013-5175.pdf>

III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 17 DE MAYO DE 2013)

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

En una compraventa de participaciones indivisas de fincas rústicas sin atribución ni asignación del uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente,

ni elemento objetivo que pueda llevar a la conclusión de que existe una parcelación, no es exigible la licencia de segregación o certificación de su innecesariedad. El art. 66.2 Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía habla de cuotas de diversos titulares con uso individualizado de una parte del inmueble, lo que no concurre en el caso, por lo que no se trata de una parcelación urbanística. Y, como dijo la R. 10.10.2005, «sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que pueda emplear el registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola, la afirmación de que exista una parcelación ilegal, pues para ello sería necesario, bien que junto con la venta de las participaciones indivisas 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, elemento que no existe en el presente supuesto».

R. 15.04.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ronda) (BOE 17.05.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/17/pdfs/BOE-A-2013-5176.pdf>

III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 17 DE MAYO DE 2013)

Urbanismo: El proyecto de reparcelación firme no puede modificarse unilateralmente por la Administración

«La única cuestión que plantea este expediente se centra en dilucidar si es inscribible en el Registro una operación jurídica complementaria a un proyecto de reparcelación ya inscrito, en el que, si bien no se cuestiona que se hayan seguido los trámites de información pública propios de un expediente reparcelatorio, no consta el consentimiento expreso del titular de las fincas de reemplazo inscritas en virtud del proyecto de reparcelación que ahora se modifica»; después de aprobado el proyecto de parcelación, la titular de una finca aportada la cedió en pago a una sociedad; y el objeto de la operación jurídica complementaria es inscribir a nombre de esa sociedad las parcelas de resultado correspondientes. Dice la Dirección que «las modificaciones que se pretende introducir en el proyecto de reparcelación ya inscrito, exceden de meras rectificaciones de errores materiales o de meras previsiones complementarias del proyecto de reparcelación originario, como lo demuestra el hecho de que se produce la modificación más relevante de todas, cual es la alteración del titular registral del dominio de las fincas afectadas». Pueden inscribirse «expedientes meramente rectificadores en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde y se cumplan en ella las garantías legales establecidas en favor de las personas afectadas». Ahora bien, «habiendo ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación y estando inscrito bajo la salvaguarda de los Tribunales», no puede inscribirse una modificación de la titularidad (vid. R. 01.12.2008), so pretexto de la realización de una operación jurídica complementaria de la reparcelación de las previstas en el art. 113.3 del Reglamento de Gestión Urbanística (vid. R. 26.03.2007), ni puede aplicarse la excepción a la exigencia general para la rectificación del Registro del consentimiento del titular registral prevista en el art. 17.3 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».

ca, que requiere *la correspondencia entre la finca de origen y la finca de resultado se deduzca directamente de los asientos del Registro*, y no sólo de la información contenida en las propias operaciones complementarias. «Sería suficiente la tramitación efectuada y la técnica seguida, si todavía no estuviera inscrita la reparcelación o si se tratara de meras rectificaciones materiales o simples previsiones complementarias, pero no ocurre así en el supuesto de hecho debatido, donde las fincas de resultado están recogidas ya en los asientos del Registro, que a su vez están bajo la salvaguarda de los Tribunales, y se introducen alteraciones sustanciales en la titularidad de las fincas inscritas».

R. 16.04.2013 (Banco de Santander, S.A., contra Registro de la Propiedad de Valdemoro) (BOE 17.05.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/17/pdfs/BOE-A-2013-5177.pdf>

III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 17 DE MAYO DE 2013)

Inmatriculación: El acta de notoriedad complementaria de título público no requiere competencia territorial del notario

Se pretende la inmatriculación de una finca por una escritura de protocolización de cuaderno particional de dos herencias complementada con «un acta autorizada posteriormente en la que el notario declara ser notorio que los causantes eran tenidos por dueños de tales fincas en la forma expresada en la misma». La Dirección reitera la doctrina de la R. 06.07.2005: No es necesario que el acta de notoriedad haya sido autorizada por notario competente en el lugar en el que radican las fincas, porque en estas actas «el notario no da fe de la verdad de un hecho ni de la exactitud de su notoriedad, sino que se limita a expresar un juicio sobre esa notoriedad»; el art. 199.b LH, al regular esas actas, «y, a diferencia de lo que se establece para las actas de notoriedad para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido (cfr. art. 203.1 LH), no exige que sean autorizadas por notario hábil para actuar en el lugar en que radiquen las fincas», y «el art. 298.1, párrafo último, RH se limita a disponer que el acta de notoriedad complementaria del título público de adquisición, *tendrá por objeto comprobar y declarar la notoriedad de que el transmitente de la finca o fincas que se pretendan inmatricular es tenido como dueño de ellas, a juicio del Notario autorizante, y se tramitará conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial*. El art. 209 RN no requiere la competencia territorial del notario que se exige en la calificación impugnada. Y aunque el art. 210 RN, según la redacción que al mismo dio el RD. 45/19.012007, disponía específicamente para tales actas que sería notario hábil para cumplimentarla cualquiera que fuera competente para actuar en la población en cuyo término municipal se hallare la finca objeto de inmatriculación, dicho precepto reglamentario quedó anulado por la S.TS (3.ª) 20.05.2008».

R. 16.04.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 17.05.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/17/pdfs/BOE-A-2013-5178.pdf>

III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 17 DE MAYO DE 2013)

Principio de tracto sucesivo: Puede cancelarse una inscripción de dominio sin cancelar las cargas que lo gravan

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (la Dirección cita las R. 19.11.1996, R. 30.11.2005, R. 04.12.2010 y R. 01.02.2012): «El único tema que debe ser abordado en este recurso es si, habiendo sido declarada nula por sentencia declarativa firme una escritura de permuta y ordenada la reinscripción del solar afectado a nombre de los actuantes, así como la cancelación de todos los asientos registrales que se hubieren efectuado a favor del cesionario, debe también ser cancelada una anotación de embargo que grava la finca por deuda contraída por el anterior titular registral dado que el acreedor no ha sido notificado ni es parte en el procedimiento [...] Ni consta del mandamiento que el titular del derecho de crédito garantizado haya sido parte en el procedimiento, ni que le haya sido personalmente notificado, ni consta que, en su día, haya sido anotada preventivamente la demanda, publicidad que le hubiera permitido conocer el procedimiento».

R. 17.04.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jaén-2) (BOE 17.05.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/17/pdfs/BOE-A-2013-5179.pdf>

III.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 20 DE MAYO DE 2013)

Bienes gananciales: La confesión de privatividad requiere reseña del número de identificación fiscal

Los arts. 254.2 LH, 23 LN y 156.5 RN, con la finalidad de «combatir uno de los tipos de fraude fiscal, consistente en la ocultación de la verdadera titularidad de los bienes inmuebles por su adquisición a través de personas interpuestas», exigen la constancia de los *números de identificación fiscal de los comparecientes* en los títulos de contenido inmobiliario y *cualesquiera otros con trascendencia tributaria*. Esta norma es aplicable a la escritura en la que el marido reconoce que el dinero invertido en la adquisición de una finca por su esposa, con la que está casado en régimen de comunidad de bienes, procede de su peculio particular, y consiente la inscripción a favor de ella. Ya que «la confesión de privatividad se configura como un negocio de fijación de la verdadera naturaleza del bien, cuando existe incertidumbre sobre su pertenencia a una u otra masa patrimonial [...] No puede considerarse como una mera declaración complementaria, ajena a la titularidad. [...] 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». Y, por tanto, no puede acogerse la excepción de la R. 07.12.2007, cuyo supuesto de hecho era que «el cónyuge no titular comparecía para asentir la disposición del bien del que era titular privativo el otro cónyuge por motivo de su carácter de vivienda habitual (art. 1320 C.c.)» (en su resumen se decía que «no es necesario el número de identificación fiscal de quien no realiza un acto de trascendencia tributaria»).

R. 17.04.2013 (Notario Carlos Pons Cervera contra Registro de la Propiedad de Roses-2) (BOE 20.05.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/20/pdfs/BOE-A-2013-5285.pdf>

III.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 28 DE MAYO DE 2013)

Compraventa: No es inscribible una oferta de compra

Anotación preventiva de suspensión: No puede tomarse de un acto sin trascendencia real

En la primera de estas resoluciones se trata el caso de «una escritura, que se califica de elevación a público de documento privado, por la que se formaliza una oferta de compra de un inmueble –que no se describe sino que simplemente se identifica–, y en la que ni existe bilateralidad de contrato, ni conformidad del propietario, que no comparece, ni se sabe si están o no cumplidas las condiciones de la futura compraventa, pues la oferta simplemente se completa con la incorporación de ciertos documentos, que se manifiesta suponen el pago de señal y la recepción de la oferta por quien se dice representante de la entidad bancaria vendedora, sin la más mínima acreditación». Dice la Dirección que «es claro que el documento presentado carece de los elementos mínimos que permitan su inscripción, sino que su contenido no posee eficacia real limitándose al plano de lo meramente obligatorio, en donde surtirá sus efectos entre las partes».

En los hechos de la segunda resolución, con relación al mismo asunto, aparece que la registradora deniega la anotación preventiva de suspensión que se le pedía, al haberse calificado el defecto como «en principio» subsanable»; pero la Dirección confirma la denegación, «al no contener el título calificado un acto con trascendencia real, en suma, al no contener un acto inscribible».

R. 18.04.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Marbella-4) (BOE 28.05.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/28/pdfs/BOE-A-2013-5586.pdf>

R. 18.04.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Marbella-4) (BOE 28.05.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/28/pdfs/BOE-A-2013-5587.pdf>

III.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 28 DE MAYO DE 2013)

Recurso gubernativo: El plazo de un mes se cuenta de fecha a fecha

Herencia: Legados: La finca legada para venta y reparto del precio puede adjudicarse sin venta a los legatarios

1. Recurso gubernativo.– El plazo para interponer recurso contra la calificación registral es de un mes desde la fecha de notificación de la calificación (art. 326 LH); y, según «doctrina del Tribunal Supremo y de esta Dirección General (cfr., por todas, las S. 10.06.2008, S. 19.07.2010, S. 26.10.2012 y S. 04.08.2013; y las R. 14.10.2002 y R. 10.06.2008), en el cómputo de plazos por meses al que se refiere el art. 48 L. 30/1992, es decir, de fecha a fecha, la del vencimiento ha de ser la del día correlativo mensual al de la notificación, de manera que el día final debe coincidir

con el de la notificación del acto impugnado»; en el caso concreto considera el recurso dentro de plazo, pues en la nota de recepción del Registro figuraba «presentado 29 de enero...», pero con «n.º entrada... por correo 28 de enero...».

2. Legado.— La testadora distribuyó toda la herencia en legados y dispuso, respecto de ciertos bienes, que fuesen vendidos por el albacea contador partidor y distribuido su importe entre determinados legatarios; ahora, se otorga escritura de entrega de legado por el contador partidor y los legatarios, a los que se adjudican los bienes en la proporción que había dispuesto la testadora para el reparto del dinero, por no interesarles la venta «como consecuencia de la situación del sector inmobiliario». Objeta la registradora que el albacea no ejecuta la voluntad literal de la testadora, que era de un legado en metálico. La Dirección considera de especial importancia que «el testamento de la causante (que carece de legitimarios) no contiene institución de heredero y sí sólo disposiciones a título singular o de legado»; y que, como señaló la R. 30.12.1916, y resulta del art. 891 C.c., «los legatarios ocupan el lugar de los herederos, transformándose las cuestiones de representación del causante en problemas de liquidación del patrimonio, que hacen innecesaria la intervención de sucesores a título universal y absurda la exigencia de una declaración de herederos para el limitado fin de entregar los bienes relictos». Y que «no es en modo alguno razonable llevar la interpretación del testamento a un extremo tal que vede una forma de cumplimiento lo más razonablemente cercana a la voluntad de la testadora (que no es otra que beneficiar en la mayor medida posible a los legatarios), cuando las circunstancias puedan aconsejar no proceder a la venta de los bienes, ante una situación de mercado desfavorable, pues lo contrario supondría abocarles a concertar una venta en condiciones gravemente perjudiciales». Y reitera la doctrina de que «entre las facultades del albacea contador partidor se entiende incluida la de interpretar el testamento, como presupuesto del desempeño de las funciones que le corresponden, y tal interpretación sólo podrá rechazarse en sede registral si resulta que claramente ha prescindido de las pautas que impone el art. 675 C.c., al margen de la impugnación judicial de que en cualquier caso puede ser objeto (cfr. las R. 24.03.2001, R. 19.09.2002, R. 26.02.2003, y R. 31.03.2005, entre otras)».

R. 19.04.2013 (Notario Ramón-Luis Aparicio Núñez contra Registro de la Propiedad de Madrid-2) (BOE 14.05.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/28/pdfs/BOE-A-2013-5588.pdf>

III.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 28 DE MAYO DE 2013)

Rectificación del Registro: Requiere consentimiento del titular

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de la R. 03.01.2013 y otras posteriores, en otro caso en que la Tesorería General de la Seguridad Social estimaba incorrectamente inscrita la cesión realizada en favor de la Comunidad Autónoma de Galicia.

R. 19.04.2013 (Treasurería General de la Seguridad Social contra Registro de la Propiedad de Ourense-3) (BOE 28.05.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/28/pdfs/BOE-A-2013-5589.pdf>

III.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 28 DE MAYO DE 2013)

Doble inmatriculación: No puede cancelarse una de las fincas sin consentimiento de su titular o resolución judicial

El recurrente solicitaba la cancelación de una finca por doble inmatriculación, alegando que había sido inmatriculada sin el requisito del doble título o del título público y el acta de notoriedad (art. 298 RH); pero dice la Dirección que «no tiene en cuenta cuál era la normativa vigente en el momento en que accedió la finca al Registro, en la que expresamente se permitía en el número primero del art. 298 RH la inmatriculación sobre la base de un documento de los comprendidos en el artículo tercero de la Ley que sea anterior en más de un año a la fecha en que se solicite la inscripción, aunque el derecho respectivo no conste en ningún otro documento». Pero, aunque así no fuera, los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguarda de los Tribunales (art. 1 LH), y su rectificación requiere consentimiento de su titular o resolución judicial (art. 40 LH). Y «el art. 313 RH establece de forma cristalina las pautas que se deben seguir para los casos de doble inmatriculación».

R. 20.04.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Vila Joiosa – 2) (BOE 28.05.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/28/pdfs/BOE-A-2013-5590.pdf>

III.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 28 DE MAYO DE 2013)

Propiedad horizontal: No puede inscribirse la división de un elemento cuando la autorización fue anterior a adquisiciones inscritas

«La alteración del uso o cambio de destino de un elemento privativo de la propiedad horizontal y su división en nueve elementos no fue inscrita oportunamente y dio lugar a que accediesen al Registro, con anterioridad a dichos cambios o modificaciones, las adquisiciones de dominio de otros elementos privativos por parte de otros propietarios, que no fueron parte en el acuerdo de la junta de propietarios y que por tanto, dada la fecha de su adquisición, y la falta de acceso registral de esas modificaciones de los elementos privativos, no pudieron dar su consentimiento en el momento de la adquisición, ni tampoco consta que se haya obtenido el mismo con posterioridad». Es cierto que la Dirección (cfr. R. 23.05.2001, R. 04.03.2004 y R. 05.07.2005, entre otras), ha sostenido que «debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos, los cuales no se imputan a cada propietario singularmente, sino a la junta como órgano y aquellos otros actos que por afectar al contenido esencial del derecho de dominio de pisos o elementos privativos requieren el consentimiento individualizado o ‘uti singuli’ de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar en documento público [ver arts. 3, 8 y 18.2 LPH]; pero esta distinción entre actos colectivos y actos individualizados sólo afecta a la forma de expresión del consentimiento de los titulares, que en los actos colectivos basta que se produzca a través de un acuerdo en junta de propietarios por unanimidad o cuasi unanimidad conforme al art. 17 LPH cuando se trata de supuestos como el presente; mientras que cuando se trata de actos individualizados se exige el consentimiento individual

de los propietarios respectivos en aquello en que les afecte singularmente. [...] Fuera de la especialidad del principio de consentimiento en relación con la forma de prestarlo en los actos colectivos, deben aplicarse los demás principios hipotecarios a las modificaciones del título constitutivo o de sus estatutos, como son el de inoponibilidad del art. 32 LH, con su lógico complemento del principio de oponibilidad del art. 13 LH y el de cierre registral del art. 17 LH», Como señalaron las R. 19.02.1999 y R. 22.09.2009, «los terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que, aun cuando se hubiesen acordado con anterioridad, pretenden acceder al Registro en un momento posterior (cfr. arts. 5 LPH y 13, 34 y 38 LH)».

R. 25.04.2013 (Notario Juan Pérez Hereza contra Registro de la Propiedad de Madrid-4) (BOE 28.05.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/28/pdfs/BOE-A-2013-5592.pdf>

III.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 28 DE MAYO DE 2013)

Anotación preventiva de embargo: Fallecido el deudor, el procedimiento debe seguirse contra los herederos

Se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas, basándose en el principio de tracto sucesivo de los arts. 20 LH y 105 RH, porque el embargo practicado iba dirigido contra don X, y ahora el proceso de ejecución se dirige, según se dice en el decreto de adjudicación, contra don X (fallecido durante la tramitación) y su heredero, don Z, y no queda acreditado que don Z sea el único heredero. Dice la Dirección que «si se produce el fallecimiento durante la ejecución, no puede prescindirse de quién sea el sucesor a efectos de poder cubrir la defensa de los bienes en la fase posterior del proceso hasta la adjudicación, pues en otro caso, se trataría de una adjudicación con un salto en el vacío, [...] debe continuar en su posición, no sólo procesal, sino registral de tracto sucesivo, el heredero o herederos del fallecido. [...] Por eso, en caso de fallecimiento del deudor, no sólo la legislación procesal, a efectos de la sucesión procesal, sino también la legislación hipotecaria, a efectos del tracto sucesivo, prevé varias posibilidades para solucionar dicha cuestión. Una de ellas es que los herederos del fallecido, debidamente acreditados y notificados, ocupen su lugar. Otra vía, cuando se trata de herederos desconocidos, es la demanda contra los herederos desconocidos y herencia yacente del mismo, que esta Dirección General ha tratado en diversas resoluciones, permitiendo según los supuestos que se practique la inscripción o anotación cuando conste nombrado un administrador de la herencia yacente, o que además de los herederos desconocidos se demande a alguno conocido que pueda defender la posición del causante y de la herencia yacente, mientras se soluciona la tramitación de la herencia». Por eso, no puede accederse a la inscripción pretendida, «pues se requiere la aportación de los documentos que acrediten el carácter del heredero y si es único o no».

R. 25.04.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Baza) (BOE 28.05.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/28/pdfs/BOE-A-2013-5593.pdf>

III.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2013)

Hipoteca: Constitución: Es preciso señalar plazo a la hipoteca desde que se cumpla la obligación condicional garantizada

En una escritura de herencia se adjudica a la legataria de cantidad un crédito contra la heredera, que lo abonará en el momento en que se vendan los bienes de la herencia, y en garantía de ese crédito se constituye hipoteca sobre una finca. «Al no fijarse plazo alguno en la hipoteca, el registrador suspende la inscripción». La Dirección entiende que «es imprescindible, al menos, señalar un plazo de vencimiento de la hipoteca a partir de que se cumpla (si se cumple) el hecho en que consiste la condición, pues, si no fuera así, la hipoteca nacería y vencería simultáneamente, lo cual es contrario a su naturaleza. Por ello, hay que dar un plazo para que, si se produce la venta de la finca hipotecada, la heredera deba pagar el legado garantizado, aunque, por su naturaleza, dicho plazo sea corto».

R. 26.04.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Manacor-2) (BOE 29.05.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/29/pdfs/BOE-A-2013-5635.pdf>

III.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 03 DE JUNIO DE 2013)

Urbanismo: Competencia de las normas estatales para la documentación e inscripción de obra nueva

Obra nueva: Es inscribible la 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

Obra nueva: No es necesario acreditar que el uso del suelo es compatible con el planeamiento

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 15.04.2013.

R. 06.05.2013 (Notario Miguel-Ángel Delgado Gil contra Registro de la Propiedad de Almuñécar) (BOE 03.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/03/pdfs/BOE-A-2013-5847.pdf>

III.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 03 DE JUNIO DE 2013)

Exceso de cabida: Dudas sobre identidad de la finca justificadas por la cuantía del exceso

Exceso de cabida: Si excede de la vigésima parte debe tratarse como inmatriculación

Exceso de cabida: Es una rectificación de superficie y no permite encubrir una inmatriculación

Se trata de un exceso de cabida, declarado en una compraventa, cuya inscripción suspende el registrador por dudas sobre la identidad de la finca. La Dirección reitera una vez más su doctrina sobre la naturaleza de la inscripción del exceso de cabida como rectificación de un erróneo dato registral («la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día»), que no puede encubrir una inmatriculación del terreno colindante. Y la doctrina de que «para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca (cfr. art. 298, inciso último, RH)», dudas que «deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados». En este caso la duda razonable se basa en la magnitud del exceso de cabida, que duplica la superficie de las fincas. «En realidad, más que de un problema de dudas de identidad de la finca estamos ante un caso de no cumplimiento de los requisitos necesarios para inscribir el exceso de cabida como si de una mera rectificación de superficie se tratara. Esta Dirección General tiene reiteradamente señalado que todo exceso de cabida que exceda de la vigésima parte de la cabida inscrita debe ser tratado como un supuesto de inmatriculación (cfr. art. 298 RH). En consecuencia, el hecho de que no se haya aportado título inmatriculador suficiente ni certificación catastral totalmente coincidente con el título, impide practicar la inscripción del exceso de cabida, dada su extensión».

R. 06.05.2013 (Roliges, S.L., contra Registro de la Propiedad de Villena) (BOE 03.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/03/pdfs/BOE-A-2013-5849.pdf>

III.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 03 DE JUNIO DE 2013)

***Principio de prioridad:* La presentación de la ratificación no gana prioridad para el acto ratificado presentado después**

***Representación:* La ratificación no tiene efecto retroactivo en perjuicio de terceros intermedios**

***Calificación registral:* Los documentos deben despacharse por orden cronológico de presentación**

***Calificación registral:* Suspendida la inscripción de un título, se prorroga la presentación de los conexos sin calificarlos**

Una sociedad panameña otorga escritura de aceptación de la aportación de unas fincas por una sociedad española; más tarde la sociedad aportante otorga ratificación de la escritura de aportación. En el Registro de la Propiedad se presenta en primer lugar la ratificación; después, un mandamiento de anotación preventiva de demanda; y finalmente, la escritura de aportación. El registrador deniega la inscripción de la escritura de ratificación por el defecto insubsanable de carecer de transcendencia real y no ser, por tanto, título inscribible (arts. 2 LH y 7, 9 y 51.6 RH), y acuerda «el aplazamiento de la calificación de los presentados posteriormente, al estar previamente presentados con anterioridad títulos contradictorios o conexos con asiento vigente al haber sido prorrogado en virtud de la calificación desfavorable objeto del presente recurso (vid. arts. 18.2 LH, y 111.3 y 432.2 RH)». La Dirección insiste en la importancia del principio de prioridad (arts. 17, 24, 32 y 248 LH), en cuya virtud «la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (cfr. arts. 24 y 25 LH), sin

que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad»; y que exige «que los registradores despachen los documentos referentes a una misma finca por riguroso orden cronológico de su presentación en el diario, salvo que sean compatibles entre sí. Y confirma que la ratificación «no constituye por sí ni un título traslativo o declarativo del dominio, ni un título de constitución, reconocimiento, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles, ni ningún otro título de los previstos como inscribibles en el art. 2 LH»; observa que el art. 33 RH exige que en el título inscribible funde *inmediatamente* su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse la inscripción, y que ese término *inmediatamente* se incorporó en la reforma aprobada por D. 14.02.1947, «con la finalidad, según sus más autorizados comentaristas, de atender a la conveniencia de que todo título inscribible ha de acreditar de modo directo e inmediato el derecho de quien haya de ostentar la titularidad registral, sin que sean suficientes referencias indirectas o mediatas al derecho cuya inscripción se postula», y la referencia del mismo artículo al *contenido que sea objeto de la inscripción* significa, como ha destacado la doctrina, que ha de acreditar el acto o negocio jurídico mismo que integra el título material inscribible, es decir el contenido o sustancia jurídica susceptible de constatación y publicidad registral [...] En definitiva, el título formal inscribible ha de contener el título inscribible material, y eso no se cumple en la mera escritura de ratificación de tal negocio, «sin que la prioridad registral de la escritura de aportación pueda retrotraerse a la obtenida por la presentación de la escritura de ratificación. [...] Repárese en que, como señaló la R. 20.09.2012, incluso en los casos en que nuestro ordenamiento admite la ratificación de un negocio con eficacia retroactiva (v.gr. arts. 1259.2 y 1727.2 C.c.) tal eficacia se limita al ámbito de las partes contratantes, dejando fuera de la misma todo efecto perjudicial respecto de terceros» (en ese sentido, las S. 31.01.1978, S. 12.12.1989, S. 22.08.1999 y R. 02.12.1998). «Lo procedente, como afirmó la R. 20.09.2010, es que cuando se trata de un documento que contiene un nuevo consentimiento negocial sea objeto de una nueva presentación» (para permitir la indicada calificación según la situación registral en el momento de la presentación; «doctrina que debe ser aplicada cuando el defecto de un documento ha sido calificado como insubsanable, con posterioridad se presentan documentos contradictorios al mismo, y más tarde se presenta el documento que puede remover el obstáculo del que se presentó originariamente. Este último documento debería ser objeto de nueva presentación, porque la prioridad registral operará desde que se verifique la última presentación practicada. Por todo ello no puede ser despachado el documento calificado hasta tanto se practique la anotación de la demanda».

R. 07.05.2013 (Bergantín Real Estate, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-33) (BOE 03.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/03/pdfs/BOE-A-2013-5850.pdf>

III.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 03 DE JUNIO DE 2013)

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

«El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho.

No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de su derecho a inscribir o anotar, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales (art. 66 LH). De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que no es objeto del recurso la calificación positiva, pues, una vez practicado un asiento, se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 19 bis, 38, 40 y 82 LH) [...] No procede por tanto entrar en la argumentación del recurrente sobre si ha tenido o no la posición prevista en el ordenamiento en el ámbito del procedimiento judicial que ha provocado la alteración del contenido del Registro» (Se trataba de una ejecución de hipoteca a consecuencia de la cual se habían cancelado las inscripciones posteriores en favor de las sociedades recurrentes, una de ellas, al parecer, de obra nueva que había sido declarada por un tercer poseedor, por lo que no debía afectarle la hipoteca según el art. 112 LH).

R. 07.05.2013 (Real State Agent, S.L., y J.A.J., S.L., contra Registro de la Propiedad de Barcelona-11) (BOE 03.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/03/pdfs/BOE-A-2013-5852.pdf>

III.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2013)

***Inmatriculación:* La certificación catastral debe coincidir exactamente con la descripción de la finca**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 08.11.2012 y otras, según el art. 53.7 L. 13/30.12.1996. Añade que «el recurrente alega una serie de circunstancias que podrían, en su caso, justificar la diferencia existente; pero, dada la dicción legal, si es el caso, tales circunstancias pueden ser base para producir la alteración catastral que corresponda, la cual, una vez producida, puede eliminar el obstáculo existente para la inmatriculación que se pretende».

R. 08.05.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cuenca) (BOE 06.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/06/pdfs/BOE-A-2013-6009.pdf>

III.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2013)

***Principio de prioridad:* La presentación de la ratificación no gana prioridad para el acto ratificado presentado después**

***Representación:* La ratificación no tiene efecto retroactivo en perjuicio de terceros intermedios**

***Calificación registral:* Los documentos deben despacharse por orden cronológico de presentación**

Calificación registral: Suspendida la inscripción de un título, se prorroga la presentación de los conexas sin calificarlos

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 07.05.2013.

R. 08.05.2013 (Bergantín Real Estate, S.L., contra Registro de la Propiedad Madrid-29) (BOE 06.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/06/pdfs/BOE-A-2013-6010.pdf>

III.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2013)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 07.05.2013 y otras.

R. 08.05.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-28) (BOE 06.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/06/pdfs/BOE-A-2013-6012.pdf>

III.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2013)

Inmatriculación: No puede practicarse con documentación reveladora de que ha sido elaborada a ese solo efecto

«Plantea este recurso la cuestión de si son suficientes, a los efectos de proceder a una inmatriculación de finca, dos títulos otorgados ante el mismo notario el mismo día, uno a continuación de otro, en cuya virtud, por el primero, la esposa aporta un inmueble de su propiedad a la sociedad de gananciales y, por el segundo, ya con su esposo, lo vende a un tercero». La Dirección reitera que para la inmatriculación por título público es necesario que haya «dos transmisiones efectivas y reales» (art. 298.1 RH). Y en este caso, «el carácter ‘ad hoc’ de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento (la simultaneidad de ambos negocios, que parecen tener una conexión como la que se aprecia en el binomio venta-hipoteca, la inexistencia de título original de adquisición y el nulo coste fiscal), sin que se pueda entender como suficiente el argumento del notario autorizante de que lo que se persigue es asegurar la participación del consorte de la aportante en los beneficios derivados de la enajenación, ya que el precio de la finca, desde que se ingresa en la cuenta bancaria referida en los medios de pago, deviene presuntivamente ganancial».

R. 09.05.2013 (Notario José Bauza León contra Registro de la Propiedad de Pego) (BOE 06.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/06/pdfs/BOE-A-2013-6013.pdf>

III.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2013)

Hipoteca: Procedimiento extrajudicial: El requerimiento de pago al deudor tiene rigurosos requisitos de persona y lugar

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 17.01.2013. En el caso actual dice la Dirección que no es conforme a Derecho el requerimiento de pago llevado a cabo en un procedimiento extrajudicial en el lugar señalado en la inscripción de hipoteca pero en persona que no es ninguna de las señaladas en el art. 236.c RH (*pariente más próximo, familiar o dependiente mayores de catorce años que se hallasen en el mismo, y si no se encontrase nadie en él, al portero o a uno de los vecinos más próximos*); y el Reglamento es terminante al decir que *si no se pudiera practicar el requerimiento en alguna de las formas indicadas, el notario dará por terminada su actuación y por concluida el acta, quedando expedita la vía judicial que corresponda*; «nada cambia el hecho de que el destinatario sea una persona jurídica, pues evidentemente la diligencia debe entenderse con sus representantes o dependientes y siempre que dichas circunstancias resulten de sus manifestaciones; [...] tampoco es posible afirmar que la regulación del Reglamento Hipotecario se completa sin más con la que recoge el Reglamento Notarial, pues si bien es cierto que aquél no se refiere a la forma en que deba practicarse el requerimiento, sí que contiene una normativa exclusiva sobre el lugar y las personas a quienes va dirigido el requerimiento de pago». La Dirección considera que el requerimiento es trámite esencial del procedimiento y repite la doctrina del Tribunal Constitucional vista en la resolución citada. Cierto que «este Centro Directivo ha afirmado muy recientemente (R. 17.01.2013 y R. 28.01.2013), siguiendo la doctrina del Tribunal Constitucional sobre el carácter y finalidad de los actos de comunicación, que el defecto resulta constitucionalmente irrelevante si no impide la debida tutela del interesado al tener conocimiento extraprocésal del contenido de la comunicación y por tanto expedito el ejercicio tempestivo de los derechos legalmente reconocidos», pero no resulta del expediente que se acreditara ese conocimiento al registrador.

R. 09.05.2013 (Banco Popular Español, S.A., contra Registro de la Propiedad de Nules-3) (BOE 06.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/06/pdfs/BOE-A-2013-6014.pdf>

III.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2013)

Usucapión: No puede entablarse el procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral

Usufructo: Su cancelación exige acreditar el fallecimiento, aunque por la fecha de constitución pueda presumirse

Para la inscripción de una sentencia declarativa del dominio adquirido por usucapión extraordinaria, se plantean dos problemas:

—«Respecto de la nuda propiedad de una parte de la finca concernida, se demanda a los desconocidos herederos del titular registral». La Dirección recuerda que la R (consulta) 19.11.2011,

entendió que, «para el caso de ser demandados ‘ignorados herederos’, se plantea el complicado tema de decidir si será suficiente la aceptación que el juez realiza de su representación procesal o si por el contrario debe haber un pronunciamiento expreso en tal sentido. En su respuesta cita este Centro Directivo la S. 07.04.1992, en un caso de acción reivindicatoria dirigida contra uno sólo de los herederos, que afirmó que ‘no cabe discutir el defecto del emplazamiento practicado en la persona de un solo heredero de la demandada y dar con ello por emplazados a los demás herederos desconocidos; sin que se acredite, ni siquiera se alegue, que el emplazado tuviera poder alguno para actuar en este proceso en nombre de los ausentes o desconocidos’. Consideró en definitiva incorrecto el emplazamiento de la herencia yacente, concluyendo en el caso litigioso que ‘se han infringido las garantías procesales causando indefensión a las personas no emplazadas, sin que pueda afirmarse que de haberse practicado el emplazamiento omitido el resultado final del litigio hubiera sido el mismo’. [...] Por las razones expuestas, este Centro Directivo, ha declarado la imposibilidad de cancelar derechos inscritos a nombre de personas que no han sido citadas en el procedimiento, y no están debidamente representadas».

–No se acredita la muerte del usufructuario, al que se le adjudicó el usufructo en el siglo XIX. La Dirección considera necesaria la acreditación, porque «no corresponde al registrador sustituir ni declarar, por una presunción, ninguno de los sistemas de prueba de la defunción de las personas contemplados en la legislación del Registro Civil, lo que conduciría, como medios subsidiarios a la obtención de sentencia firme, o en casos tasados, como el supuesto del art. 86 LRC, además, expediente gubernativo o en su caso orden de la autoridad judicial».

R. 09.05.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sitges) (BOE 06.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/06/pdfs/BOE-A-2013-6015.pdf>

III.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2013)

Anotación preventiva de embargo: No puede prorrogarse la indebidamente practicada sobre finca inscrita a favor de persona distinta del deudor

«Se debate en el presente expediente sobre si puede practicarse la prórroga de una anotación preventiva de embargo administrativo que fue practicada, a pesar de que la finca objeto de gravamen había sido previamente agrupada y vendida. [...] Como tiene señalado este Centro Directivo (vid. R. 23.01.2002), la prórroga de una anotación no constituye un asiento autónomo, sino que se limita a prolongar en el tiempo los efectos de la anotación primitiva a que refiere, manteniendo su prioridad. En este sentido, teniendo en cuenta que los asientos se encuentran bajo la salvaguarda de los Tribunales (cfr. arts. 1 y 82 LH), no cabría sino practicar la prórroga». Sin embargo, «no será en ningún caso posible inscribir la adjudicación derivada del procedimiento por razón del principio de prioridad, que ampara a quien inscribe antes frente a quien tiene un título incompatible sobre la finca posteriormente inscrito o anotado (art. 17 LH). Se produciría –como mantiene el registrador– una doble inmatriculación con la prórroga de la anotación vigente sobre una finca que con carácter previo había sido agrupada, en detrimento de los principios rectores de nuestro sistema inmobiliario». Así pues, no cabe practicar la prórroga; pero la Dirección salva, por una parte, «las acciones que pudieran corresponder a la Administración Tributaria que obtuvo anotación del embargo, como consecuencia del error

cometido en el Registro»; y por otra, la posibilidad del procedimiento de rectificación de errores del art. 217.1 LH.

R. 10.05.2013 (Agencia Estatal de la Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de San Cristóbal de la Laguna – 1) (BOE 06.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/06/pdfs/BOE-A-2013-6016.pdf>

R. 10.05.2013 (Agencia Estatal de la Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de San Cristóbal de la Laguna – 1) (BOE 06.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/06/pdfs/BOE-A-2013-6018.pdf>

R. 10.05.2013 (Agencia Estatal de la Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de San Cristóbal de la Laguna – 1) (BOE 06.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/06/pdfs/BOE-A-2013-6018.pdf>

R. 10.05.2013 (Agencia Estatal de la Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de San Cristóbal de la Laguna – 1) (BOE 06.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/06/pdfs/BOE-A-2013-6019.pdf>

III.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2013)

Obra nueva: En la «obra antigua» no es necesario acreditar que el uso del suelo es compatible con el planeamiento

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 15.04.2013. En una escritura de declaración de obra nueva se incorpora certificación del Ayuntamiento de la que resulta que «la vivienda tiene más de seis años según ficha catastral, que no proceden medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, que la edificación es disconforme con la ordenación y por lo tanto no es legalizable, que en función de lo anterior se declara transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística contra la vivienda situada en la parcela catastral señalada, se declara dicho inmueble en situación de asimilación a fuera de ordenación por lo que solo podrán llevarse a cabo obras de reparación y conservación y se afirma que el uso a que se destinará la edificación es el de almacén cochera no pudiendo reconocerse el uso de vivienda al no tener justificados los servicios básicos propios de dicho uso». Ciertamente, el art. 19 RDLeg. 2/20.06.2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, exige que se justifique ante el registrador *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*», lo que se conseguiría con la licencia de ocupación (R. 16.02.2012). Pero en la inscripción de obras nuevas «antiguas», nada exige la Ley en relación al uso de la edificación, por lo que (vid. R.08.05.2012, R. 12.11.2012 y R. 15.04.2013) «no es óbice a la inscripción el hecho de que el uso a que se dedique la edificación sea contrario a la ordenación urbanística; en realidad, lo mas probable es que efectivamente

lo sea, [...] pues el presupuesto de la inscripción es precisamente el carácter ilícito de la edificación que se declara»; precisamente, la constancia en el Registro de la limitación de uso sirve para dar a conocer a eventuales terceros la existencia del ilícito. Y todo ello, sin perjuicio de que el uso sea sancionable por vía de disciplina urbanística.

R. 11.05.2013 (Notario Antonio-Juan García Amezcua contra Registro de la Propiedad de Santa Fe – 2) (BOE 11.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/11/pdfs/BOE-A-2013-6168.pdf>

III.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2013)

***Título inscribible:* No es inscribible un acta de conciliación dictada por juez de paz sobre pactos obligacionales**

***Actos inscribibles:* No son inscribibles pactos sin trascendencia real**

No es inscribible un acta de conciliación dictada por juez de paz en la cual las partes, con ocasión de la ruptura de su convivencia, se avienen sobre determinados extremos obligacionales relativos a una vivienda de la que son únicos titulares (uso provisional y determinados pagos). «Ni por razón de su materia, ni de la acción ejercitada, ni por la forma utilizada podría ser objeto de inscripción. [...] No consta que se haya alcanzado un acuerdo plasmado en convenio regulador, ni que éste haya sido aprobado judicialmente en un proceso de crisis matrimonial: separación, nulidad o divorcio. Tampoco que se haya dictado resolución judicial en la que se haya decidido la constitución de un derecho familiar de uso. Ni se ha cumplido la regla general, sobre la que los dos supuestos anteriores son excepciones, es decir que se haya acordado acerca del uso de la vivienda en escritura pública». Se trata de un mero acuerdo obligacional «sin trascendencia registral, incluso con independencia de su inadecuado cauce formal y procesal».

R. 11.05.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Avilés-2) (BOE 11.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/11/pdfs/BOE-A-2013-6169.pdf>

III.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2013)

***Principio de tracto sucesivo:* No puede inscribirse una rectificación otorgada por quien no es titular inscrito**

No puede inscribirse una escritura de rectificación de la descripción de una finca, en un caso en el que no se aporta el título previo de la segregación de la finca ni el de la adquisición por la sociedad que rectifica (arts. 20 y 38 LH).

R. 13.05.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mogán) (BOE 11.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/11/pdfs/BOE-A-2013-6170.pdf>

III.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2013)

Vivienda familiar: Es exigible la manifestación de que la finca no es vivienda de unión estable de pareja en la Comunidad Valenciana

No puede inscribirse una escritura de ampliación y modificación de préstamo hipotecario otorgada por prestatario-hipotecante con vecindad en Valencia y soltero, sin que manifieste si la finca es domicilio de una unión de hecho formalizada conforme a los requisitos de la Ley 5/15.10.2012. La R. 18.06.2004 manifestó un criterio contrario a la exigencia de tal declaración (a propósito de la Llei 10/1998, de Uniones Estables de Pareja del Parlamento de Cataluña); pero fue revocada por S. JPI Barcelona-35 19.04.2006, cuyo criterio ha de ser acatado; y que, en interpretación del art. 91.1 RH, considera que «se impone una actuación cautelar del Registrador a fin de prevenir el eventual fraude a los derechos del conviviente carentes de reflejo tabular, pues no cabe duda de que el inmueble que se pretende enajenar es susceptible de servir de sede a una unión convivencial de pareja, y menos cuando aquella duda pueda desvanecerse con una simple manifestación de la disponente...».

R. 13.05.2013 (Notario Enrique Pérez Mencio contra Registro de la Propiedad de La Pobra de Vallbona) (BOE 11.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/11/pdfs/BOE-A-2013-6171.pdf>

III.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2013)

Agrupación y agregación: La agrupación de una finca discontinua requiere justificación de la relación de dependencia o servicio

Se trata de una escritura de «agrupación de fincas no colindantes o agrupación en una finca discontinua». Dice la Dirección (reiterando la doctrina de la R. 27.11.2012; en el BOE dice 27 de febrero) que para la formación de una finca registral discontinua no es suficiente la mera voluntad del propietario sin base alguna objetiva, sino que se necesita «que exista una relación o conexión de dependencia de alguna de las porciones con la finca o fincas que se consideren principales, por acreditarse objetivamente que están en una situación de dependencia o servicio con la misma de carácter permanente por razón de la propiedad y no por ejemplo, por un arrendamiento». Pero esa situación de dependencia o servicio puede acreditarse por varios medios, y no sólo, como pide la nota registral, por certificación del Departamento de Agricultura. En este caso la Dirección considera suficientes las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que se incorporan a la escritura y de las que se deduce el carácter agrario de las fincas, su dedicación a cultivos similares, su proximidad y su comunicación por un camino comarcal de uso agrícola.

R. 14.05.2013 (Diteco, Diseño Técnicas y Construcciones, S.L., contra Registro de la Propiedad de Igualada-2) (BOE 11.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/11/pdfs/BOE-A-2013-6173.pdf>

III.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2013)

Rectificación del Registro: Requiere consentimiento de todos los titulares

Bienes gananciales: La rectificación a privativos requiere consentimiento de los dos titulares

Inscrita una finca en favor de dos personas con carácter ganancial, ahora uno de ellos otorga escritura en la que acredita que compraron en estado de solteros y rectifica la primitiva compraventa manifestando que adquirieron por mitades indivisas con carácter privativo. La Dirección reitera su doctrina sobre salvaguardia judicial de los asientos registrales (art. 1.3 LH) y la necesidad de consentimiento de todos los titulares para su rectificación (art. 40 LH), o de resolución judicial en procedimiento en que intervengan todos ellos (la S. 15.12.2005 ha hablado de «la existencia de una acción encaminada exclusivamente a obtener la rectificación del asiento inexacto; es ésta la acción que habrá de ejercitarse cuando la falta de consentimiento del titular registral impida rectificar el registro de otro modo»). «Es cierto que esta Dirección General ha declarado en diversas ocasiones (cfr., entre otras, las R. 05.05.1978, R. 06.11.1980, R. 10.09.2004, R. 13.09.2005, R. 19.06.2010, R. 07.03.2011, R. 23.08.2011, R. 15.10.2011 y R. 29.02.2012) 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, 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. No obstante, en el presente caso no es suficiente para practicar la rectificación pretendida que se acredite fehacientemente el estado de solteros de los compradores, pues debiendo hacerse constar la porción que cada uno de los dos compradores adquieren pro indiviso, es ineludible el consentimiento de ambos».

R. 14.05.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-5) (BOE 11.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/11/pdfs/BOE-A-2013-6174.pdf>

III.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2013)

División y segregación: Las dudas sobre la matriz de la que se segrega pueden resolverse por el procedimiento del art. 306 RH

División y segregación: No es necesario acreditar que la segregada no es de dominio público cuando no resulta de la certificación municipal

La Dirección confirma que debe acreditarse que el solar que se segrega está incluido en determinada finca matriz y no en otra también determinada, cuando el registrador alberga dudas sobre la verdadera procedencia; porque «la circunstancia de que se hayan practicado indistintamente segregaciones de diversas fincas materiales unidas funcionalmente, sin que se acredite suficientemente la ubicación de la parte segregada en una u otra, puede dar lugar a una doble inmatriculación»; puede acudir para ello al procedimiento del art. 306 RH, que, aunque está dedicado a la inmatriculación de fincas, «no cabe desconocer que el problema es el mismo en cualquier caso de pretensión de creación de una nueva finca registral y, lógicamente, igual debe ser la solución».

En cambio, no confirma la necesidad que indica el registrador de acreditar que «la parte segregada no está inventariada como bien de dominio público o patrimonial a favor del Ayuntamiento [...] (no consta la recepción por el Ayuntamiento, de los terrenos destinados a dotaciones públicas y viales)»; porque de la certificación municipal sobre innecesariedad de licencia de parcelación, «nada resulta de que el bien esté inventariado como bien de dominio público o patrimonial del Ayuntamiento, destinado a dotaciones públicas, viales o zonas verdes».

R. 16.05.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palma-8) (BOE 11.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/11/pdfs/BOE-A-2013-6175.pdf>

III.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2013)

Obra nueva: Para la inscripción de una obra nueva «antigua» no es necesario aportar el libro del edificio

Para la inscripción de una ampliación de obra nueva declarada por antigüedad no es preciso aportar el libro del edificio para su depósito en el Registro. «La exigencia de su depósito se refiere a las obras nuevas terminadas que se formalizan al amparo del art. 20.1 RDLeg. 2/20.06.2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, pero no a las que se formalizan al amparo de su apartado 4 en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, las llamadas obras nuevas antiguas. [...] Ciertamente esta Dirección General lo exigió en sus R. 24.03.2011 y R. 14.04.2011, pero debe recordarse que éstas son anteriores a la reforma llevada a cabo en el art. 20 RDLeg. 2/2008 por el art. 24 RDL 8/01.07.2011, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios...»; y, si bien el art. 27 D. 60/16.03.2010 (Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía) considera la constancia y depósito registral del libro como requisito para la formalización e inscripción de los actos de edificación, lo hace «conforme con la normativa notarial y registral correspondiente, que no es otra que la contenida en el art. 20 RDLeg. 2/2008, por lo que debe concluirse que tras esta reforma la exigencia del libro del edificio queda limitada a los supuestos del número 1 del art. 20 y no a los del número 4».

R. 16.05.2013 (Notario Emilio García Alemany contra Registro de la Propiedad de Santa Fe – 1) (BOE 11.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/11/pdfs/BOE-A-2013-6176.pdf>

III.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2013)

Documento judicial: Las sentencias de condena no son directamente inscribibles sin ejecución

Se solicita la inscripción de una sentencia que declara existente el contrato de compraventa privado otorgado por la titular registral y la condena a otorgar escritura pública de compraventa.

La registradora objeta que la sentencia «no contiene una declaración del dominio de la finca, sino que lo que declara es la existencia de un contrato privado de compraventa y ordena el otorgamiento de escritura». La Dirección reitera su doctrina sobre calificación registral de documentos judiciales; y reitera también que «las sentencias declarativas ni necesitan ejecución ni, por ello, son susceptibles de actividades posteriores ejecutorias, con lo que, para la inscripción es suficiente el testimonio de la sentencia, que es firme (cfr. R. 20.04.2002 y R. 06.02.2012 y R. 09.05.2012), [... pero] las sentencias de condena, incluyendo las de otros tipos que contenga también pronunciamientos de condena, requieren para su eficacia plena, y por tanto para su acceso registral, la tramitación del correspondiente proceso de ejecución (R. 04.05.2010)»; incluso cuando el juez dé por emitida la declaración de voluntad conforme al art. 708 LEC, la Ley de Enjuiciamiento Civil no dispone la inscripción directa de los documentos presentados, sino que la decisión *se entenderá sin perjuicio de la observancia de las normas civiles y mercantiles sobre forma y documentación de actos y negocios jurídicos*, de manera que la nueva forma de ejecución procesal lo que permite es que el demandante otorgue la escritura de elevación a público del documento privado compareciendo ante el notario por sí solo. En este caso, «la parte declarativa del fallo de la sentencia no declara la existencia del dominio a favor del demandante, sino la existencia del contrato privado de compraventa (contrato que, recuérdese, en nuestro Derecho tiene carácter consensual y obligatorio, y que, en consecuencia, por sí mismo no produce el efecto directo de transmitir el dominio: vid. arts. 609 y 1445 C.c., y, por todas, S. 27.05.1982), ni tampoco contiene mandato alguno de rectificación del contenido del Registro que permita atribuirle una directa eficacia registral (a diferencia del caso objeto de la R. 06.02.2012 invocada por el recurrente), siendo necesario por tanto que, en ejecución de la sentencia, se obtenga el correspondiente documento inscribible en la forma antes indicada (vid. art. 40 LH, y R. 05.06.2012)».

R. 17.05.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almansa) (BOE 26.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/26/pdfs/BOE-A-2013-6914.pdf>

III.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2013)

Permuta: Condición resolutoria en la permuta de solar por departamentos

Condición resolutoria: Para la resolución debe acreditarse el cumplimiento del vendedor y el allanamiento del comprador

Condición resolutoria: Su ejecución requiere consignación de las cantidades que han de ser devueltas

Consta inscrita una cesión en permuta de determinada finca a cambio de elementos independientes en el edificio que se construya, con condición resolutoria para el caso de incumplimiento del cesionario, y con cláusula penal por la que el cedente hará suyas las obras que se hubieran realizado, sin indemnización. Ahora el cedente requiere de resolución al cesionario y éste contesta citando para la escritura de resolución, «momento en el que deberán hacerse entrega recíproca de determinadas facturas así como recibir de la cedente determinada cantidad». El cedente considera allanado al cesionario y se adjudica la finca en escritura otorgada unilateralmente. «El registrador entiende que no ha existido allanamiento por parte del cesionario y que no se dan los requisitos para practicar la reinscripción». Y la Dirección confirma esa calificación; cita la R. 17.11.1978 («el enérgico sistema de autotutela que supone la facultad resolutoria pactada a favor del vendedor ha

de ser examinado en su aplicación con todo tipo de cautelas, a fin de salvaguardar los derechos de todos los interesados, y evitar en lo posible que el vendedor pueda, sin intervención de los tribunales, decidir unilateralmente una cuestión tan delicada», y concluye que, «formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento, grave (S. 21.09.1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (S. 18.12.1991, S. 14.02.1992, S. 30.03.1992, S. 22.03.1993, S. 20.02.1995 y S. 16.03.1995)». En este caso no ha habido oposición expresa, pero «no existe allanamiento en cuanto afirmación incondicional de aceptación de las pretensiones del requirente», sino que la voluntad de resolver del cesionario estaba condicionada a determinados requisitos, por lo que la inscripción de la resolución «sólo podrá llevarse a cabo si se acredita debidamente el consentimiento del titular del asiento o la existencia de resolución judicial firme de acuerdo con las reglas generales de la legislación hipotecaria». «Respecto de la cláusula penal que se haya estipulado para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, no cabe deducción alguna de la cantidad que deba ser consignada, basándose en la cláusula, por cuanto puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el art. 1154 C.c (R. 29.12.1982, R. 16.09.1987, R. 19.01.1988, R. 04.02.1988, R. 28.03.2000), sin que quepa pactar otra cosa en la escritura (R. 19.07.1994)».

R. 17.05.2013 (Notario Francisco-José Tornel López contra Registro de la Propiedad de Elche-1) (BOE 26.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/26/pdfs/BOE-A-2013-6916.pdf>

III.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2013)

Hipoteca: Novación: Novación sujeta a condición suspensiva de que no haya cargas que alteren el rango

Calificación registral: Debe valorarse la intención evidente de los contratantes

Se trata de una escritura de compraventa con subrogación y novación de préstamo hipotecario en la que la novación queda sujeta a la condición suspensiva de que «en que el momento de su inscripción en el Registro de la Propiedad, no se haya practicado ningún asiento de inscripción o anotación, ni esté vigente asiento de presentación en el libro diario que impida mantener el mismo rango a la hipoteca». El registrador acusa falta de claridad en la condición, toda vez que hay algunas inscripciones posteriores a la hipoteca, aunque conocidas por las partes y reseñadas en la escritura, pero añade que «no compete al registrador la decisión de si hay alteración o no de rango y es la entidad la que debe asumir si se cumple o no la condición». La Dirección entiende que esas cargas posteriores no deben suspender la eficacia de la novación ni obstar a la inscripción, porque «como ha reiterado en numerosas ocasiones esta Dirección General (vid., por todas, las R. 19.06.1990, R. 25.06.2001, R. 21.11.2001, R. 24.11.2004, R. 12.09.2005, R. 27.11.2006 y R. 03.03.2007), a la hora de calificar los documentos inscribibles el registrador habrá de tener en cuenta no sólo la simple y pura literalidad de los términos empleados, sino también la intención evidente de los otorgantes reflejada en el negocio documentado, la valoración global de sus cláusulas y su inteligencia en el sentido más adecuado para que produzcan efecto (cfr. arts. 1281, 1284 y 1285 C.c.). En el presente caso resulta evidente que si en la parte expositiva de la escritura calificada las partes contratantes expresan que la finca está gravada con una hipoteca y la

servidumbre que se reseñan en la nota registral informativa incorporada, y no solicitan en ningún momento la cancelación de las mismas es porque no pueden ser éstas las que se contemplan en la condición suspensiva cuestionada».

R. 18.05.2013 (Notario Ignacio Maldonado Ramos contra Registro de la Propiedad de Madrid-20) (BOE 26.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/26/pdfs/BOE-A-2013-6917.pdf>

III.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2013)

Concurso de acreedores: No puede tomarse embargo administrativo sin decisión del juez del concurso sobre la naturaleza de los bienes

Se debate la posibilidad de tomar anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, constando previamente anotada la declaración de concurso de la sociedad embargada (las providencias de apremio, como la diligencia de embargo, son de fecha anterior al auto de declaración de concurso). La respuesta debe ser negativa, a la vista del art. 24.4, inciso final, L. 22/09.07.2003, Concursal (*practicada la anotación preventiva o la inscripción, no podrán anotarse respecto de aquellos bienes o derechos más embargos o secuestros posteriores a la declaración de concurso que los acordados por el juez de éste, salvo lo establecido en el artículo 55.1*). Ciertamente que el art. 55 L. 22/2003 consagra una excepción para los procedimientos administrativos de ejecución en los que se hubiera dictado diligencia de embargo, pero la condiciona a que los bienes *no resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor*; cuestión cuya apreciación corresponde exclusivamente al juez del concurso (art. 56 L. 22/2003).

R. 20.05.2013 (Treasurería General de la Seguridad Social contra Registro de la Propiedad de Benidorm-2) (BOE 26.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/26/pdfs/BOE-A-2013-6920.pdf>

III.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2013)

Sociedad civil: No es sociedad civil la que tiene por objeto actos de comercio

Sociedad civil: No puede inscribirse una finca nombre de sociedad constituida como civil con objeto mercantil

No puede inscribirse una finca a nombre de una sociedad constituida como civil pero con objeto mercantil. Como en los casos de las R. 20.03.1986, R. 30.04.1997 y R. 11.12.1997, la actividad de la sociedad «presenta las características que determinan su calificación como mercantil, y ello no sólo desde el punto de vista económico (interposición en el tráfico, habitualidad, ánimo especulativo), sino también desde el estrictamente jurídico, toda vez que se pretende la realización de forma permanente, a través de una organización estable y adecuada al efecto y con ánimo lucrativo, de genuinas actividades empresariales. [...] Sin que para eludir la aplicación de las

reglas mercantiles de las sociedades sea suficiente la expresa voluntad de los socios de acogerse al régimen de la sociedad civil, pues las normas mercantiles aplicables son, muchas de ellas, de carácter imperativo por estar dictadas en interés de terceros o del tráfico, como ocurre con las que regulan el régimen de los órganos sociales, la responsabilidad de la sociedad, de los socios y de los encargados de la gestión social, la prescripción de las acciones o el estatuto del comerciante (contabilidad mercantil, calificación de las actividades empresariales, etc.). De cuanto antecede resulta que la sociedad adquirente es una sociedad mercantil por su objeto. Al conceptuarla como sociedad civil, el título presentado no sólo introduce un elemento de confusión sobre el titular registral que sería suficiente para denegar la inscripción (como ya señalaran las R. 25.05.2006 y R. 20.04.2010), sino que ni siquiera permite determinar indubitadamente a qué tipo social se acoge la voluntad constituyente y, en consecuencia, cuál es el régimen jurídico aplicable». No se trata de una sociedad mercantil en formación o irregular (R. 22.04.2000), ni de sociedad civil para el desarrollo de actividades civiles (R. 14.02.2001).

R. 21.05.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Fuenlabrada-3) (BOE 27.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/27/pdfs/BOE-A-2013-6956.pdf>

III.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2013)

***Vivienda familiar:* Es exigible la manifestación de que la finca no es vivienda de unión estable de pareja en la Comunidad Valenciana**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 13.05.2013, esta vez en el caso de una compraventa otorgada por un soltero.

R. 21.05.2013 (Notario Enrique Pérez Mencio contra Registro de la Propiedad de Valencia-13) (BOE 27.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/27/pdfs/BOE-A-2013-6957.pdf>

III.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2013)

***Hipoteca:* Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor anterior a la certificación de dominio y cargas**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 13.09.2012 (ver también las resoluciones citadas en los vistos: R. 27.07.2010, R. 24.06.2011, R. 07.03.2012, R. 07.06.2012, R. 18.06.2012, R. 29.11.2012 y R. 07.03.2013).

R. 22.05.2013 (Unicaja Banco, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Granada-9) (BOE 27.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/27/pdfs/BOE-A-2013-6959.pdf>

III.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2013)

***Inmatriculación:* Deben cumplirse los requisitos de declaración de obra nueva de las posibles edificaciones**

***Inmatriculación:* En certificaciones eclesiásticas para inmatriculación puede declararse la obra nueva**

Se presenta en el Registro de la Propiedad certificación eclesiástica de dominio para inmatriculación de una finca que incluye una edificación. La Dirección reitera (ver R. 28.05.2011) que «las exigencias impuestas por la legislación urbanística y de ordenación de la edificación cuando sea aplicable, rige para toda hipótesis de acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones, incluyendo el supuesto de inmatriculación de fincas con construcciones en su interior; por tanto, también para las certificaciones eclesiásticas expedidas al amparo del art. 206 LH. Ahora bien ninguna exigencia urbanística, de ordenación de edificación ni de carácter hipotecario general, impone que las declaraciones de construcciones que se contengan en fincas que pretendan su acceso al Registro deban realizarse necesariamente en una escritura otorgada exclusivamente a tal efecto. Tanto el art. 208 LH como el art. 308 RH admiten que las declaraciones de obra nueva se realicen por su descripción en los títulos referentes al inmueble»; por eso se han admitido en autos aprobatorios de expedientes de dominio para la reanudación del tracto (R. 18.06.1991), y deben admitirse en los títulos inmatriculadores, como la certificación eclesiástica del art. 206 LH (aunque ese artículo la permite sólo para *fincas del Estado y de los demás entes públicos estatales certificantes*, que es lo que objetaba la registradora). «Eso sí, siempre que se justifique el cumplimiento de las exigencias urbanísticas y derivadas de la legislación de ordenación de la edificación, circunstancia en cuya consideración, conforme a lo dispuesto en el art. 326 LH, no se entra por no haber sido objeto de la nota de calificación».

R. 22.05.2013 (Diócesis de Lugo contra Registro de la Propiedad de Arzúa) (BOE 27.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/27/pdfs/BOE-A-2013-6961.pdf>

III.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2013)

***Anotación preventiva de embargo:* No puede practicarse sobre finca de sociedad unipersonal en procedimiento contra el socio único**

Se plantea «si es o no posible la práctica de una anotación de embargo sobre una finca propiedad de una sociedad unipersonal ordenada en un procedimiento de ejecución contra su socio único, en el que se traban simultáneamente todas las participaciones sociales en que se divide su capital social sin que se haya demandado en ningún momento a la sociedad formalmente dueña del inmueble. La respuesta es indudablemente negativa. El principio de tracto sucesivo es una traducción en el ámbito hipotecario del principio de seguridad jurídica y de proscripción de la indefensión. [...] De ningún modo la traba de las participaciones sociales, incluso aunque fuesen todas en las que se divide el capital de la limitada, supone o conlleva la de los bienes sociales (piénsese en que la sociedad tiene también sus acreedores y ello

supondría, siendo las aportaciones sociales, como son, definitivas, a mayores, ignorar todas las normas de tutela del capital social, de disolución y liquidación de la sociedad, así como de prelación de créditos); además, de que para levantar el velo de una sociedad es inexcusable que ésta sea demandada, respetándose el principio de tutela judicial efectiva» (ver R. 17.02.1993).

R. 23.05.2013 (Commerzbank, AG, contra Registro de la Propiedad de Felanitx-1) (BOE 27.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/27/pdfs/BOE-A-2013-6962.pdf>

III.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2013)

Recurso gubernativo: Competencia de la Dirección si no está atribuida a los órganos de la Comunidad Autónoma

Régimen económico matrimonial: La aportación de bienes al régimen de germanía requiere expresión de la causa

1. Recurso gubernativo.– En primer lugar, sobre un asunto de Derecho civil valenciano, la Dirección afirma su propia competencia, toda vez que «para que la competencia se sustraiga del conocimiento de la Dirección General (fuera del supuesto de recurso directo ante el Juzgado de Primera Instancia) es preciso que el conocimiento del recurso esté atribuido por el Estatuto de Autonomía correspondiente a los órganos jurisdiccionales de la Comunidad; [...] y el Estatuto de Autonomía de Valencia no contiene norma alguna relativa a la competencia para conocer de los recursos ante las calificaciones de los registradores de la propiedad».

2. Régimen de germanía.– Entrando en el fondo del asunto, para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la constitución del régimen de germanía previsto en la Ley Valenciana, sobre determinados bienes privativos de unos cónyuges en régimen legal valenciano de separación de bienes, es preciso hacer constar si concurre causa gratuita u onerosa. [...] La especificación de la causa es imprescindible para acceder a la registración de cualquier acto traslativo, tanto por exigirle el principio de determinación registral, como por ser presupuesto lógico necesario para que el registrador pueda cumplir con la función calificadora, y después practicar debidamente los asientos que procedan (vide arts. 9 LH, y 51 y 193.2 RH); y, en cuanto el pacto de germanía «implica la constitución de un patrimonio separado distinto del personal de cada uno de los cónyuges (salvo en el caso de germanía universal)», la aportación de bienes que a él se haga es «un negocio de tráfico que tiene innegable trascendencia respecto del régimen jurídico aplicable en relación con el bien aportado, especialmente en lo atinente a la capacidad para administrarlo y disponer del mismo, todo lo cual justifica sobradamente la exigencia que resulta de la nota del registrador».

R. 23.05.2013 (Notario Vicente Sorribes Gisbert contra Registro de la Propiedad de Llíria) (BOE 27.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/27/pdfs/BOE-A-2013-6963.pdf>

III.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2013)

Recurso gubernativo: Ha de constar la representación para interponerlo
Rectificación del Registro: Requiere consentimiento del titular o resolución judicial

Se realiza una transmisión de diversa cuota de una finca, una de las cuales no se inscribe por falta de tracto sucesivo. La Dirección desestima el recurso en primer lugar porque se interpone por persona a cuyo favor se ha practicado la inscripción, y no justifica la representación de otra persona que sí esté legitimada para recurrir. En segundo lugar, porque el recurso solicita la rectificación de la fecha de una inscripción y la cancelación de otras, que están bajo la salvaguarda los Tribunales (art. 1 LH) y no pueden cancelarse sin consentimiento de los titulares o resolución judicial (art. 40 LH).

R. 24.05.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Fuentesauco) (BOE 28.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/28/pdfs/BOE-A-2013-7031.pdf>

III.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2013)

Montes: La inmatriculación no necesita informe si no es o colinda con monte demanial
Inmatriculación: Las dudas sobre identidad de la finca deben resolverse judicialmente y no en recurso gubernativo

Inmatriculación: Las dudas sobre identidad de la finca deben ser motivadas y fundadas

«El art. 22 L. 43/21.11.2003, de Montes, establece con claridad que toda inmatriculación o inscripción de exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de un monte o de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá el previo informe favorable de los titulares de dichos montes y, para los montes catalogados, el del órgano forestal de la Comunidad Autónoma. Este informe será solicitado de oficio por el registrador de la propiedad. Si bien este Centro Directivo ha aclarado reiteradamente que no basta para que sea exigible tal informe que se trate de inmatriculación de fincas ubicadas en un término municipal donde existan montes demaniales, sino que es necesario que la finca que se ha de inmatricular sea monte o colinde con un monte demanial o monte ubicado en un término municipal donde existan montes demaniales. Se trata de impedir el acceso al Registro de la Propiedad y evitar que se le atribuyan los efectos derivados de la inscripción a inmatriculaciones o excesos de cabida que puedan invadir el demanio público». En el caso concreto está justificada la exigencia del informe, pero del informe resulta que el monte que podría coincidir con el que se trata de inmatricular no es demanial, sino uno de los montes vecinales en mano común, que son de naturaleza privada, por lo que no sería necesario el informe favorable. «Cuestión distinta de la anterior es la relativa a una eventual apreciación por parte de la registradora de la existencia de dudas sobre la identidad de la finca, en cuanto formara parte integrante de determinado monte vecinal en mano común. [...] Es criterio reiterado de este Centro Directivo que si existen dudas razonables de que el título presentado a inscripción puede producir una doble inmatriculación, debe acudir a un procedimiento judicial con fase probatoria –inexistente en el recurso contra la calificación registral– y en concreto por la vía prevista en los arts. 300 y 306 RH» (ver, por todas, R. 16.11.2012). «Pero es necesario que el registrador exprese en su calificación el fundamento

de tales dudas, de suerte que ese juicio del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados» (ver, por todas, R. 03.04.2013). «En el presente caso, la registradora no se pronuncia respecto de una eventual coincidencia, geográfica o espacial, entre la finca que se pretende inmatricular y el monte vecinal inscrito». Por todo ello, se estima el recurso.

R. 28.05.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vigo-3) (BOE 28.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/28/pdfs/BOE-A-2013-7033.pdf>

III.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2013)

Hipoteca: Cancelación: Para la cancelación por prescripción el plazo se cuenta desde el vencimiento de las posibles prórrogas

Hipoteca: Cancelación: La fijación de un domicilio para notificaciones no interrumpe la prescripción

Respecto a la cancelación de hipoteca por transcurso del plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones hipotecarias (art. 82 LH), la Dirección entiende que no se interrumpe el plazo de prescripción por el hecho de que conste nota marginal de fijación de un domicilio para notificaciones por el tercer poseedor de la finca; aunque la prescripción se interrumpe por el reconocimiento de deuda por el deudor (art. 1973 C.c.), el tercer poseedor no es deudor, aunque haya adquirido en ejecución de la misma hipoteca por otros títulos (cuando el art. 155 LH habla de que el rematante acepta las hipotecas y se subroga en ellas, «las palabras ‘subsistencia’ y ‘subrogación’ refieren exclusivamente al derecho real de hipoteca, no al crédito garantizado, [...] y tampoco la fijación de un domicilio a efectos de notificaciones para el caso de ejecución de carga preferente puede tomarse en sí misma como un reconocimiento de subsistencia de la deuda». Sin embargo, con reiteración de la doctrina de la R. 15.02.2010, añade la Dirección que, «habiéndose pactado la prórroga del plazo anual inicialmente previsto hasta un máximo de diez años, debe entenderse producido el vencimiento del plazo durante el que se garantizan las obligaciones al concluir dicha prórroga, y no al año inicial»; de manera que no había transcurrido el plazo de extinción legal de 20 años según el art. 1964 C.c.; pero «esta cuestión no ha sido expresada en la nota de calificación, no cabe sino estimar el recurso».

R. 29.05.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Málaga-13) (BOE 28.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/28/pdfs/BOE-A-2013-7034.pdf>

III.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2013)

Concurso de acreedores: No puede tomarse embargo administrativo contra la masa sin decisión del juez del concurso

Se debate la posibilidad de tomar anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, por créditos contra la masa del concurso (las providencias de

apremio, como la diligencia de embargo, son de fecha anterior al auto de declaración de concurso). La respuesta debe ser negativa, a la vista del art. 24.4, inciso final, L. 22/09.07.2003, Concursal (*practicada la anotación preventiva o la inscripción, no podrán anotarse respecto de aquellos bienes o derechos más embargos o secuestros posteriores a la declaración de concurso que los acordados por el juez de éste, salvo lo establecido en el artículo 55.1*). Ciertamente que la legislación concursal contempla como créditos extraconcursales los denominados créditos contra la masa, que quedan al margen del procedimiento concursal; pero siempre bajo la supervisión del juez que conoce del concurso; «así lo expresa rotundamente la S. Tribunal de Conflictos de Jurisdicción 04.07.2008: ‘Sin embargo, el hecho de que no se integren en la masa concursal no comporta que la ejecución no se controle en el seno del proceso jurisdiccional dirigido por el juez de lo mercantil antes de proceder al pago de los créditos concursales, conforme al art. 154.1 L. 22/2003’» (Ver también R. 07.07.2012 y R. 17.01.2013). En este caso falta un pronunciamiento del Juzgado de lo Mercantil. Pero aun así, el art. 84.4 L. 22/2003 no permite las ejecuciones de créditos contra la masa *hasta que se apruebe el convenio, se abra la liquidación o transcurra un año desde la declaración de concurso sin que se hubiere producido ninguno de estos actos*. «Nada obsta a lo anterior el carácter administrativo del procedimiento ni la indiscutida facultad de autotutela de la administración. El art. 22.2 RDLeg. 1/20.06.1994, Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, somete los créditos de Seguridad Social a lo establecido en la Ley Concursal.

R. 29.05.2013 (Tesorería General de la Seguridad Social contra Registro de la Propiedad de Manises) (BOE 28.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/28/pdfs/BOE-A-2013-7035.pdf>

III.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2013)

Separación y divorcio: No puede inscribirse la adjudicación a la esposa en convenio regulador de una finca de una sociedad

No puede inscribirse «la adjudicación que se hace a la esposa mediante convenio regulador homologado judicialmente, de la vivienda que durante el matrimonio fue domicilio familiar, habida cuenta de que consta inscrita a favor de una sociedad, de la que es socio único y administrador el esposo transmitente. [...] El principio de tracto sucesivo impide que siendo el titular una persona jurídica –por más que las decisiones de la misma se atribuyan exclusivamente al esposo– pueda procederse, sin más, al levantamiento del velo societario. Además, dado el carácter estricto de los términos en que el convenio homologado judicialmente puede acceder al Registro de la Propiedad y del mismo cauce de homologación circunscrito al procedimiento de divorcio entablado, sería precisa la previa titulación del inmueble a favor del esposo para lograr la inscripción del convenio en los términos en que está planteado, sin perjuicio de otras soluciones jurídicas, que no son relevantes para la resolución del recurso».

R. 30.05.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-5) (BOE 28.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/28/pdfs/BOE-A-2013-7037.pdf>

III.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2013)

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

Recurso gubernativo: No procede para declarar la responsabilidad civil del registrador

Se trata de una escritura de compraventa de una finca, que no puede inscribirse en su totalidad porque el vendedor sólo tiene inscrito un 7,28 %. No procede la anulación que se solicita en el recurso de esa inscripción a favor del vendedor, «por cuanto los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia y a ellos corresponde en su caso, determinar la nulidad»; ni declarar la responsabilidad civil del registrador por el supuesto error, que deberá exigirse «en el procedimiento judicial correspondiente, no siendo el recurso gubernativo el cauce adecuado».

R. 31.05.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-10) (BOE 28.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/28/pdfs/BOE-A-2013-7038.pdf>

III.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2013)

Propiedad horizontal: Puede eximirse a algunos elementos de algunos gastos comunes que no se refieran a elementos comunes esenciales

«La cuestión que se plantea es la relativa a si determinados elementos de la propiedad horizontal, los que no forman parte de la subcomunidad de viviendas, pueden quedar exentos de contribuir a las reparaciones generales de unas terrazas que son elemento común». La cuestión de «si es lícito que los estatutos eximan a determinados elementos privativos del pago de ciertos gastos comunes ha sido objeto de una evolución en la doctrina científica y en la jurisprudencia. La S. 18.06.1970 declaró inválido tal pacto estatutario. Sin embargo, con posterioridad, tanto la doctrina como la jurisprudencia, con base en que el art. 9.e LPH establece la contribución al gasto de cada propietario *con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido*, admitieron la exención de determinados gastos. [...] Más recientemente, la S. 22.05.2008 declaró que ‘la jurisprudencia de esta Sala sobre el art. 9.5 LPH es reiterada, en el sentido de que puede establecerse estatutariamente un régimen especial sobre distribución de gastos, que articule módulos diferentes a la cuota de participación fijada en el título constitutivo para cada piso o local, en relación con el total del edificio, prevaleciendo en este punto la autonomía de la voluntad’». Hasta aquí, parece que la cláusula en cuestión era inscribible sin más. Pero la Dirección quiere precisar más, y añade que «para la validez del pacto estatutario de exención total del gasto se exige una causa proporcionada que justifique tal exención (como la exención de los gastos de ascensor a los titulares de las viviendas o locales sitas en la planta baja o de los gastos de portal y escalera a los titulares de locales comerciales que no tuvieran comunicación con el portal)»; circunstancia se daba en el caso concreto. Y además, observa que el artículo 9.1.e LPH establece la obligación por parte de los propietarios de contribuir a los gastos generales del inmueble *que no sean susceptibles de individualización*; e interpreta que no son susceptibles «los gastos de conservación de los elementos comunes esenciales, porque sirven a todo el edificio»;

de donde concluye que el pacto debatido «solo puede interpretarse cómo referido a aquellas reparaciones generales de los elementos de las terrazas que no afecten a las condiciones estructurales de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad del edificio, pues éstas, en tanto elementos comunes por naturaleza, por imperativo legal son de cuenta de toda la comunidad». En consecuencia, estima el recurso.

R. 31.05.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palencia-1) (BOE 28.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/28/pdfs/BOE-A-2013-7039.pdf>

IV

**RESOLUCIONES DE LA DGRN
EN MATERIA MERCANTIL**

Pedro Ávila Navarro

IV.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 14 DE MAYO DE 2013)

Sociedad limitada: Aportaciones: No puede rectificarse la valoración de una aportación y reducir en consecuencia el capital

Se pretende la subsanación de la valoración dada a una aportación no dineraria en la constitución de una sociedad limitada, ya inscrita, con la consiguiente reducción de capital. Dice la Dirección que, «inmatriculada la sociedad en el Registro Mercantil con una determinada cifra de capital, las alteraciones, al alza o a la baja, cualquiera que sea la causa que las explique, sólo podrán hacerse valer frente a terceros cuando exista el correspondiente acuerdo social adoptado con los requisitos previstos en la Ley para el aumento o reducción de capital social y una vez que el correspondiente acuerdo sea a su vez debidamente inscrito. [...] Si como consecuencia de una revisión posterior de las valoraciones en su día realizadas resultare ser el valor razonable de las mismas inferior al que se estableció en la escritura de constitución, habrá que proceder inmediatamente a la rectificación contable una vez se advierta el error y en aplicación de lo previsto en el art. 29.1 C. de c. Tan pronto como se advierta, procede subsanar la inexactitud –que se califica contablemente como error– y el saldo de la rectificación en la valoración será imputada al neto mediante el apunte compensatorio en una cuenta de reservas que se carga o abona según proceda y de acuerdo con el sentido de la revisión al alza o a la baja de los valores (vid. Plan General Contable, NRV 22.^a, Cambios de criterios contables, errores y estimaciones contables). [...] La sociedad no puede rebajar la cifra de capital social inscrito en perjuicio de terceros sin respetar para ello los requisitos previstos en la Ley para la reducción de capital. Todo ello, con independencia del procedimiento que hubiere de seguirse para la reducción de capital, en cuyo marco se hace efectivo un diferente sistema de tutela de acreedores: ya sea una reducción por pérdidas ex art. 320 y ss. LSC (entre ellas, las que se afloran en esa «reserva negativa» derivada de la subsanación de errores; el auditor verifica el balance que sirve de base a la reducción ex art. 323 LSC); ya sea una reducción por restitución de aportaciones ex arts. 329 a 331 LSC (en el bien entendido que el socio aportante responde de la diferencia como si se tratara de una devolución) o, incluso, ya sea por amortización acordada de las consiguientes participaciones y con dotación de la reserva de capital amortizado ex arts. 140.1.b y 141.1 LSC».

R. 04.04.2013 (Notario Pablo de la Esperanza Rodríguez contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 14.05.2013).

IV.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 14 DE MAYO DE 2013)

Sociedad anónima: Administración: Puede establecerse estatutariamente una pensión vitalicia para administradores jubilados

Se trata de una modificación de estatutos de una sociedad anónima por la que «el cargo de administrador no será retribuido», pero se establece una pensión vitalicia a favor de los administradores que se jubilen en determinadas condiciones. El registrador considera esa prestación incompatible con la gratuidad del cargo. Pero la Dirección, por más que pueda ser imprecisa la redacción de la cláusula, no encuentra inconveniente en la pensión: «En las sociedades familiares es relativamente usual que el antiguo administrador continúe vinculado a la sociedad, con función meramente honorífica pero susceptible de ser remunerada estatutariamente [...] es sabido que ciertos deberes de los consejeros permanecen incluso después de salir de la sociedad (cfr. en relación con el de secreto, el art. 232 LSC), y que pueden establecerse en estatutos obligaciones a cargo de los administradores para cuando dejen de serlo, siempre que respondan a causa justificada y por un tiempo razonable (como sería una obligación de no competencia), lo que fundamenta correlativamente la existencia de una remuneración compensatoria. [...] Esa forma de remuneración de los administradores es habitual en el tráfico mercantil, como lo demuestra el que el propio legislador contemple las contribuciones a planes de pensiones y el pago de ‘indemnizaciones’ por el cese como conceptos típicos de la retribución de los administradores de cotizadas y de las que se debe dar cuenta en el informe anual sobre remuneraciones de consejeros (vid. art. 10.1.7.º y 10.1.8.º O. ECC/461/20.03.2013). De hecho, la previsión de esa ‘indemnización’ en estatutos confiere suficiente cobertura estatutaria a ese sistema de remuneración y, respetado el principio de reserva estatutaria, los interesados quedan a resguardo de eventuales impugnaciones por nulidad de la cláusula de ‘blindaje societario’ en aplicación de la llamada ‘doctrina del vínculo’».

R. 05.04.2013 (Mikami Travel, S.A., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 14.05.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/14/pdfs/BOE-A-2013-5019.pdf>

IV.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 14 DE MAYO DE 2013)

Sociedad limitada: Fusión: El fondo del negocio debe calificarlo el registrador de la sociedad absorbente

En una fusión por absorción de sociedades íntegramente participadas alega determinadas objeciones el registrador mercantil del lugar donde están domiciliadas las sociedades objeto de absorción y no el registrador mercantil competente por el domicilio de la sociedad absorbente. La Dirección no entra en el fondo del asunto, por entender que la resolución impugnada se ha dictado por órgano incompetente: «Corresponde al registrador mercantil competente por razón del domicilio de la sociedad absorbente emitir la calificación sobre el fondo del negocio para cuya inscripción ha sido rogado». Cuando se produce el depósito del proyecto de fusión «el art. 226.2 RRM limita la actuación del registrador mercantil a la verificación de que el documento presentado es el previsto por la Ley así como que está debidamente suscrito; [...] puede en este momento rechazar el depósito si a su juicio el documento presentado no reúne los requisitos establecidos en el ordenamiento (art. 31 LME), [...] pero] entre los requisitos que ha de contener

el proyecto común de fusión (art. 31 LME) no se encuentran ni pueden encontrarse, al tratarse de un acto preparatorio, aquellos relativos a los informes que deban acompañar al posterior negocio jurídico»; y más tarde, el art. 231 RRM «exige que el registrador competente por razón del domicilio de la sociedad absorbida haga constar en el título y al margen del último asiento la inexistencia de obstáculos registrales para la fusión pretendida; estos obstáculos registrales se refieren por tanto al contenido del Registro (falta de tracto sucesivo, falta de depósito de cuentas, prohibición judicial de practicar asientos...) y no al negocio jurídico cuya inscripción se pretende».

R. 06.04.2013 (Valora 2002, S.L., contra Registro Mercantil de Palma de Mallorca) (BOE 14.05.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/14/pdfs/BOE-A-2013-5020.pdf>

IV.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 14 DE MAYO DE 2013)

**Sociedad limitada: Participaciones: No es inscribible el embargo de participaciones
Registro Mercantil: Los actos inscribibles son numerus clausus**

Reitera la doctrina de otras resoluciones anteriores (por ejemplo, R. 07.10.2002), en el sentido de que no puede tomarse en el Registro Mercantil anotación preventiva de embargo sobre unas participaciones sociales de una sociedad limitada; «como señalaba la R. 30.10.2001, rige en esta materia el principio de ‘numerus clausus’, según se ha de deducir de la genérica declaración del art. 16 C. de c., en el sentido de que el Registro Mercantil tiene por objeto la inscripción de empresarios individuales y sociales y, de forma genérica, *los actos y contratos que establezca la Ley*. [...] No todo acto, negocio jurídico o resolución administrativa o judicial que tenga relación con una sociedad es susceptible de inscripción o anotación registral, sino sólo las que admita como tal una norma con rango de ley o, excepcionalmente, el Reglamento del propio Registro [art. 94 RRM], y sólo en relación con las mismas podrán jugar los principios de la publicidad registral y sus efectos. [...] También ha señalado esta Dirección General (cfr. R. 29.04.2003) que nuestro Registro Mercantil no tiene por objeto, respecto de las sociedades anónimas y de las sociedades de responsabilidad limitada, la constatación y protección sustantiva del tráfico jurídico sobre las acciones o las participaciones en que se divide el capital social de aquéllas, sino la de la estructura y régimen de funcionamiento de tales entidades»; la pretendida anotación de embargo «carecería de sentido al no entrañar protección adicional alguna».

R. 08.04.2013 (Particular contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 14.05.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/14/pdfs/BOE-A-2013-5023.pdf>

IV.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 17 DE MAYO DE 2013)

Calificación registral: Nota en nueva copia presentada de un documento ya inscrito

«Se presenta en el Registro Mercantil segunda copia autorizada de la escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada para que se hagan constar en ella los datos

de inscripción registral de dicha entidad». La registradora objeta que hay discrepancia entre un artículo de los estatutos sociales según esta segunda copia y el mismo artículo inscrito en virtud de la primera copia, por lo que pide la copia original para comprobar si se trata de un error del Registro o de la copia. Dice la Dirección que, «en los casos de presentación de segunda o ulterior copia de un documento inscrito, la actuación registral debe concretarse en la expresión de que el documento presentado no se inscribe por cuanto otra copia del mismo está debidamente inscrita, en su caso en unión de los documentos complementarios o subsanatorios que en su momento causaron dicha inscripción, en los términos que figuran en el asiento del Registro, con la correspondiente consignación de los datos registrales del asiento. [... Y] podría, a petición expresa del interesado, expedirse certificado expresivo de la situación registral producida por el despacho de aquella primera copia y de la situación registral vigente».

R. 11.04.2013 (Notario Gonzalo Cano Mora contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 17.05.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/17/pdfs/BOE-A-2013-5173.pdf>

IV.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 17 DE MAYO DE 2013)

Sociedad profesional: No puede exigirse declaración sobre incompatibilidades en la transmisión de participaciones profesionales

Calificación registral: El registrador de la propiedad puede calificar según registros accesibles de oficio

Se plantea «si para inscribir en el Registro Mercantil la transmisión de participaciones sociales de una sociedad de responsabilidad limitada profesional es necesario que en la escritura declaren los profesionales adquirentes que no están incurso en causa de incompatibilidad para el ejercicio de la profesión». La Dirección responde negativamente, porque, aun resaltando la importancia del carácter profesional de los que aparezcan como tales socios profesionales y, por tanto, de que no estén afectados por incompatibilidad o inhabilitación, «en ausencia de previsión legal o reglamentaria sobre tal acreditación negativa, carece de sentido y no puede exigirse del interesado manifestación al respecto. Todo ello sin perjuicio de que en el caso en que el registro colegial profesional fuere accesible de oficio al registrador mercantil, y en aplicación de la doctrina establecida por este Centro Directivo, en atención a los principios de facilidad probatoria y de proporcionalidad, no puede imponerse al administrado la carga de suministrar prueba de datos que obran en registros accesibles a la calificación del registrador en archivos del Estado o corporaciones de Derecho público como son los colegios profesionales (vid. R. 16.02.2012, R. 11.06.2012 y R 05.10.2012).

R. 12.04.2013 (Notario Pedro-Antonio Vidal Pérez contra Registro Mercantil de Ciudad Real) (BOE 17.05.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/17/pdfs/BOE-A-2013-5174.pdf>

IV.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 28 DE MAYO DE 2013)

Sociedad limitada: Junta general: No hay junta universal sin acuerdo unánime sobre el orden del día

Se trata de «un acuerdo adoptado en junta general de una sociedad limitada, debidamente convocada y con asistencia de la totalidad del capital social, relativo al nombramiento de auditor de cuentas de la sociedad, dándose la circunstancia de que dicho asunto no figuraba en el orden del día de la convocatoria y que una de las socias minoritarias asistentes a la junta votó en contra del acuerdo». La Dirección reitera la diferencia entre las juntas convocadas y universales (cita la R. 16.02.2013): según S. 16.03.2010 y S. 18.06.2012, la junta universal es «una junta que requiere la presencia personal o por representación de los socios que representen la totalidad del capital social, debiendo estar todos los asistentes de acuerdo en la celebración de la junta y en el orden del día de la misma». Faltando alguno de estos tres requisitos (presencia de todo el capital social, aceptación unánime de la celebración y aceptación igualmente unánime del orden del día) la junta no podrá considerarse como universal y, por tanto, o bien no podrá adoptar acuerdo alguno si no ha sido debidamente convocada, o bien deberá limitarse a adoptar acuerdos sobre los puntos del orden del día señalados en la convocatoria (cfr. art. 174.1 LSC)» (ver en el mismo sentido S. 18.06.2012, R. 17.04.1999 y R. 07.04.2011). Podría presumirse la aceptación del orden del día, como en la R. 15.11.2002, cuando el acuerdo se toma en junta a la que asisten todos los socios y por unanimidad; pero «si el acuerdo no se adopta por unanimidad es de todo punto necesario que conste en el orden del día aceptado por la junta». La presunción de aceptación por actos anteriores o posteriores de la socia disidente es una cuestión que «excede de las puras consideraciones hermenéuticas sobre las disposiciones aplicables» y no puede resolverse en recurso gubernativo.

R. 24.04.2013 (Serinteco, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 28.05.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/28/pdfs/BOE-A-2013-5591.pdf>

IV.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2013)

Sociedad limitada: Reducción de capital: Con amortización de participaciones adquiridas por debajo de la par

Se trata de la ejecución de un acuerdo de una sociedad limitada, adquisición de participaciones propias por 180.000 euros, y reducción de capital por amortización de esas participaciones y por su valor nominal de 360.000 euros. El problema no está en la parte coincidente, en la que la garantía de los acreedores se salva por la responsabilidad de los socios por el importe percibido, según el art. 331 LSC (aunque se puede evitar con la constitución de una reserva indisponible por ese importe, conforme al art. 332 LSC). Sino en la diferencia: Desde un punto de vista contable, y según el Plan General de Contabilidad, *la diferencia entre el importe de adquisición de acciones o participaciones y su valor nominal se cargará o abonará, según proceda, a las cuentas del subgrupo 111* (reservas y otros instrumentos de patrimonio neto). Desde una perspectiva estrictamente societaria, la operación se podría realizar de tres

formas, cada una de las cuales cuenta con una diferente tutela de los acreedores sociales: 1) Por compensación de pérdidas (ver R. 27.03.2001), que exige «acreditación de las pérdidas que se compensan o sanean en el correspondiente balance verificado por el auditor según los arts. 322 y 323 LSC». 2) Por constitución o incremento de reserva voluntaria ex art. 317.1 LSC (cuenta 113 PGC; ver R. 25.01.2011); sería «una suerte de ‘prima de amortización de participaciones’ inversa a la reserva que se dota cuando se aporta en recursos propios con imputación a capital social y a prima de emisión»; como la reserva es voluntaria (y distributable), debe asegurarse a los acreedores sociales «por el importe de la restitución potencial»: «responden los socios restantes –los que permanecen en la sociedad– de las deudas sociales hasta el importe de la reserva constituida ex arts. 331.1 y 331.2 LSC por analogía». 3) Por constitución o incremento de la reserva indisponible de los arts. 332.2 y 141.1 LSC (ver R. 27.03.2001, R. 24.05.2003 y R. 25.01.2011) (y tampoco puede descartarse que el saldo diferencial se lleve a reserva legal ex arts. 317.1 y 328 LSC). De cualquier forma, el registrador no puede presuponer cuál es la contrapartida utilizada para la reducción del capital, pero como «debe cerciorarse de que quedan asegurados los derechos de acreedores y debe justificarse en Derecho de sociedades la contrapartida completa de la reducción», es preciso que se diga en el título cuál es el destino del saldo diferencial, y que resulte el cumplimiento de los requisitos correspondientes.

R. 26.04.2013 (Notario Agustín Verdura Server contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 29.05.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/29/pdfs/BOE-A-2013-5634.pdf>

IV.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE ABRIL DE 2013 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2013)

Sociedad limitada: Administración: La remuneración de los administradores no puede quedar al arbitrio de la junta

Sociedad anónima: Administración: La remuneración de los administradores no puede quedar al arbitrio de la junta

Se debate sobre una cláusula estatutaria: «El cargo de administrador será retribuido siempre y cuando éste desarrolle funciones de gerente o de personal de alta dirección». La registradora entiende que el texto legal vigente, el art. 217 LSC, exige una declaración incondicional al respecto. Dice la Dirección que la cláusula relativa a la retribución de los administradores precisa de dos requisitos derivados del art. 217 LSC: «una afirmación relativa a si el cargo de administrador es o no retribuido»; y «la determinación del sistema o sistemas de retribución en términos tales que no quede al arbitrio de la junta la apreciación de su existencia». En cuanto a lo primero, que es lo que se plantea, la Dirección reitera que, «salvo que exista una previsión expresa de remuneración, el ejercicio del cargo es gratuito; si existe una previsión expresa de remuneración y del sistema de retribución por el ejercicio del cargo de administrador, es perfectamente posible que la determinación concreta de su cuantía se lleve a cabo por la junta general de socios en ejercicio de su competencia y en función de los parámetros que se estimen convenientes (trabajo efectivo llevado cabo, resultados sociales, periodo de permanencia...)». Llegada a este punto, plantea tres cuestiones: 1) Si cabe prever en los estatutos que unos administradores sean remunerados y otros no: «no existe argumento conceptual en

contrario, pues la regulación legal que, como ha reiterado el Tribunal Supremo tiene por finalidad proteger de la indeterminación tanto a los socios como a los propios administradores, lo que pretende evitar es la arbitrariedad en cuestión tan sensible». 2) Si cabe condicionar la remuneración al trabajo que los administradores lleven a cabo para la sociedad; y «la respuesta solo puede ser positiva pues es precisamente dicha circunstancia la que justifica, la que causaliza, la retribución especial» (como sería el caso del presidente del consejo o del consejero delegado) («no debe confundirse esta afirmación con la doctrina expuesta muy recientemente por esta Dirección –R. 03.04.2013– en relación a la doctrina del vínculo pues no es la cuestión que ahora se ventila»). 3) Si puede la junta general decidir al respecto. Entiende la Dirección que no puede ser la junta «la que determine cuando los administradores están efectivamente realizando las funciones que justifican su remuneración; ello equivaldría a dejar en manos de la junta no sólo la cuantía de la retribución cuando así se haya dispuesto sino el hecho mismo de la existencia de retribución; [...] ningún obstáculo existe si la remuneración se prevé solamente para determinados miembros del órgano, pero es preciso objetivizar dicha circunstancia [...] de modo que la previsión estatutaria aleje cualquier sospecha de arbitrariedad»; y así se llega a la misma conclusión de que «se limita la posibilidad de remuneración distinta en función del trabajo realizado a aquellos supuestos en que el órgano de administración tenga una naturaleza compleja porque sólo en este supuesto obedece a una justa causa». Por todo ello se rechaza la cláusula debatida, porque «otorga un trato desigual en la remuneración de los administradores, no en función del ejercicio de un cargo que lleve aparejada funciones singulares, sino en la realización de unas tareas que son, por disposición de la Ley, iguales para todos los administradores pues todos están llamados por su nombramiento a llevar a cabo la gestión de la sociedad (art. 209 LSC). No puede pretenderse que el ejercicio de las funciones de gestión o, como dice la cláusula discutida, ‘de gerente o de personal de alta dirección’ sea un factor de discriminación, cuando legalmente es un factor de igualdad, y la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo ha confirmado que es inherente al cargo de administrador; [...] la cláusula condiciona la apreciación de si el administrador concreto ha llevado a cabo las tareas que le están encomendadas a la decisión subjetiva de la junta general. [...] Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (R. 12.04.2002) no es admisible que de la regulación estatutaria resulte que queda al arbitrio de la junta la existencia de la remuneración en perjuicio del derecho de los administradores a percibirla».

(Las sentencias citadas en los vistos, a las que se remite la Dirección son S. 24.04.2007, S. 31.10.2007, S. 29.05.2008, S. 28.09.2010, S. 10.02.2012 y S. 19.12.2012.)

R. 27.04.2013 (Sercatrans Logística 2000, S.L., contra Registro Mercantil de Huelva) (BOE 29.05.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/29/pdfs/BOE-A-2013-5636.pdf>

R. 29.04.2013 (Autorecambios Vida, S.A., contra Registro Mercantil Huelva) (BOE 29.05.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/29/pdfs/BOE-A-2013-5637.pdf>

R. 30.04.2013 (J. Rosillo Sayago, S.A., contra Registro Mercantil de Huelva) (BOE 29.05.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/29/pdfs/BOE-A-2013-5638.pdf>

IV.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 03 DE JUNIO DE 2013)

***Sociedad limitada:* Administración: La remuneración de los administradores no puede quedar al arbitrio de la junta**

***Sociedad anónima:* Administración: La remuneración de los administradores no puede quedar al arbitrio de la junta**

***Sociedad profesional:* Administración: La remuneración de los administradores no puede quedar al arbitrio de la junta**

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de la R. 27.04.2013; en algún caso, con cláusulas estatutarias ligeramente distintas: «El cargo de administrador será retribuido siempre y cuando éste desarrolle funciones de gerente o de personal de alta dirección, estableciéndose dicha remuneración, por el conjunto de sus funciones, en un importe comprendido entre 45.000 euros y 58.000 euros. La remuneración de los administradores será fijada, para cada ejercicio, por acuerdo de la junta general, de conformidad con los presentes estatutos y el artículo 217 de la Ley de Sociedades de Capital»; y «El cargo de administrador será retribuido, siempre y cuando éste desarrolle funciones de gerente o de personal de alta dirección, estableciéndose dicha remuneración, por el conjunto de sus funciones, por un importe de doce mil euros».

R. 03.05.2013 (Inmobiliaria Atenea, S.L., contra Registro Mercantil de Huelva) (BOE 03.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/03/pdfs/BOE-A-2013-5845.pdf>

R. 04.05.2013 (Panadería Gil, S.L., contra Registro Mercantil de Huelva) (BOE 03.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/03/pdfs/BOE-A-2013-5846.pdf>

R. 06.05.2013 (Construcciones Molejo, S.L., contra Registro Mercantil de Huelva) (BOE 03.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/03/pdfs/BOE-A-2013-5847.pdf>

R. 07.05.2013 (Leal y Martín Economistas, S.A.P., contra Registro Mercantil de Huelva) (BOE 03.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/03/pdfs/BOE-A-2013-5851.pdf>

IV.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2013)

***Sociedad anónima:* Cuentas: No puede inscribirse el nombramiento de auditor por el órgano de administración cuando se ha pedido por la minoría**

En las sociedades no obligadas a verificación contable no puede inscribirse la designación voluntaria de auditor «cuando ya existe presentada ante el registrador mercantil solicitud de

designación de auditor a instancia de la minoría, conforme al art. 265.2 LSC. [...] Para que el nombramiento de un auditor por la sociedad pueda enervar la petición del socio minoritario, si se hubiera efectuado con anterioridad a la presentación de la instancia de la minoría pidiendo el auditor al registrador, es necesario que se acredite que el nombramiento es de fecha fehaciente anterior a esta solicitud, así como que se garantice al socio minoritario la existencia de la auditoría. Garantía que puede procurarse a través de la inscripción del cargo en el Registro Mercantil, o por haberse puesto a disposición del socio el informe de auditoría correspondiente o por la incorporación del citado informe al propio expediente de nombramiento registral».

R. 08.05.2013 (Fishing Companys, S.L., contra Registro Mercantil de Gipuzkoa) (BOE 06.06.2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/06/pdfs/BOE-A-2013-6011.pdf>.

IV.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2013)

Sociedad limitada: Reducción de capital: Puede inscribirse aunque no concuerde con las cuentas depositadas

Sociedad limitada: Cuentas: No pueden depositarse si no coinciden con la situación inscrita

Sociedad limitada: Cuentas: Extensión de la calificación registral

Sociedad limitada: Cuentas: Las cuentas depositadas no impiden la inscripción de actos posteriores contrarios

Se trata de una «reducción de capital por amortización de participaciones propias adquiridas en 2008 cuando de las cuentas depositadas de ejercicios anteriores (2008 a 2011) resulta la afirmación de que no se llevaron a cabo operaciones sobre participaciones propias». La Dirección trata de nuevo la cuestión de «cuál es el alcance y valor jurídico de la información depositada en el Registro Mercantil relativa a las cuentas anuales de sociedades inscritas» y valor para la calificación de actos posteriores:

–Si se pretende el depósito de cuentas de una sociedad cuyo contenido es contrario a lo que resulta de los asientos del Registro Mercantil, aunque el art. 368.1 RRM dice que *el registrador calificará exclusivamente, bajo su responsabilidad, si los documentos presentados son los exigidos por la Ley...*, «debe admitirse la prolongación del análisis a ciertos aspectos materiales; en concreto, ha estimado procedente el rechazo del depósito cuando la cifra de capital consignada en las cuentas no coincida con la que figure inscrita en el Registro Mercantil (R. 28.02.2005, R. 16.01.2006 y R. 10.12.2008)» (ver también R. 16.09.2009); obsérvese que el art. 280.1 LSC, que recoge el mismo principio, ya no incorpora el término *exclusivamente*. «En definitiva, resultando de los asientos registrales una determinada cifra de capital que se presume exacta y válida y que resulta oponible a terceros, no puede accederse al depósito de unas cuentas que proclaman otro contenido pues de hacerlo así, se estarían distorsionando los derechos de información y publicidad que el depósito de las cuentas pretende».

–En cambio, «cuando la divergencia se pone de manifiesto al solicitar la inscripción de unos acuerdos que se adoptaron en su día y que no fueron objeto del debido reflejo en las

cuentas ya depositadas, [...] no puede mantenerse que la presunción de exactitud y validez de los que disfruta la inscripción de los actos previstos en el ordenamiento (ver arts. 16 y 22 C. de c. en relación con el 20) alcanza a un contenido de las cuentas depositadas que no es objeto de calificación por el registrador mercantil; [...] el contenido de la documentación depositada, carente de tal eficacia, no puede condicionar ni impedir la inscripción de una escritura de modificación del capital social que, en ausencia de otros obstáculos que la impidan, servirá para concordar el contenido del Registro con la realidad extrarregistral, determinando en sí, en la medida en que prevalece la publicidad del asiento de inscripción, la rectificación del asiento de depósito de las cuentas anuales».

R. 13.05.2013 (Notario Javier-Máximo Juárez González contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 11.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/11/pdfs/BOE-A-2013-6172.pdf>

IV.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2013)

Calificación registral: La calificación debe contener íntegra motivación

Sociedad anónima: Aumento de capital: Constancia del valor nominal de cada acción

Una sociedad anónima tiene un capital social de 540.910,89 euros, dividido en 10.000 acciones con un valor nominal cada una de ellas de 54,091089 euros; ahora aumenta el capital en 560.000 euros, «mediante la emisión de 10.353 acciones de igual valor nominal que las existentes». El registrador suspende la inscripción solicitada porque «según el Registro, las acciones son de 54,091089 euros de valor nominal cada una» (mientras que las nuevas serían de 54,090601, y no «de igual valor nominal que las existentes»).

La Dirección considera que la calificación «peca de un laconismo excesivo, pues se limita a exponer el valor nominal de las acciones de la sociedad según el Registro, sin extraer de ello conclusión alguna»; la calificación debe tener una motivación suficiente, «no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las resoluciones)» (cita las R. 25.10.2007, R. 28.02.2012 y R. 20.07.2012). Por todo esto, «y dado que el defecto impugnado se limita a señalar un mero dato que resulta del Registro (el relativo al valor nominal de las acciones), en los concretos términos en que ha sido formulada la calificación recurrida, este Centro Directivo no puede confirmarla», y estima el recurso.

Pese a la estimación, la Dirección entra en el fondo del asunto; parece entender que la frase «de igual valor nominal que las existentes» arrojaría una cifra superior de aumento de capital (en 5,04 euros), lo que exigiría justificación del desembolso de esa diferencia; pero después entra en el problema de cómo «en todo aumento del capital habrá de coincidir la cuantía de dicho aumento con la suma del valor nominal de las nuevas participaciones; no obstante, puede ocurrir que dicha coincidencia no sea absoluta como consecuencia del sistema legal de redenominación en euros de la cifra del capital social; en efecto, el art. 21 L. 46/17.12.1998, de introducción del euro, establece que la redenominación se realizará exclusivamente mediante la aplicación a dicha cifra del tipo de conversión, redondeando posteriormente su importe al céntimo más próximo, de suerte que la suma del capital social, una vez realizada dicha operación, únicamente podrá estar

expresada en unidades y céntimos de euro (cfr. arts. 3.2 y 11.1 L. 46/1998). En cambio, el valor nominal de las participaciones sociales se halla multiplicando esa cifra del capital resultante en euros por el número que exprese la parte alícuota del capital social que el valor nominal de dicha participación representare respecto de la cifra original expresada en pesetas; y se añade que el valor nominal resultante no se redondeará, si bien podrá reducirse el número de decimales por razones prácticas hasta un número no superior a seis; [...] en todo caso, dicha reducción es inocua, dado que expresará siempre una parte alícuota del capital y no alterará en modo alguno la proporción de la participación respecto de la cifra del capital social a todos los efectos legales y estatutarios» (ver R. 10.10.2001 y R. 28.10.2009).

R. 17.05.2013 (Notario Juan Romero-Girón Deleito contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 26.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/26/pdfs/BOE-A-2013-6915.pdf>

IV.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2013)

Sociedad limitada: Impugnación de acuerdos: La cancelación de asientos posteriores al declarado nulo requiere pronunciamiento judicial

En la hoja registral de una sociedad limitada constan inscritos tres aumentos de capital; se presenta ahora sentencia firme que declara la nulidad del primer aumento y ordena la cancelación de la inscripción correspondiente «sin hacer ninguna referencia a que se cancelen los asientos posteriores que resulten contradictorios con ella». El registrador cancela la inscripción del primero; pero el recurrente pretende la cancelación por contradictorios de todos los aumentos de capital llevados a cabo con posterioridad al declarado nulo. Ciertamente, el art. 208 LSC dice que la sentencia de nulidad de un acuerdo *determinará además la cancelación de su inscripción, así como la de los asientos posteriores que resulten contradictorios con ella*; pero para que el registrador pueda cancelar «debe exigirse, cuando menos, un pronunciamiento judicial genérico de cancelación de los asientos posteriores contradictorios»; y, aun así, «si se ordena se cancelen las inscripciones posteriores que resulten contradictorias con la declarada nula, deben entenderse por tales las relativas a actos posteriores que ejecuten el acuerdo anulado o que partan de la situación por él creada, la determinación de las mismas en ningún caso puede depender de instancia suscrita por los demandantes, ante la posible heterogénea naturaleza de los asientos practicados con posterioridad a la inscripción del acuerdo cuya nulidad ha sido declarada: ampliaciones de capital, nombramientos de cargos y de auditores, apoderamientos, etc., además de los relativos al depósito de las cuentas anuales debidamente aprobadas; [...] con mucha más razón cuando estemos ante la necesaria tutela de la posición jurídica de terceros acreedores de la sociedad, menoscabada si se entendiere que la cancelación de los aumentos de capital produce una rebaja 'ex lege' de la cifra de retención, sin que para ello sea necesario respetar los mecanismos de tutela de sus derechos incardinados en la regulación imperativa de la reducción de capital social».

R. 18.05.2013 (Particular y Cárnicas Lobato, S.L., contra Registro Mercantil Asturias) (BOE 26.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/26/pdfs/BOE-A-2013-6918.pdf>

IV.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2013)

Sociedad anónima: Modificación de estatutos: La convocatoria de la junta debe detallar los medios de información de los socios

Se trata de una escritura de aumento de capital social de una sociedad anónima; en los anuncios de convocatoria se hizo constar el derecho de información de los accionistas, pero no el de solicitar el envío gratuito de la propuesta de modificación y del informe de los administradores. La Dirección resalta la importancia del derecho de información («El especial rigor con que se pronuncia el legislador determina que la omisión total o parcial de esa exigencia haya de considerarse como un vicio de la convocatoria que invalida el acuerdo que sobre el particular se pueda adoptar [...] en caso de duda procede actuar en su salvaguarda rechazando la inscripción»; cita las R. 16.11.2002, R. 08.07.2005 y R. 29.11.2012). No obstante, también recuerda la doctrina por la que «los defectos meramente formales pueden orillarse siempre que por su escasa relevancia no comprometan los derechos individuales del accionista (R. 08.02.2012); [...] es preciso mantener los actos jurídicos que no sean patentemente nulos, la necesidad de que el tráfico jurídico fluya sin presiones formales injustificadas y la idea de que debe evitarse la reiteración de trámites que, sin aportar mayores garantías, dificultan y gravan el normal funcionamiento de las empresas (vid. R. 02.08.1993 y R. 26.07.2005). Pero en todos los supuestos contemplados se ha partido de la base de que los derechos individuales del accionista no sufran una merma en condiciones tales que puedan considerarse postergados». La Dirección parece inclinarse a esta postura benévola, pero no lo hace por una circunstancia especial: «De acuerdo con la doctrina expresada más arriba podría considerarse que dicha falta no llega al extremo de poner en duda la plena validez de los acuerdos adoptados por tratarse de un mero defecto formal. Pero lo cierto es que del contenido del expediente resulta lo contrario al haber sido objeto la convocatoria y los acuerdos adoptados de acción de nulidad, entre otros motivos, por nulidad de convocatoria: es indiscutible que los accionistas minoritarios han considerado sus derechos individuales violados por lo que esta situación de hecho impide cualquier consideración relativa a una interpretación flexible».

R. 20.05.2013 (Aqualandia España, S.A., contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 26.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/26/pdfs/BOE-A-2013-6919.pdf>

IV.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2013)

Sociedad limitada: Administración: La remuneración de los administradores no puede quedar al arbitrio de la junta

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de la R. 27.04.2013.

R. 21.05.2013 (Gabriel Castaño, S.L., contra Registro Mercantil de Huelva) (BOE 27.06.2013).

R. 22.05.2013 (Hermanos Cárdeno, S.L. contra Registro Mercantil de Huelva) (BOE 27.06.2013).

R. 23.05.2013 (Antonio España e Hijos, S.L., contra Registro Mercantil de Huelva) (BOE 27.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/27/pdfs/BOE-A-2013-6958.pdf>

IV.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2013)

Sociedad limitada: Administración: La remuneración de los administradores no puede quedar al arbitrio de la junta

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 27.04.2013.

R. 24.05.2013 (Surexport Compañía Agraria, S.L., contra Registro Mercantil de Huelva) (BOE 28.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/28/pdfs/BOE-A-2013-7032.pdf>

IV.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2013 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2013)

Sociedad anónima: Impugnación de acuerdos: Efectos de la declaración de nulidad

Es necesario remitirse al texto completo, casi un tratado sobre nulidad de acuerdos sociales (23 páginas del BOE), que no puede resumirse en menos de una página; es interesante, profundo y documentado. Pero versa sobre una escritura en la que se trata de arreglar la situación social tras una sentencia que declaró nulos todos los acuerdos sociales desde una determinada fecha; y parece que la Dirección, asustada de las «consecuencias devastadoras» de la nulidad general de tantos acuerdos, se encamina a argumentar la inscripción de la escritura: va reconociendo los defectos señalados en la nota registral e incluso los fundamenta impecablemente; pero, tras cada una de esas explicaciones aparece un «no obstante» o un «ahora bien» que abre el camino a la inscripción.

«Se plantea el discutido tema de la eficacia de la sentencia de nulidad de acuerdos sociales. [...] No en vano se ha dicho que la implantación de un canon de retroactividad fuerte, por sus consecuencias devastadoras de los derechos adquiridos por socios y terceros, puede conducir al caos jurídico. Esto explica que hayan prosperado en tiempos recientes en ordenamientos societarios de nuestro entorno soluciones más ponderadas o conformes con el principio de estabilidad o conservación de los efectos de los acuerdos sociales de gestión, como es la que establece la convalidación de la fusión o escisión debidamente inscritas (art. 47.1 LME; art. 17 Directiva de Fusiones Transfronterizas; art. 30 del Reglamento de la Sociedad Europea). [...] La sentencia declarativa de nulidad no produce de manera automática u ‘ope legis’ una especie de radical ‘res-tituto in integrum’ societaria o automático regreso al estado de cosas anterior al acuerdo anulado ni siquiera a efectos internos. Como bien expone el recurrente en su escrito de recurso, no cabe extender en este ámbito el régimen jurídico común de la nulidad y anulabilidad de los negocios jurídicos». La Dirección cita los casos del art. 47 LME (nulidad de la escisión, que debe regularizarse «mediante los correspondiente acuerdos sociales de reintegración patrimonial a través,

por ejemplo, de una escisión», del art. 56 LSC (en el que la nulidad de la sociedad «no produce una extinción legal de ésta sino que trae por su consecuencia la obligación de su liquidación», los que afecten al derecho a utilizar una denominación social (art. 417 RRM y disp. adic. 17 L. 17/07.12.2001, de Marcas), de nulidad de un aumento de capital (que se sugiere corregir con una reducción), o «la subsanación o sanación de los vicios que aquejan los acuerdos sociales anulados deja de ser facultativa ex art. 204.3 LSC para convertirse en una renovación o regularización obligatoria». «La cancelación de la inscripción del acuerdo objeto de impugnación, así como la de las inscripciones contradictorias, no produce como consecuencia jurídica, la automática supresión, en contra de terceros de buena fe, de los efectos jurídico-organizativos que se derivan de los actos de ejecución de dichos acuerdos. Los administradores deberán convocar a los socios a una junta que resuelva adoptar las medidas adecuadas para regularizar la situación en que se encuentra la sociedad. [...] A pesar de lo que parece inferirse del art. 222.3 LEC, los ‘nuevos socios’, siempre que lo sean de buena fe, tienen derecho a ser mantenidos en su posición jurídica; [...] los dichos socios que hubiesen efectuado las correspondientes aportaciones sociales en los correspondientes aumentos de capital cancelados o sus causahabientes podrán en su lugar pedir la resolución de la obligación de aportar y tendrán derecho a solicitar que se les restituyan las aportaciones efectuadas (vid. por analogía lo previsto en los arts. 310.2; 311.2; 316 y 508 LSC). [...] En lo que hace a los terceros acreedores, cuyos intereses no pueden resultar perjudicados por la sentencia declarativa de la nulidad ex art. 222.3 LSC a contrario; tienen derecho a que la eventual devolución de las aportaciones que deba hacerse en favor de los socios nuevos que no optaren por permanecer en la sociedad se instrumente como una reducción efectiva del capital social inscrito».

(A partir de aquí, el examen concreto y detallado de los defectos.)

R. 30.05.2013 (Valecondo, S.A., y otros contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 28.06.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/28/pdfs/BOE-A-2013-7036.pdf>

V

ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

María Isabel de la Iglesia Monje

V.1. PROYECTOS DE LEY

- **Proyecto de Ley Orgánica para la mejora de la calidad educativa (121/000048)**
Presentado el 18/05/2013, calificado el 21/05/2013
Autor: Gobierno
Situación actual: Comisión de Educación y Deporte Enmiendas
Tipo de tramitación: Normal
Comisión competente: Comisión de Educación y Deporte
Plazos: Hasta: 21/06/2013 Solicitud de comparecencias
Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Educación y Deporte Enmiendas desde 24/05/2013.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Los alumnos son el centro y la razón de ser de la educación. El aprendizaje en la escuela debe ir dirigido a formar personas autónomas, críticas, con pensamiento propio. Todos los alumnos tienen un sueño, todas las personas jóvenes tienen talento. Nuestras personas y sus talentos son lo más valioso que tenemos como país.

Por ello, todos y cada uno de los alumnos serán objeto de una atención, en la búsqueda de desarrollo del talento, que convierta la educación en el principal instrumento de movilidad social, ayude a superar barreras económicas y sociales y genere aspiraciones y ambiciones realizables para todos. Para todos ellos esta ley orgánica establece los necesarios mecanismos de permeabilidad y retorno entre las diferentes trayectorias y vías que en ella se articulan.

Todos los estudiantes poseen talento, pero la naturaleza de este talento difiere entre ellos. En consecuencia, el sistema educativo debe contar con los mecanismos necesarios para reconocerlo y potenciarlo. El reconocimiento de esta diversidad entre alumnos en sus habilidades y expectativas es el primer paso hacia el desarrollo de una estructura educativa que contemple diferentes trayectorias. La lógica de esta reforma se basa en la evolución hacia un sistema capaz de encauzar a los estudiantes hacia las trayectorias más adecuadas a sus capacidades, de forma que puedan hacer realidad sus aspiraciones y se conviertan en rutas que faciliten la empleabilidad y estimulen el espíritu emprendedor a través de la posibilidad, para los alumnos y sus padres o tutores legales, de elegir las mejores opciones de desarrollo personal y profesional. Los estudiantes con problemas de rendimiento deben contar con programas específicos que mejoren sus posibilidades de continuar en el sistema.

Detrás de los talentos de las personas están los valores que los vertebran, las actitudes que los impulsan, las competencias que los materializan y los conocimientos que los construyen. El reto de una sociedad democrática es crear las condiciones para que todos los alumnos puedan adquirir y expresar sus talentos, en definitiva, el compromiso con una educación de calidad como soporte de la igualdad y la justicia social.

La educación es el motor que promueve el bienestar de un país; el nivel educativo de los ciudadanos determina su capacidad de competir con éxito en el ámbito del panorama internacional y de afrontar los desafíos que se planteen en el futuro. Mejorar el nivel de los ciudadanos en el ámbito educativo supone abrirles las puertas a puestos de trabajo de alta cualificación, lo que representa una apuesta por el crecimiento económico y por un futuro mejor.

En la esfera individual, la educación supone facilitar el desarrollo personal y la integración social. El nivel educativo determina, en gran manera, las metas y expectativas de la trayectoria vital, tanto en lo profesional como en lo personal, así como el conjunto de conocimientos, recursos y herramientas de aprendizaje que capacitan a una persona para cumplir con éxito sus objetivos.

Solo un sistema educativo de calidad, inclusivo, integrador y exigente, garantiza la igualdad de oportunidades y hace efectiva la posibilidad de que cada alumno desarrolle el máximo de sus potencialidades. Solo desde la calidad se podrá hacer efectivo el mandato del artículo 27.2 de la Constitución española «La educación tendrá por objeto el pleno desarrollo de la personalidad humana en el respeto a los principios democráticos de convivencia y a los derechos y libertades fundamentales».

II

Uno de los objetivos de la reforma es introducir nuevos patrones de conducta que ubiquen la educación en el centro de nuestra sociedad y economía.

La transformación de la educación no depende sólo del sistema educativo. Es toda la sociedad la que tiene que asumir un papel activo. La educación es una tarea que afecta a empresas, asociaciones, sindicatos, organizaciones no gubernamentales, así como a cualquier otra forma de manifestación de la sociedad civil y, de manera muy particular, a las familias. El éxito de la transformación social en la que estamos inmersos depende de la educación; ahora bien, sin la implicación de la sociedad civil no habrá transformación educativa.

La realidad familiar en general, y en particular en el ámbito de su relación con la educación, está experimentando profundos cambios. Son necesarios canales y hábitos que nos permitan restaurar el equilibrio y la fortaleza de las relaciones entre alumnos, familias y escuelas. Los padres son los primeros responsables de la educación de sus hijos y por ello el sistema educativo tiene que contar con la familia y confiar en sus decisiones.

Son de destacar los resultados del trabajo generoso de maestros y profesores, padres y otros actores sociales, que nos brindan una visión optimista ante la transformación de la educación a la que nos enfrentamos, al ofrecernos una larga lista de experiencias de éxito en los más diversos ámbitos, que propician entornos locales, en muchos casos con proyección global, de cooperación y aprendizaje.

III

Los profundos cambios a los que se enfrenta la sociedad actual demandan una continua y reflexiva adecuación del sistema educativo a las emergentes demandas de aprendizaje. La creación de las condiciones que permitan a los alumnos su pleno desarrollo personal y profesional, así como su participación efectiva en los procesos sociales, culturales y económicos de transformación, es una responsabilidad ineludible de los poderes públicos.

Nunca como ahora hemos tenido la oportunidad de disponer de una educación personalizada y universal. Como nunca hasta ahora la educación ha tenido la posibilidad de ser un elemento tan determinante de la equidad y del bienestar social.

La principal amenaza a la que en sostenibilidad se enfrentan las sociedades desarrolladas es la fractura del conocimiento, esto es, la fractura entre los que disponen de los conocimientos, competencias y habilidades para aprender y hacer, y hacer aprendiendo, y los que quedan excluidos. La lucha contra la exclusión de una buena parte de la sociedad española propiciada por las altas tasas de abandono escolar temprano y por los bajos niveles de calidad que hoy día reporta el sistema educativo son el principal impulso para afrontar la reforma.

La escuela, y en especial la escuela pública, han encontrado su principal razón de ser en la lucha contra la inevitabilidad de las situaciones de injusticia o de degradación que han ido acaeciendo en cada momento de su historia. La escuela moderna es la valedora de la educación como utopía de justicia social y bienestar. Acorde con esta función, la presente ley orgánica orienta la escuela al servicio de una sociedad que no puede asumir como normal o estructural que una parte importante de sus alumnos, aquellos que abandonan las aulas antes de disponer de los conocimientos, competencias y habilidades básicos, o aquellos cuyo nivel formativo esté muy por debajo de los estándares de calidad internacionales, partan en el inicio de su vida laboral en unas condiciones de desventaja tales que estén abocados al desempleo o a un puesto de trabajo de limitado valor añadido. Estas circunstancias, en la economía actual, cada vez más global y más exigente en la formación de trabajadores y empresarios, se convierten en una lacra que limita las posibilidades de movilidad social, cuando no conducen a la inasumible transmisión de la pobreza.

De acuerdo con la reflexión anterior, es importante destacar que la mejora de la calidad democrática de una comunidad pasa inexorablemente por la mejora de la calidad de su sistema educativo. Una democracia cada vez más compleja y participativa demanda ciudadanos crecientemente responsables y formales. Elevar los niveles de educación actuales es una decisión esencial para favorecer la convivencia pacífica y el desarrollo cultural de la sociedad.

Equidad y calidad son dos caras de una misma moneda. No es imaginable un sistema educativo de calidad en el que no sea una prioridad eliminar cualquier atisbo de desigualdad. No hay mayor falta de equidad que la de un sistema que iguale en la desidia o en la mediocridad. Para la sociedad española no basta con la escolarización para atender el derecho a la educación, la calidad es un elemento constituyente del derecho a la educación.

IV

Una sociedad más abierta, global y participativa demanda nuevos perfiles de ciudadanos y trabajadores, más sofisticados y diversificados, de igual manera que exige maneras alternativas de organización y gestión en las que se primen la colaboración y el trabajo en equipo, así como propuestas capaces de asumir que la verdadera fortaleza está en la mezcla de competencias y conocimientos diversos.

La educación es la clave de esta transformación mediante la formación de personas activas con autoconfianza, curiosas, emprendedoras e innovadoras, deseosas de participar en la sociedad a la pertenecen, de crear valor individual y colectivo, capaces de asumir como propio el valor del equilibrio entre el esfuerzo y la recompensa. El sistema educativo debe posibilitar tanto el aprendizaje de cosas distintas como la enseñanza de manera diferente, para poder satisfacer a unos alumnos que han ido cambiando con la sociedad.

Las habilidades cognitivas, siendo imprescindibles, no son suficientes; es necesario adquirir desde edades tempranas competencias transversales, como el pensamiento crítico, la gestión de la diversidad, la creatividad o la capacidad de comunicar, y actitudes clave como la confianza individual, el entusiasmo, la constancia y la aceptación del cambio. La educación inicial es cada vez más determinante por cuanto hoy en día el proceso de aprendizaje no se termina en el sistema educativo, sino que se proyecta a lo largo de toda la vida de la persona.

Necesitamos propiciar las condiciones que permitan el oportuno cambio metodológico, de forma que el alumno sea un elemento activo en el proceso de aprendizaje. Los alumnos actuales han cambiado radicalmente en relación con los de hace una generación. La globalización y el impacto de las nuevas tecnologías hacen que sea distinta su manera de aprender, de comunicarse, de concentrar su atención o de abordar una tarea.

Se hace necesario generar la convicción de que el sistema educativo recompensa de manera transparente y equitativa el rendimiento que se logre en los objetivos educativos, y que reconoce especialmente su contribución a la mejora del entorno.

Prácticamente todos los países desarrollados se encuentran en la actualidad, o se han encontrado en los últimos años, inmersos en procesos de transformación de sus sistemas educativos. Las transformaciones sociales inherentes a un mundo más global, abierto e interconectado, como éste en el que vivimos, han hecho recapacitar a los distintos países sobre la necesidad de cambios normativos y programáticos de mayor o menor envergadura para adecuar sus sistemas educativos a las nuevas exigencias.

En el ámbito europeo podemos citar a Finlandia, Suecia, Alemania, Austria, Francia, Italia, Dinamarca, Polonia, Hungría y Reino Unido como ejemplos de países cuyos sistemas educativos están en revisión. Fuera del ámbito europeo Brasil, Singapur, Japón, Shanghái-China, Ontario-Canadá, República de Corea o EEUU también están inmersos en procesos de mejora de la educación, con cambios regulatorios y planificaciones a medio y largo plazo.

V

La finalización de un ciclo económico expansivo y sus inevitables consecuencias presupuestarias no pueden ser una coartada para eludir las necesarias reformas de nuestro sistema educativo. El costo de no asumir estas responsabilidades no sería otro que el de ver aumentar la exclusión social y el deterioro de la competitividad.

Desde la transición a la democracia, España ha alcanzado unas tasas de escolarización prácticamente del 100 % desde los 3 años y ha desarrollado los instrumentos necesarios para garantizar unos niveles mínimos de educación al cubrir las necesidades básicas de los estudiantes y asegurar, para el conjunto de los centros docentes, unos niveles mínimos de calidad mediante el establecimiento de criterios de uniformidad. Debemos pues considerar como un logro de las últimas décadas la universalización de la educación, así como la educación inclusiva.

Las diferencias entre los alumnos de un mismo centro y entre los distintos centros indican que tenemos un sistema educativo más homogéneo que la media, lo que se traduce en un índice de equidad superior a la media de la OCDE.

Sin embargo, el sistema actual no permite progresar hacia una mejora de la calidad educativa, como ponen en evidencia los resultados obtenidos por los alumnos en las pruebas de evaluación internacionales como PISA (Programme for International Student Assessment), las elevadas tasas de abandono temprano de la educación y la formación, y el reducido número de estudiantes que alcanza la excelencia. La objetividad de los estudios comparativos internacionales, que reflejan como mínimo el estancamiento del sistema, llevan a la conclusión de que es necesaria una reforma del sistema educativo que huya de los debates ideológicos que han dificultado el avance en los últimos años. Es necesaria una reforma sensata, práctica, que permita desarrollar al máximo el potencial de cada alumno.

Los resultados de 2011, difundidos por EUROSTAT (Statistical Office of the European Communities) en relación con los indicadores educativos de la Estrategia Europa 2020, destacan con claridad el abandono educativo temprano como una de las debilidades del sistema educativo

español, al situar la tasa de abandono en el 26,5 % en 2011, con tendencia al descenso pero muy lejos del valor medio europeo actual (13,5%) y del objetivo del 10 % fijado para 2020.

Por otra parte, el Informe PISA 2009 arroja unos resultados para España que ponen de relieve el nivel insuficiente obtenido en comprensión lectora, competencia matemática y competencia científica, muy alejado del promedio de los países de la OCDE.

La Estrategia de la Unión Europea para un crecimiento inteligente, sostenible e integrador ha establecido para el horizonte 2020 cinco ambiciosos objetivos en materia de empleo, innovación, educación, integración social y clima/energía y ha cuantificado los objetivos educativos que debe conseguir por la Unión Europea para mejorar los niveles de educación: en el año 2020, la Unión Europea deberá reducir el abandono escolar a menos de un 10 % y, como mínimo, al menos el 40 % de la población de entre 30 y 34 años deberá haber finalizado sus estudios de formación superior o equivalente.

De acuerdo con la Estrategia Europea sobre Discapacidad 2010-2020, aprobada en 2010 por la Comisión Europea, esta mejora en los niveles de educación debe dirigirse también a las personas con discapacidad, a quienes se les habrá de garantizar una educación y formación inclusivas y de calidad en el marco de la iniciativa «Juventud en movimiento», planteada por la propia Estrategia Europea para un crecimiento inteligente. A tal fin, se tomará como marco orientador y de referencia necesaria la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, adoptada por Naciones Unidas en diciembre de 2006, vigente y plenamente aplicable en España desde mayo de 2008.

Para abordar la disminución del abandono escolar, se ha de incrementar el porcentaje de jóvenes que finalizan el nivel educativo de educación secundaria superior, nivel CINE 3 (Clasificación Internacional Normalizada de la Educación de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura, UNESCO). La consecución de este nivel educativo se ha convertido en una cuestión clave de los sistemas educativos y formativos en los países desarrollados, y está recogida también en el Proyecto de Indicadores de la Educación de la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económicos (OCDE), que destaca la necesidad de que los jóvenes completen como mínimo el nivel CINE 3 para afrontar su incorporación al mercado laboral con las suficientes garantías.

La técnica normativa elegida de modificación limitada de la Ley Orgánica de Educación responde a las recomendaciones de la OCDE basadas en las mejores prácticas de los países con sistemas educativos con mejores resultados, en los que las reformas se plantean de manera constante sobre un marco de estabilidad general según se van detectando insuficiencias o surgen nuevas necesidades. La propuesta de la Ley Orgánica para la Mejora de la Calidad Educativa (LOMCE) surge de la necesidad de dar respuesta a problemas concretos de nuestro sistema educativo que están suponiendo un lastre para la equidad social y la competitividad del país, primando la consecución de un marco de estabilidad y evitando situaciones extraordinarias como las vividas en nuestro sistema educativo en los últimos años.

Los cambios propuestos en nuestro sistema educativo por la LOMCE están basados en evidencias. La reforma pretende hacer frente a los principales problemas detectados en el sistema educativo español sobre los fundamentos proporcionados por los resultados objetivos reflejados en las evaluaciones periódicas de los organismos europeos e internacionales.

Los estudios internacionales ponen de manifiesto que los países que han mejorado de forma relativamente rápida la calidad de sus sistemas educativos han implantado medidas relacionadas con la simplificación del currículo y el refuerzo de los conocimientos instrumentales, la flexibilización de las trayectorias de forma que los estudiantes puedan elegir las más adecuadas a sus capacidades y aspiraciones, el desarrollo de sistemas de evaluación externa censales y consistentes en el tiempo, el incremento de la transparencia de los resultados, la promoción de una mayor

autonomía y especialización en los centros docentes, la exigencia a estudiantes, profesores y centros de la rendición de cuentas, y el incentivo del esfuerzo.

Esta reforma del sistema educativo pretende ser gradualista y prudente, basada en el sentido común y sostenible en el tiempo, pues su éxito se medirá en función de la mejora objetiva de los resultados de los alumnos. Esta ley orgánica es el resultado de un diálogo abierto y sincero, que busca el consenso, enriquecido con las aportaciones de toda la comunidad educativa.

VI

La reforma promovida por la LOMCE se apoya en evidencias y recoge las mejores prácticas comparadas. Los principales objetivos que persigue la reforma son reducir la tasa de abandono temprano de la educación, mejorar los resultados educativos de acuerdo con criterios internacionales, tanto en la tasa comparativa de alumnos excelentes, como en la de titulados en Educación Secundaria Obligatoria, mejorar la empleabilidad, y estimular el espíritu emprendedor de los estudiantes. Los principios sobre los cuales pivota la reforma son fundamentalmente el aumento de la autonomía de centros, el refuerzo de la capacidad de gestión de la dirección de los centros, las evaluaciones externas de fin de etapa, la racionalización de la oferta educativa y la flexibilización de las trayectorias.

VII

El aumento de la autonomía de los centros es una recomendación reiterada de la OCDE para mejorar los resultados de los mismos, necesariamente unida a la exigencia de una mayor transparencia en la rendición de cuentas. Pese a la reiteración formal de la Ley Orgánica de Educación (LOE) sobre la importancia de la autonomía, las encuestas internacionales siguen marcando este factor como un déficit de nuestro sistema. Es necesario que cada centro tenga la capacidad de identificar cuáles son sus fortalezas y las necesidades de su entorno, para así poder tomar decisiones sobre cómo mejorar su oferta educativa y metodológica en ese ámbito, en relación directa, cuando corresponda por su naturaleza, con la estrategia de la administración educativa. Esta responsabilidad llevará aparejada la exigencia de demostrar que los recursos públicos se han utilizado de forma eficiente y que han conducido a una mejora real de los resultados. La autonomía de los centros es una puerta abierta a la atención a la diversidad de los alumnos, que mantiene la cohesión y unidad del sistema y abre nuevas posibilidades de cooperación entre los centros y de creación de redes de apoyo y aprendizaje compartido.

La reforma contribuirá también a reforzar, por un lado, la capacidad de gestión de la dirección de los centros confiriendo a los directores, como representantes que son de la Administración educativa en el centro y como responsables del proyecto educativo, y por otro la oportunidad de ejercer un mayor liderazgo pedagógico y de gestión. Por otro lado, se potencia la función directiva a través de un sistema de certificación previa para acceder al puesto de director, y se establece un protocolo para rendir cuentas de las decisiones tomadas, de las acciones de calidad y de los resultados obtenidos al implementarlas. Pocas áreas de la administración tienen la complejidad y el tamaño que tiene la red de centros públicos educativos; siendo conscientes de su dificultad y del esfuerzo que supone para sus responsables, mejorar su gestión es un reto ineludible para el sistema.

VIII

Las evaluaciones externas de fin de etapa constituyen una de las principales novedades de la LOMCE con respecto al marco anterior y una de las medidas llamadas a mejorar de manera

más directa la calidad del sistema educativo. Veinte países de la OCDE realizan a sus alumnos pruebas de esta naturaleza y las evidencias indican que su implantación tiene un impacto de al menos dieciséis puntos de mejora de acuerdo con los criterios de PISA.

Estas pruebas tendrán un carácter formativo y de diagnóstico. Por un lado deben servir para garantizar que todos los alumnos alcancen los niveles de aprendizaje adecuados para el normal desenvolvimiento de la vida personal y profesional conforme el título pretendido, y además deben permitir orientar a los alumnos en sus decisiones escolares de acuerdo con los conocimientos y competencias que realmente posean. Por otro lado, estas pruebas normalizan los estándares de titulación en toda España, indicando de forma clara al conjunto de la comunidad educativa cuáles son los niveles de exigencia requeridos e introduciendo elementos de certeza, objetividad y comparabilidad de resultados. Además, proporcionan a los padres, a los centros y a las Administraciones educativas una valiosa información de cara a futuras decisiones. El objetivo de esta evaluación es la mejora del aprendizaje del alumno, de las medidas de gestión de los centros y de las políticas de las Administraciones.

La transparencia de los datos debe realizarse persiguiendo informar sobre el valor añadido de los centros en relación con las circunstancias socioeconómicas de su entorno y de manera especial sobre la evolución de éstos.

Las pruebas serán homologables a las que se realizan en el ámbito internacional y en especial a las de la OCDE y se centran en el nivel de adquisición de las competencias. Siguiendo las pautas internacionales, deberán ser cuidadosas en cualquier caso para poder medir los resultados del proceso de aprendizaje sin mermar la deseada autonomía de los centros, y deberán excluir la posibilidad de cualquier tipo de adiestramiento para su superación.

Las evaluaciones propuestas no agotan las posibilidades de evaluación dentro del sistema, si bien corresponderá a las Administraciones educativas la decisión sobre la realización de otras evaluaciones.

El éxito de la propuesta de evaluaciones consistirá en conseguir que ningún alumno encuentre ante ellas una barrera infranqueable. Cada prueba debe ofrecer opciones y pasarelas, de manera que nadie que quiera seguir aprendiendo pueda quedar, bajo ningún concepto, fuera del sistema.

IX

La racionalización de la oferta educativa, reforzando en todas las etapas el aprendizaje de materias troncales que contribuyan a la adquisición de las competencias fundamentales para el desarrollo académico de los alumnos, es otro objetivo básico de la reforma. La revisión curricular que suceda a la aprobación de la ley orgánica deberá tener muy en cuenta las necesidades de aprendizaje vinculadas a los acelerados cambios sociales y económicos que estamos viviendo. La simplificación del desarrollo curricular es un elemento esencial para la transformación del sistema educativo, simplificación que, de acuerdo con las directrices de la Unión Europea, debe proporcionar un conocimiento sólido de los contenidos que garantice la efectividad en la adquisición de las competencias básicas. Las claves de este proceso de cambio curricular son favorecer una visión interdisciplinar y, de manera especial, posibilitar una mayor autonomía a la función docente, de forma que permita satisfacer las exigencias de una mayor personalización de la educación, teniendo en cuenta el principio de especialización del profesorado.

X

Las rigideces del sistema conducen a la exclusión de los alumnos cuyas expectativas no se adecuan al marco establecido. En cambio, la posibilidad de elegir entre distintas trayectorias

les garantiza una más fácil permanencia en el sistema educativo y, en consecuencia, mayores posibilidades para su desarrollo personal y profesional. La flexibilización de las trayectorias, de forma que cada estudiante pueda desarrollar todo su potencial, se concreta en el desarrollo de programas de mejora del aprendizaje y el rendimiento en el segundo y el tercer curso de la Educación Secundaria Obligatoria, la anticipación de los itinerarios hacia Bachillerato y Formación Profesional, y la transformación del actual cuarto curso de la Educación Secundaria Obligatoria en un curso fundamentalmente propedéutico y con dos trayectorias bien diferenciadas. Esta diversificación permitirá que el estudiante reciba una atención personalizada para que se oriente hacia la vía educativa que mejor se adapte a sus necesidades y aspiraciones, lo que debe favorecer su progresión en el sistema educativo.

Es un tema recurrente de la reforma eliminar las barreras para favorecer la realización, como mínimo, de las etapas superiores de secundaria, una exigencia cada vez más evidente en la sociedad en la que vivimos, para lo que se han planteado nuevos itinerarios y se ha dotado de mayor permeabilidad a los existentes. La permeabilidad del sistema, tanto vertical como horizontal, es una de las mayores preocupaciones de la Unión Europea; así, la ley abre pasarelas entre todas las trayectorias formativas y dentro de ellas, de manera que ninguna decisión de ningún alumno sea irreversible. Cualquier alumno puede transitar a lo largo de su proceso de formación de unos ámbitos a otros de acuerdo con su vocación, esfuerzo y expectativas vitales, enlazando con las necesidades de una formación a lo largo de la vida.

Junto a estos principios es necesario destacar tres ámbitos sobre los que la LOMCE hace especial incidencia con vistas a la transformación del sistema educativo: las Tecnologías de la Información y Comunicación, el fomento del plurilingüismo, y la modernización de la Formación Profesional.

XI

La tecnología ha conformado históricamente la educación y la sigue conformando. El aprendizaje personalizado y su universalización como grandes retos de la transformación educativa, así como la satisfacción de los aprendizajes en competencias no cognitivas, la adquisición de actitudes y el aprender haciendo, demandan el uso intensivo de las tecnologías. Conectar con los hábitos y experiencias de las nuevas generaciones exige una revisión en profundidad de la noción de aula y de espacio educativo, solo posible desde una lectura amplia de la función educativa de las nuevas tecnologías.

La incorporación generalizada de las Tecnologías de la Información y Comunicación (TIC) al sistema educativo permitirá personalizar la educación y adaptarla a las necesidades y al ritmo de cada alumno. Por una parte, servirá para el refuerzo y apoyo en los casos de bajo rendimiento y, por otra, permitirá expandir sin limitaciones los conocimientos transmitidos en el aula. Los alumnos con motivación podrán así acceder, de acuerdo con su capacidad, a los recursos educativos que ofrecen ya muchas instituciones a nivel tanto nacional como internacional. Las TIC serán una pieza fundamental para producir el cambio metodológico que lleve a conseguir el objetivo de mejora de la calidad educativa. Asimismo, el uso responsable y ordenado de estas nuevas tecnologías por parte de los alumnos debe estar presente en todo el sistema educativo. Las TIC serán también una herramienta clave en la formación del profesorado y en el aprendizaje de los ciudadanos a lo largo de la vida, al permitirles compatibilizar la formación con las obligaciones personales o laborales, y asimismo lo serán en la gestión de los procesos.

Una vez valoradas experiencias anteriores, es imprescindible que el modelo de digitalización de la escuela por el que se opte resulte económicamente sostenible, y que se centre en la creación

de un ecosistema digital de ámbito nacional que permita el normal desarrollo de las opciones de cada Administración educativa.

XII

El dominio de una segunda o, incluso, una tercera lengua extranjera se ha convertido en una prioridad en la educación como consecuencia del proceso de globalización en que vivimos, a la vez que se muestra como una de las principales carencias de nuestro sistema educativo. La Unión Europea fija el fomento del plurilingüismo como un objetivo irrenunciable para la construcción de un proyecto europeo. La ley apoya decididamente el plurilingüismo, redoblando los esfuerzos para conseguir que los estudiantes se desenvuelvan con fluidez al menos en una primera lengua extranjera, cuyo nivel de comprensión oral y lectora y de expresión oral y escrita resulta decisivo para favorecer la empleabilidad y las ambiciones profesionales, y por ello apuesta decididamente por la incorporación curricular de una segunda lengua extranjera.

XIII

La principal diferencia del sistema educativo español con los de nuestro entorno radica en el número especialmente bajo de alumnos que transitan por nuestra Formación Profesional. Esta situación incide inevitablemente en la empleabilidad y en la competitividad de nuestra economía, limitando las opciones vitales de muchos jóvenes. Revitalizar la opción del aprendizaje profesional como una opción acorde con la voluntad de un desarrollo personal y también su permeabilidad con el resto del sistema es un objetivo estratégico de esta ley. Para alcanzarlo se propone la modernización de la oferta, su adaptación a los requerimientos de los diferentes sectores productivos, la implicación de las empresas en el proceso formativo, con la importante novedad de la Formación Profesional dual, y la búsqueda de un acercamiento a los modelos de los países de nuestro entorno con niveles mucho menores de desempleo juvenil. Se crea un nuevo título de Formación Profesional Básica, se flexibilizan las vías de acceso desde la Formación Profesional Básica hacia la de Grado Medio y desde ésta hacia la de Grado Superior, se prioriza la contribución a la ampliación de las competencias en Formación Profesional Básica y de Grado Medio, se regula la Formación Profesional dual y se completa con materias optativas orientadas a los ciclos de grado superior y al tránsito hacia otras enseñanzas.

XIV

La Recomendación (2002)12, de fecha 16 de octubre de 2002, del Comité de Ministros del Consejo de Europa a los Estados miembros sobre la Educación para la Ciudadanía Democrática, señala que la educación para la ciudadanía democrática es esencial para promover una sociedad libre, tolerante y justa y que contribuye a defender los valores y principios de la libertad, el pluralismo, los derechos humanos y el imperio de la ley, que son los fundamentos de la democracia.

Uno de los principios en los que se inspira el Sistema Educativo Español es la transmisión y puesta en práctica de valores que favorezcan la libertad personal, la responsabilidad, la ciudadanía democrática, la solidaridad, la tolerancia, la igualdad, el respeto y la justicia, así como que ayuden a superar cualquier tipo de discriminación. Se contempla también como fin a cuya consecución se orienta el Sistema Educativo Español la preparación para el ejercicio de la ciudadanía y para la participación activa en la vida económica, social y cultural, con

actitud crítica y responsable y con capacidad de adaptación a las situaciones cambiantes de la sociedad del conocimiento.

Esta ley orgánica considera esencial la preparación para la ciudadanía activa y la adquisición de las competencias sociales y cívicas, recogidas en la Recomendación del Parlamento Europeo y del Consejo de 18 de diciembre de 2006 sobre las competencias clave para el aprendizaje permanente. En el contexto del cambio metodológico que esta ley orgánica propugna se aborda esta necesidad de forma transversal al incorporar la educación cívica y constitucional a todas las asignaturas durante la educación básica, de forma que la adquisición de competencias sociales y cívicas se incluya en la dinámica cotidiana de los procesos de enseñanza y aprendizaje y se potencie de esa forma, a través de un planteamiento conjunto, su posibilidad de transferencia y su carácter orientador.

XV

La transformación del sistema educativo es el resultado de un esfuerzo contenido y constante de reforma educativa, esfuerzo que sólo es posible realizar con la colaboración permanente y respetuosa de todos los actores. De manera especial, será relevante promover una cooperación sincera entre las Administraciones educativas que permita compartir las mejores prácticas del sistema y mejorar la cohesión territorial. Además, esta ley adquirirá pleno sentido con el desarrollo de una futura ley sobre la función docente.

- **Proyecto de Ley Orgánica de Régimen Disciplinario de las Fuerzas Armadas (121/000047)**

Presentado el 10/05/2013, calificado el 14/05/2013

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Defensa Enmiendas

Tipo de tramitación: Normal

Comisión competente: Comisión de Defensa

Plazos:

Hasta: 18/06/2013 Ampliación de enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Defensa Enmiendas desde 17/05/2013.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El fundamento primario de la potestad disciplinaria de las Fuerzas Armadas reside en el artículo 25 de la Constitución española que, asimismo, reconoce la singularidad del régimen disciplinario aplicable por la Administración militar. Ahora bien, el principio general que preside esta ley orgánica, común a todo el ordenamiento jurídico sancionador, es el equilibrio entre las garantías básicas del infractor y las prerrogativas de la Administración, sin olvidar que la atribución de la potestad disciplinaria se justifica como salvaguardia del interés público y defensa de los valores esenciales de las Fuerzas Armadas.

Vigente la norma constitucional, se aprobó la Ley Orgánica 12/1985, de 27 de noviembre, de régimen disciplinario de las Fuerzas Armadas, a la que hay que reconocer el mérito esencial de la separación formal de los ámbitos sancionadores disciplinario y penal militares. Tal norma

orgánica fue sustituida por la, ahora derogada, Ley de Régimen Disciplinario de las Fuerzas Armadas, aprobada por Ley Orgánica 8/1998, de 2 de diciembre, que supuso un considerable progreso en el imprescindible equilibrio entre la protección de los valores castrenses y las garantías individuales recogidas en la Constitución. Sin embargo, algunos de sus preceptos no eran de aplicación al haberse suspendido la prestación del servicio militar obligatorio o no podían, obviamente, hacer referencia a leyes posteriores tan importantes como la Ley Orgánica 5/2005, de 17 de noviembre, de la Defensa Nacional, la Ley 39/2007, de 19 de noviembre, de la carrera militar, la Ley 8/2006, de 24 de abril, de Tropa y Marinería, y la Ley Orgánica 9/2003, de 15 de Julio, por la que se modifica la Ley Orgánica 4/1987, de 15 e julio, de la Competencia y Organización de la Jurisdicción militar.

Por otra parte, la disposición final octava (Adaptación del régimen disciplinario de las Fuerzas Armadas) de la Ley Orgánica 9/2011, de 27 de julio, de derechos y deberes de los miembros de las Fuerzas Armadas, dispone que el Gobierno deberá remitir al Congreso de los Diputados en el plazo de un año un Proyecto de Ley de reforma de la Ley Orgánica 8/1998, de 2 de diciembre, de Régimen Disciplinario de las Fuerzas Armadas.

Así pues, la obligación de elaborar una ley de reforma y adaptación de la Ley Orgánica de Régimen Disciplinario de las Fuerzas Armadas reside en el mandato de la Ley Orgánica 9/2011, de 27 de julio, que establece como criterios a tener en cuenta la doctrina del Tribunal Europeo de los Derechos Humanos, del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo sobre derechos y garantías fundamentales del ejercicio de la potestad disciplinaria en el ámbito militar y la necesaria adaptación a la plena profesionalización de las Fuerzas Armadas, a la presencia de la mujer y a la organización y misiones que les vienen señaladas en la Ley Orgánica de la Defensa Nacional. Asimismo debe incluir una regulación específica para las unidades y personal destacados en zona de operaciones, en los términos que para éstos contempla el artículo 16 de la Ley Orgánica de la Defensa Nacional.

Además de estas razones, existen otras en el terreno de la técnica legislativa que justifican la elaboración de una nueva ley disciplinaria completa, cuya aprobación facilitará su aplicación práctica, dados los numerosos preceptos que deberían ser modificados por la incidencia de las mencionadas leyes, en particular de la citada Ley Orgánica de derechos y deberes de los miembros de las Fuerzas Armadas, como la conveniente coordinación con los preceptos de otras normas que establecen la regulación del personal militar y con las Reales Ordenanzas para las Fuerzas Armadas. Especialmente, la necesidad de adecuar la normativa disciplinaria militar a las reglas de comportamiento de los militares y al funcionamiento de la Justicia Militar.

II

Justamente la finalidad de esta ley, expresada en su artículo 1, es garantizar la observancia de las reglas de comportamiento de los militares, en particular la disciplina, la jerarquía y la unidad que, de acuerdo con la Constitución y el resto del ordenamiento jurídico, constituyen el código de conducta de los miembros de las Fuerzas Armadas.

Seguidamente se establece el ámbito subjetivo de aplicación de la norma que abarca a los militares profesionales siempre que no tengan en suspenso su condición militar, a los reservistas, a los alumnos de los centros docentes militares de formación, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador académico, y a quienes pasen a tener la asimilación de personal militar.

Se mantiene la compatibilidad entre la responsabilidad disciplinaria y la responsabilidad civil, penal y disciplinaria judicial, que no supone la vulneración del principio «ne bis in idem», puesto que solo podrá recaer sanción penal y disciplinaria sobre los mismos hechos cuando no

hubiere identidad del bien jurídico protegido. Y, en todo caso, se reconoce que la declaración de hechos probados contenida en una resolución judicial vinculará a la Administración.

III

Las faltas disciplinarias, definidas como las acciones u omisiones dolosas o imprudentes previstas en la ley, se clasifican en leves, graves y muy graves, acogiendo la división tripartita consolidada en nuestro ordenamiento jurídico sancionador y abandonando la tipificación anterior que calificaba a las muy graves como causas de las sanciones disciplinarias extraordinarias.

La entrada en vigor de la Ley Orgánica de derechos y deberes de los miembros de las Fuerzas Armadas ha determinado una profunda modificación de los tipos disciplinarios militares, incorporando la protección de los derechos allí garantizados y la sanción de la violación de los deberes establecidos en tal norma. Se han eliminado, por otra parte, algunas infracciones disciplinarias obsoletas y que han perdido reprochabilidad en el ámbito castrense. Al propio tiempo, se refunden algunas faltas leves y otras se convierten en faltas graves, por su mayor trascendencia.

Una de las mayores novedades de esta ley es la elaboración de un orden lógico en la tipificación de las faltas, que supera la relación meramente enumerativa que se advierte en las normas anteriores, siguiendo el criterio bien consolidado de ordenarlas en función de los bienes jurídicos protegidos o deberes militares infringidos, lo que facilita la aplicación de la ley por quienes tienen atribuida la potestad disciplinaria, particularmente en los escalones inferiores del mando. Además se ha puesto especial cuidado en la coordinación de la descripción de los ilícitos disciplinarios tipificados como faltas leves, graves y muy graves, para establecer una coherente gradación de las conductas sancionables según su respectiva gravedad.

Los verbos que describen la acción típica sancionada como falta leve se coordinan con mayor precisión en relación por los utilizados en la tipificación de las faltas graves. Así, se utilizan expresiones como «falta de consideración, inexactitud en el cumplimiento, descuido o leve inobservancia» (faltas leves) frente a «Incumplimiento, falta de subordinación, extralimitación o infracción de deberes» (faltas graves).

Se mantienen como faltas muy graves, si bien modificando su redacción, algunas de las vigentes «causas de sanciones disciplinarias extraordinarias», reveladoras de una especial gravedad y, por ello, merecedoras, del máximo reproche en la vía disciplinaria castrense. Las pautas para decidir su inclusión en el catálogo de las faltas muy graves, han sido fundamentalmente la reiteración en comportamientos sancionables y la tutela especial que merecen valores tan esenciales a las Fuerzas Armadas como la disciplina, los deberes del mando y del servicio, así como los derechos constitucionales de los militares.

Al tipificar las faltas, se ha tenido muy en cuenta la especial gravedad de algunas conductas como las que afectan a la libertad sexual de las personas, implican acoso tanto sexual y por razón de sexo como profesional, atentan contra la intimidad, la dignidad personal o en el trabajo, o suponen discriminación. Una de las novedades de la ley es el castigo de las infracciones del Derecho internacional aplicable en los conflictos armados, al sancionarse la inobservancia por imprudencia de las normas humanitarias y el incumplimiento por el superior de su deber de garante de la conducta de sus subordinados. En ambos casos el reproche disciplinario es complementario de la conducta dolosa constitutiva de delito militar o común.

Finalmente, en la tipificación de las faltas graves y muy graves se ha cuidado el deslinde de los tipos disciplinarios con determinados delitos incriminados en el Código penal o Código Penal Militar, acogiendo una redacción que los diferencie o simplemente eliminando aquellos que sean constitutivos de una infracción criminal. Y todo ello sin perder de vista el principio de intervención mínima del derecho penal.

La ley, respetando la unidad del ordenamiento jurídico, describe a los autores y a los partícipes responsables de las faltas disciplinarias en los mismos términos que el Código penal y sanciona el encubrimiento como infracción específica.

IV

Por lo que se refiere a las sanciones que pueden imponerse en el ejercicio de la potestad disciplinaria, la ley contiene varias novedades de gran trascendencia. En primer lugar, incorpora la sanción económica de uno a quince días, con pérdida de retribuciones durante ese tiempo, existente como sanción prácticamente en todos los ejércitos de nuestro ámbito occidental y más asidua relación, que en la actualidad se estima muy adecuada para sancionar determinadas infracciones cometidas por los militares profesionales, excluyéndose para los alumnos de los centros docentes militares de formación. Para éstos se les reserva, entre otras, la sanción de privación de salida de uno a ocho días.

Mantiene la ley la sanción de arresto para castigar la comisión de faltas leves, con atribución al mando de la opción, según la gravedad de la infracción, entre la reprensión, la sanción económica o el arresto, teniendo en cuenta que el artículo 25.3 de la Constitución, a sensu contrario, permite a la Administración militar la imposición de sanciones que, directa o subsidiariamente, impliquen privación de libertad. Hay que destacar, además de su indiscutible eficacia para restablecer la disciplina, la existencia de arrestos o privaciones de libertad como sanciones por faltas leves en la inmensa mayoría de los sistemas disciplinarios militares de los países de nuestro ámbito sociocultural o pertenecientes a la Alianza Atlántica. Ahora bien, se ha limitado considerablemente la extensión máxima del arresto por faltas leves, que pasa de treinta a catorce días, y se restringe la competencia para imponerlo, pues se confiere únicamente a determinados escalones del mando.

En cuanto a las sanciones que pueden ser impuestas por faltas graves, también se ha limitado la extensión máxima del arresto, que pasa de dos meses a treinta días y se cumple, salvo excepciones bien justificadas, en establecimiento disciplinario militar, se ha incorporado la sanción económica y se han mantenido sanciones clásicas en nuestro régimen disciplinario militar como la pérdida de destino y la baja en el centro docente militar de formación.

Se han incorporado al catálogo de sanciones por faltas muy graves, el arresto en la extensión máxima de sesenta días y la resolución de compromiso, eliminándose la pérdida de puestos en el escalafón, de escasa aplicación práctica en las Fuerzas Armadas españolas. Se mantienen las sanciones de suspensión de empleo y separación del servicio.

Por lo que refiere a todas las sanciones de arresto disciplinario hay que señalar que el Reino de España formuló una reserva a los artículos 5 y 6 del Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y Libertades Fundamentales hecho en Roma el 4 de noviembre de 1950 en la medida que fueran incompatibles con las disposiciones de la entonces vigente Ley Orgánica 8/1998, de 2 de diciembre, por lo que está prevista una nueva reserva en los términos de la disposición adicional sexta de esta ley.

La ampliación considerable de los plazos de prescripción de las faltas graves y muy graves se justifica por su identidad con los establecidos en la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto Básico del Empleado Público y la singularidad del plazo de dos meses para la prescripción de las faltas leves encuentra su fundamento tanto en la necesidad de una reacción inmediata ante su comisión como en las características del procedimiento preferentemente oral establecido para sancionarlas.

Merecen mención especial las reglas establecidas para la individualización de las sanciones, para cuya graduación se determinan, presididos por el principio de proporcionalidad, criterios

que limitan el arbitrio de la autoridad sancionadora y trasladan al ámbito disciplinario pautas de justicia consolidadas por la jurisprudencia e incorporadas a las normas penales nacionales e internacionales.

V

Se modifica significativamente la relación de autoridades y mandos con potestad disciplinaria, con lógica incidencia en la competencia sancionadora. Así, además del Ministro de Defensa, se confiere a las autoridades del nivel siguiente, Jefe del Estado Mayor de la Defensa, Subsecretario y Jefes de Estado Mayor del Ejército de Tierra, de la Armada y del Ejército del Aire, la competencia para sancionar las faltas muy graves, excepto la separación del servicio que sigue reservada al Ministro de Defensa.

Con el fin de agilizar el procedimiento y alcanzar la deseable inmediación en la valoración de las conductas sancionables, se extiende la competencia disciplinaria para conocer de las faltas graves, antes reservada para niveles superiores de mando, a los oficiales generales con mando o dirección sobre fuerza, unidad, centro u organismo, siguiendo modelos que se reiteran en la legislación comparada. En estas autoridades y en los jefes de regimiento y comandantes de las unidades, con atribuciones para sancionar las faltas leves, descansa el núcleo competencial del sistema disciplinario militar, sin perjuicio de la potestad conferida a las autoridades de rango superior para sancionar las faltas o aquella reconocida a los escalones inferiores de mando para castigar las faltas leves con sanciones de menor entidad.

Se mantienen las especialidades relativas al ejercicio de la potestad disciplinaria a bordo de los buques de guerra o sobre los miembros del Cuerpo Jurídico Militar que desempeñen funciones judiciales y fiscales, así como sobre los miembros del Cuerpo Militar de Intervención en funciones interventoras.

Además del clásico deber de corrección, se regulan con detalle las medidas cautelares que, siendo necesarias para restablecer de manera inmediata la disciplina, pueden acordar tanto las autoridades y mandos con potestad disciplinaria como los militares que ejerzan el mando de una guardia o servicio, consistentes en el arresto cautelar de cuarenta y ocho horas en la unidad o lugar que se designe y en el cese en sus funciones del infractor. Asimismo la ley establece una compensación económica para los supuestos de terminación sin responsabilidad del procedimiento por inexistencia de infracción y se garantiza la tutela judicial al interesado a través del recurso contencioso-disciplinario militar.

Se incorporan normas singulares para determinar la competencia sancionadora sobre los alumnos de los centros docentes militares de formación, reservistas y personal en supuestos especiales, particularmente sobre los militares españoles que ocupen puestos en organizaciones internacionales o los representantes de las asociaciones profesionales que sean miembros del Consejo de Personal de las Fuerzas Armadas.

VI

Constituye una destacada innovación la aprobación de un capítulo dedicado a regular el régimen disciplinario aplicable en las unidades y al personal destacados en zona de operaciones que, por otra parte, responde al mandato parlamentario expresado en el apartado segundo de la disposición final octava de la Ley Orgánica de derechos y deberes de los miembros de las Fuerzas Armadas.

Después de determinar los ámbitos personal y temporal de aplicación, se atribuye la potestad disciplinaria a los militares españoles que hayan sido designados comandantes, jefes o responsa-

bles de una fuerza, contingente, representación, unidad o agrupamiento táctico y tengan bajo sus órdenes a otros militares españoles. Reside la particularidad del precepto en la atribución a estos mandos de la competencia para sancionar las faltas graves, excepto con la sanción de la pérdida de destino, además de la posibilidad de imponer sanciones por faltas leves. Asimismo se otorgan al jefe de un agrupamiento táctico, núcleo o equipo que debe desempeñar su cometido aislado de su base, las competencias sancionadoras propias de los jefes de compañía o unidad similar. Todos los militares con potestad disciplinaria podrán, por otra parte, delegar competencias sancionadoras en los mandos subordinados.

Por exigencias derivadas del desarrollo de las operaciones militares, se posibilita que la ejecución de la sanción se demore hasta la finalización de la misión y, en su caso, en territorio nacional. Si se cumple en zona de operaciones, la regla general es que el cumplimiento de la sanción se compatibilice con el desempeño de las actividades que deba realizar el sancionado.

VII

En el procedimiento sancionador, presidido por los principios de legalidad, imparcialidad, publicidad, impulso de oficio, celeridad, eficacia y contradicción, se reconocen los derechos del presunto infractor a la presunción de inocencia, a la información de la acusación disciplinaria, a la defensa, a la audiencia previa, a la utilización de los medios de prueba adecuados y a interponer los recursos correspondientes.

Mantiene la ley que el procedimiento por faltas leves se sustancie de forma preferentemente oral, pero con todas las garantías constitucionales como la audiencia del interesado o sus derechos a guardar silencio, a no declarar contra sí mismo, a no confesarse culpable o a la presunción de inocencia. También se reconoce al presunto infractor, en el trámite de audiencia, el derecho a formular alegaciones, instar la práctica de pruebas o presentar los documentos y justificaciones que estime pertinentes.

Como novedad destacada, se unifica en un solo procedimiento el expediente por faltas graves y muy graves, estableciéndose la posibilidad de incoación del procedimiento por denuncia presentada por quien no tenga condición militar. Se determina el plazo máximo en que debe terminarse el expediente y los supuestos de suspensión de dicho cómputo. Innovación relevante es la incorporación de la declaración de caducidad por vencimiento del plazo, instituto excluido antes del procedimiento disciplinario de las Fuerzas Armadas e incluido en el régimen disciplinario de la Guardia Civil, que se regula disponiendo el archivo de las actuaciones sin producir la prescripción de la falta y sin que el procedimiento caducado interrumpa la prescripción, conforme a las normas generales del procedimiento administrativo común.

La ley regula como medidas provisionales el arresto preventivo del presunto infractor, por exigencias de la disciplina, el cese de funciones para evitar perjuicio al servicio y, en los casos de faltas muy graves, el pase del interesado a la situación administrativa de suspenso en funciones regulada en la Ley de la carrera militar.

Los principios de impulso de oficio, celeridad y eficacia se traducen en la simplificación de trámites y comunicaciones que podrán llevarse a cabo de forma directa y por medios electrónicos, evitando traslados intermedios y recabando la colaboración de todos los órganos de las Administraciones públicas.

En el desarrollo del procedimiento se ha suprimido el trámite de formulación del pliego de cargos ya que, después del trámite de audiencia del expedientado recibiendo declaración como primera actuación y haciéndole saber sus derechos, en particular el de defensa, el instructor le notificará el acuerdo de inicio del procedimiento, que contendrá un relato de los hechos imputados, su calificación jurídica, la responsabilidad que se imputa y las posibles sanciones que

podieran ser impuestas. El instructor asimismo le informará del derecho que le asiste para la proposición de pruebas y del plazo para proponerlas. En la práctica de las admitidas, incorporando el principio de contradicción, se posibilita la asistencia e intervención del interesado y de su abogado.

Además de exigirse en la resolución que ponga fin al procedimiento la motivación, en su caso, de la individualización sancionadora, se incorpora al ámbito disciplinario militar para no producir indefensión la exigencia del correlato entre la acusación y defensa, de forma que el acuerdo sancionador deberá fundarse únicamente en los hechos que fueron notificados por el instructor al expedientado, sin perjuicio de su distinta calificación jurídica siempre que exista homogeneidad y no concurra mayor gravedad en la sanción.

VIII

Se mantiene el principio, tradicional en el régimen disciplinario militar, de la inmediata ejecutividad de las sanciones, indisoluble con la preservación de valores castrenses tan esenciales como el mantenimiento de la disciplina o la evitación de perjuicios irreparables al servicio, al tiempo que se establecen las causas que justifican la suspensión o inexecución de las sanciones.

La ley incorpora como novedad la cancelación de oficio de las anotaciones por faltas disciplinarias, a excepción de las de separación del servicio y resolución de compromiso, sin perjuicio de que, a instancia de parte, se pueda también instar la referida cancelación.

IX

Se regula el recurso de alzada contra las resoluciones disciplinarias, necesario para agotar la vía administrativa y dejar expedita la judicial, determinándose la autoridad o mando que debe resolverlo. En el caso de sanciones impuestas por los niveles inferiores de mando, como los jefes de compañía, sección, pelotón o unidades similares, el recurso se interpondrá directamente ante el jefe de regimiento o comandante de unidad eliminándose el segundo recurso que preveía la legislación anterior. El recurso de reposición solo procede en el caso de resoluciones dictadas por el Ministro de Defensa o la Sala de Gobierno del Tribunal Militar Central.

El sancionado puede solicitar la suspensión de la sanción, con fundamento en las normas reguladoras del procedimiento administrativo común, debiendo denegarse si se causa perjuicio a la disciplina.

Superando el criterio restrictivo de las normas disciplinarias militares anteriores, finalmente declaradas inconstitucionales por el Tribunal Constitucional en sentencia 177/2011, de 8 de noviembre, se concede la tutela judicial a todos los sancionados en la vía disciplinaria militar al posibilitar la interposición del recurso contencioso-disciplinario militar ordinario contra las resoluciones adoptadas en los recursos por faltas leves. En consecuencia, se dejan sin contenido aquellos preceptos de las Leyes Orgánicas de la competencia y organización de la Jurisdicción militar y Procesal Militar, afectados por la declarada inconstitucionalidad.

X

Se incorporan a la ley las oportunas disposiciones adicionales, entre las que destaca la que regula la aplicación del régimen disciplinario de las Fuerzas Armadas al personal de la Guardia Civil cuando actúe en misiones de carácter militar o integrado en unidades militares, las disposiciones transitorias y la derogatoria única.

La disposición final primera modifica la Ley Orgánica 4/1987, de 15 de julio, de la Competencia y Organización de la Jurisdicción Militar, en relación con las competencias de los órganos

judiciales militares en materia disciplinaria. La final segunda, además de regular la atribución a éstos órganos de la potestad disciplinaria militar, reformando la Ley Orgánica 2/1989, de 13 de abril, Procesal Militar, realiza las modificaciones pertinentes para posibilitar la tutela judicial de los sancionados por faltas leves disciplinarias militares a través del recurso contencioso-disciplinario militar ordinario.

Las disposiciones finales tercera y cuarta realizan las adaptaciones precisas del articulado de la Ley 39/2007, de 19 de noviembre, de la Carrera Militar, y de la Ley 8/2006, de 24 de abril, de Tropa y Marinería, a la nueva regulación de esta ley de régimen disciplinario de las Fuerzas Armadas, particularmente en relación con las sanciones de separación de servicio y resolución de compromiso, o situaciones de suspensión de empleo o de funciones.

XI

En su tramitación, esta ley orgánica, como anteproyecto, fue informada por el Consejo General del Poder Judicial, por el Consejo Fiscal, por las asociaciones profesionales de miembros de las Fuerzas Armadas, por el Consejo de Personal de las Fuerzas Armadas y por el Consejo de Estado.

- **Proyecto de Ley por la que se incorporan al ordenamiento jurídico español las Directivas 2010/84/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de diciembre de 2010, sobre farmacovigilancia, y 2011/62/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2011, sobre prevención de la entrada de medicamentos falsificados en la cadena de suministro legal, y se modifica la Ley 29/2006, de 26 de julio, de garantías y uso racional de los medicamentos y productos sanitarios (121/000046)**

Presentado el 26/04/2013, calificado el 30/04/2013

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Sanidad y Servicios Sociales Informe

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión de Sanidad y Servicios Sociales

Plazos: Hasta: 30/05/2013 Ampliación de enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Sanidad y Servicios Sociales Informe desde 13/06/2013

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 29/2006, de 26 de julio, de garantías y uso racional de los medicamentos y productos sanitarios es el marco legal en el que se encuadran todas las disposiciones relativas, entre otras, a la evaluación, autorización, registro, fabricación, almacenamiento, distribución y seguimiento de la relación beneficio-riesgo de los medicamentos que hacen posible las garantías de seguridad, calidad y eficacia de los mismos.

Desde su aprobación, se han producido diversas modificaciones de la configuración jurídica de la Unión Europea habida cuenta de la experiencia acumulada y tras distintas actuaciones de evaluación efectuadas por la Unión Europea en algunas de las materias relacionadas con el sector farmacéutico, como son la farmacovigilancia de los medicamentos, el refuerzo de la calidad de los medicamentos y la protección de la cadena de suministro ante el riesgo de los medicamentos falsificados, o las modificaciones de las autorizaciones de comercialización de medicamentos,

con el objeto de eliminar diferencias en las legislaciones nacionales y garantizar el correcto funcionamiento del mercado interior de los medicamentos, así como un alto nivel de protección de la salud pública y de la salud de las personas y animales, que obligan a nuestro país a revisar la normativa interna vigente.

En efecto, por un lado, se aprueba la Directiva 2010/84/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de diciembre de 2010, que modifica, en lo que respecta a farmacovigilancia, la Directiva 2001/83/CE por la que se establece un código comunitario sobre medicamentos para uso humano.

Y, por otro, se produce la aprobación de la Directiva 2011/62/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2011, por la que se modifica, en lo relativo a la prevención de la entrada de medicamentos falsificados en la cadena de suministro legal, la Directiva 2001/83/CE por la que se establece un código comunitario sobre medicamentos de uso humano.

Estas directivas han de ser incorporadas a la normativa nacional, a través de esta ley para, posteriormente, proceder a la actualización correspondiente de su normativa de desarrollo.

Así, esta Ley conlleva el cumplimiento de la necesidad de adaptación cuanto antes a las nuevas normas europeas de farmacovigilancia establecidas a fin de proteger la salud pública y hacerlo de manera armonizada para todos los medicamentos de uso humano con independencia del procedimiento de autorización de los mismos, de modo que no es posible que las normas nacionales no estén alineadas con las de los productos autorizados de modo centralizado por la Comisión Europea.

Además, esta Ley supone un refuerzo imprescindible de las garantías en la fabricación y distribución de medicamentos y sus principios activos, así como la venta legal de medicamentos a través de Internet o de otros medios telemáticos o indirectos, y en la prevención de la entrada de medicamentos falsificados en el canal legal de suministro, de acuerdo con la citada normativa europea vigente en la materia.

En consecuencia, esta Ley modifica las disposiciones de la Ley 29/2006, de 26 de julio, en materia de farmacovigilancia [artículos 17.9, 22, 53 y 101.2.c).9.^a], y en materia de medicamentos falsificados [artículos 8, 64, 66 bis, 69, 71, 71 bis, 101.2.b).1.^a 33.^a y 34.^a y 101.2.c).2.^a y 11.^a].

A su vez, durante este periodo se aprobó la Directiva 2009/53/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de junio de 2009, por la que se modifican la Directiva 2001/82/CE y la Directiva 2001/83/CE, en lo relativo a las variaciones de los términos de las autorizaciones de comercialización de medicamentos, garantizando que todas ellas, con independencia del procedimiento de autorización, nacional o europeo, estén sujetas a los mismos criterios de solicitud, evaluación y autorización.

Esta Directiva 2009/53/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de junio de 2009, fue incorporada al ordenamiento jurídico nacional a través del Real Decreto 1091/2010, de 3 de septiembre de 2010, por el que se modifica el Real Decreto 1345/2007, de 11 de octubre, por el que se regula el procedimiento de autorización, registro y condiciones de dispensación de los medicamentos de uso humano fabricados industrialmente, y el Real Decreto 1246/2008, de 18 de julio, por el que se regula el procedimiento de autorización, registro y farmacovigilancia de los medicamentos veterinarios fabricados industrialmente.

Por ello, y con el fin de ser coherente con el objetivo global de la referida Directiva 2009/53/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de junio, tendente a eliminar diferencias en las legislaciones nacionales, se hace precisa, a su vez, la adecuación a la misma de las referencias contenidas en la Ley 29/2006, de 26 de julio, en materia de modificación de las autorizaciones de comercialización con el objeto de simplificar, aclarar y flexibilizar el marco legislativo en la evaluación de modificaciones sin comprometer la salud pública.

Consecuentemente, esta ley modifica las disposiciones de la Ley 29/2006, de 26 de julio, en lo relativo a modificaciones de las autorizaciones de comercialización [artículos 9, 15, 23, 24, 25, 31, 32 y 101.2.b).6.^a].

Además, y en relación con los productos cosméticos, desde la aprobación de la Ley 29/2006, de 26 de julio, se han producido cambios normativos importantes, tales como la aprobación del Reglamento (CE) núm. 1272/2008, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2008, sobre clasificación, etiquetado y envasado de sustancias y mezclas, que introdujo ciertas modificaciones en la Directiva 76/768/CEE del Consejo, de 27 de julio de 1976, relativa a los productos cosméticos, entre otras cosas, en lo que a la definición de producto cosmético se refiere. Además, ha sido publicado el Reglamento 1223/2009, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, sobre los productos cosméticos, que también incide en la definición de dichos productos.

En consecuencia, se procede a la actualización de la definición de producto cosmético, modificándose asimismo la definición y la denominación de los productos de higiene personal por productos de cuidado personal, término de alcance más amplio que el anterior y que recoge, de forma más completa, su verdadero contenido.

Asimismo, y por motivos de salud pública o seguridad de las personas, es necesario extender de manera explícita a los productos sanitarios y a los cosméticos y a los productos de cuidado personal, según la nueva denominación recogida en esta Ley, las distintas previsiones que la Ley ya recoge para los medicamentos mediante las modificaciones introducidas en el artículo 4, acerca de las garantías de defensa de la salud pública, y en el artículo 99, acerca de las medidas cautelares. A su vez, estos mismos motivos hacen necesario restringir la venta a domicilio y cualquier tipo de venta indirecta al público de productos sanitarios, así como la publicidad de estos productos, regulados, respectivamente, en los artículos 2 y 78 de la Ley.

En otro orden de cosas, y a los solos efectos de dotar de mayor precisión al régimen aplicable, se modifica la redacción del apartado 5 del artículo 86 y del apartado 9 del artículo 94 bis de la Ley relativos, respectivamente, a la sustitución por el farmacéutico de medicamentos prescritos y al nivel de aportación de las personas encuadradas en la Mutualidad General de Funcionarios Civiles del Estado, el Instituto Social de las Fuerzas Armadas y la Mutualidad General Judicial.

Por su parte, actualmente el régimen de infracciones y sanciones en materia tanto de productos sanitarios, como de productos cosméticos, deriva de la Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad, la cual remite a la normativa específica de estas materias. En consecuencia, y dado que actualmente esta normativa específica la constituyen distintas normas con rango de real decreto, se hace necesaria su inclusión en esta Ley.

Respecto a la modificación del artículo 109, se trata de medidas para promover la disponibilidad de medicamentos veterinarios para las especies llamadas menores, a través de la exención del 70% de la tasa en los procedimientos de modificación de las condiciones de autorización de estos medicamentos, puesto que en el momento actual existe una falta de disponibilidad de medicamentos veterinarios para determinadas especies y para determinados usos. La necesidad de estos medicamentos viene dada tanto por razones de salud pública, puesto que es preciso tener medicamentos destinados a estas especies en los que se haya evaluado por la autoridad competente los tiempos de espera para preservar la salud de los consumidores de alimentos procedentes de estas especies, como por razones de sanidad y bienestar animal.

Por distintos motivos, se da también nueva redacción al artículo 111, pudiendo destacar como principales los diferentes cambios normativos y organizativos en la Agencia Española de Medicamentos y Productos Sanitarios producidos desde la entrada en vigor de la Ley 29/2006, de 26 de julio, que han simplificado algunos procedimientos y han permitido delimitar la prestación de otros. Por lo tanto, y constituyendo el hecho imponible de la tasa la prestación o realización,

por la Agencia Española de Medicamentos y Productos Sanitarios, de los servicios o actividades a que se refiere el artículo 111 de la Ley 29/2006, de 26 de julio, procede modificar dichas tasas cualitativa y cuantitativamente para adaptarlas a los servicios o actividades prestados.

Asimismo, el funcionamiento de la Agencia Española de Medicamentos y Productos Sanitarios en el marco de las agencias europeas y la existencia de procedimientos coordinados europeos se convierte también en un motivo para la modificación de determinadas tasas. Si bien los criterios técnicos con los que la Agencia Española de Medicamentos y Productos Sanitarios evalúa los medicamentos son los mismos independientemente del procedimiento empleado, la carga de trabajo es muy distinta cuando la Agencia Española de Medicamentos y Productos Sanitarios evalúa con el fin de emitir una autorización nacional de cuando actúa como Estado miembro de referencia asumiendo la responsabilidad de la evaluación de los llamados Procedimientos Descentralizados o en los Procedimientos de Reconocimiento Mutuo.

En último término, esta Ley incluye una nueva disposición adicional, la decimoquinta, relativa a la modificación del sentido del silencio, con el objeto de incorporar nuevos procedimientos a los ya fijados en su momento por la disposición adicional vigésima novena de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social, por las repercusiones sanitarias que la estimación por silencio administrativo de las solicitudes de determinados procedimientos en el ámbito de aplicación de la Ley 29/2006, de 26 de julio, podrían conllevar.

Esta Ley consta de un artículo único, distribuido en cincuenta y un apartados, dos disposiciones adicionales, una disposición derogatoria y cuatro disposiciones finales.

V.2. PROPOSICIONES DE LEY DE DIFERENTES GRUPOS PARLAMENTARIOS

- **Proposición de Ley Orgánica para reforzar la protección a los hijos e hijas menores frente a los delitos de violencia de género**
Presentado el 04/06/2013, calificado el 11/06/2013
Autor: Grupo Parlamentario Socialista
- **Proposición de Ley de reformas urgentes para mejorar la progresividad y suficiencia del sistema tributario**
Presentado el 21/05/2013, calificado el 28/05/2013
Autor: Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural
- **Proposición de Ley de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para la tutela judicial colectiva de consumidores y usuarios**
Presentado el 21/05/2013, calificado el 28/05/2013
Autor: Grupo Parlamentario Socialista
- **Proposición de Ley sobre mejora de la protección de ingresos mínimos y ayudas sociales**
Presentado el 26/04/2013, calificado el 30/04/2013
Autor: Grupo Parlamentario Socialista
Situación actual: Pleno Toma en consideración
- **Proposición de Ley Orgánica de modificación de la Ley Orgánica 2/2010, de 3 de marzo, de Salud Sexual y Reproductiva y de la Interrupción Voluntaria del Embarazo**
Presentado el 25/04/2013, calificado el 30/04/2013
Autor: Grupo Parlamentario Mixto
Situación actual:
Pleno Toma en consideración
- **Proposición de Ley sobre medidas para garantizar la efectiva participación de las Comunidades Autónomas en los aumentos de recaudación de los impuestos parcialmente cedidos**
Presentado el 11/04/2013, calificado el 16/04/2013
Autor: Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió)
Situación actual: Pleno Toma en consideración

- **Proposición de Ley de modificación de la Ley de 18 de junio de 1870 del ejercicio de la Gracia de Indulto**
Presentado el 26/02/2013, calificado el 05/03/2013
Autor: Grupo Parlamentario Socialista
Situación actual: Pleno Toma en consideración
- **Proposición de Ley de modificación de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido para establecer el criterio de caja en el devengo del IVA para las PYMES**
Presentado el 19/02/2013, calificado el 26/02/2013
Autor: Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió)
Situación actual: Pleno Toma en consideración
- **Proposición de Ley por la que se prorroga el programa PREPARA regulado en el Real Decreto-Ley 1/2011, de 11 de febrero, de medidas urgentes para promover la transición al empleo estable y la recualificación profesional de las personas desempleadas, con carácter estable**
Presentado el 24/01/2013, calificado el 29/01/2013
Autor: Grupo Parlamentario Socialista
Situación actual: Pleno Toma en consideración
- **Proposición de Ley de modificación de la Ley de Enjuiciamiento Criminal a fin de regular la custodia y destrucción de drogas tóxicas, estupefacientes y sustancias psicotrópicas**
Presentado el 22/01/2013, calificado el 29/01/2013
Autor: Grupo Parlamentario Socialista
Situación actual: Pleno Toma en consideración
- **Proposición de Ley de prohibición de prospecciones y explotaciones de hidrocarburos no convencionales mediante fractura hidráulica (fracking)**
Presentado el 28/12/2012, calificado el 10/01/2013
Autor: Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural
Situación actual: Pleno Toma en consideración
- **Proposición de Ley sobre fiscalidad verde**
Presentado el 04/12/2012, calificado el 11/12/2012
Autor: Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural
Situación actual: Pleno Toma en consideración

- **Proposición de Ley de medidas contra el sobreendeudamiento personal y familiar y de protección ante procedimientos de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual**
Presentado el 13/11/2012, calificado el 20/11/2012
Autor: Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió)
Situación actual: Pleno Toma en consideración
- **Proposición de Ley de medidas contra el sobreendeudamiento personal y de protección ante procedimientos de ejecución que afecten a personas naturales, incluyendo el derecho a la vivienda**
Presentado el 12/11/2012, calificado el 20/11/2012
Autor: Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural
Situación actual: Pleno Toma en consideración
- **Proposición de Ley de modificación del texto refundido de la Ley de Clases Pasivas del Estado, aprobado por Real Decreto Legislativo 670/1987, de 30 de abril, con el fin de equiparar la pensión de orfandad al Régimen General de la Seguridad Social**
Presentado el 01/10/2012, calificado el 09/10/2012
Autor: Grupo Parlamentario Socialista
Situación actual: Pleno Toma en consideración
- **Proposición de Ley Orgánica de reforma de la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General para facilitar el ejercicio del voto de los españoles en el exterior**
Presentado el 01/10/2012, calificado el 09/10/2012
Autor: Grupo Parlamentario Socialista
Situación actual: Pleno Toma en consideración
- **Proposición de Ley Orgánica relativa a la reforma del Código Penal para recuperar el delito de convocatoria ilegal de elecciones o de consultas populares por vía de referéndum**
Presentado el 28/09/2012, calificado el 09/10/2012
Autor: Grupo Parlamentario de Unión Progreso y Democracia
Situación actual: Pleno Toma en consideración
- **Proposición de Ley de modificación del Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores sobre la regulación de las vacaciones anuales del artículo 38**
Presentado el 20/09/2012, calificado el 25/09/2012
Autor: Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural
Situación actual: Pleno Toma en consideración

- **Proposición de Ley para mejorar la eficacia del régimen de incompatibilidades de los Diputados y Senadores y otros cargos de órganos públicos**
Presentado el 19/07/2012, calificado el 24/07/2012
Autor: Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural
Situación actual: Pleno Toma en consideración
- **Proposición de Ley de modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, sobre dedicación exclusiva y mejora del régimen de incompatibilidades de los miembros de las Corporaciones Locales**
Presentado el 18/07/2012, calificado el 24/07/2012
Autor: Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural
Situación actual: Pleno Toma en consideración
- **Proposición de Ley de modificación de la Ley 52/2007, de 26 de diciembre, mediante la que se reconoce y amplía derechos y se establecen medidas a favor de quienes padecieron persecución o violencia durante la guerra civil y la dictadura**
Presentado el 18/07/2012, calificado el 24/07/2012
Autor: Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural
Situación actual: Pleno Toma en consideración
- **Proposición de Ley de modificación del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias**
Presentado el 13/07/2012, calificado el 17/07/2012
Autor: Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural
Situación actual: Pleno Toma en consideración
- **Proposición de Ley sobre la universalización del derecho a la asistencia sanitaria pública a las personas con nacionalidad española y residencia en el territorio nacional**
Presentado el 13/07/2012, calificado el 17/07/2012
Autor: Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural
Situación actual: Pleno Toma en consideración
- **Proposición de Ley General de Navegación Marítima**
Presentado el 29/06/2012, calificado el 03/07/2012
Autor: Grupo Parlamentario Socialista
Situación actual: Pleno Toma en consideración

- **Proposición de Ley de reforma del sistema de permisos y prestaciones para el cuidado y atención de menores por parte de sus progenitores/as en caso de nacimiento, adopción y acogida**

Presentado el 26/06/2012, calificado el 03/07/2012

Autor: Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural

Situación actual: Pleno Toma en consideración

VI

NOVEDADES LEGISLATIVAS

VI.1. REAL DECRETO 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficacia energética de los edificios (BOE de 13/04/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/04/13/pdfs/BOE-A-2013-3904.pdf>

VI.2. REAL DECRETO 238/2013, de 5 de abril, por el que se modifican determinados artículos e instrucciones técnicas del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio (BOE 13/04/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/04/13/pdfs/BOE-A-2013-3905.pdf>

VI.3. REAL DECRETO 239/2013, de 5 de abril, por el que se establecen las normas para la aplicación del Reglamento (CE) n.º 1221/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2009, relativo a la participación voluntaria de organizaciones en un sistema comunitario de gestión y auditoría medioambientales (EMAS), y por el que se derogan el Reglamento (CE) n.º 761/2001 y las Decisiones 2001/681/CE y 2006/193/CE de la Comisión (BOE 13/04/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/04/13/pdfs/BOE-A-2013-3906.pdf>

VI.4. LEY 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (BOE 15/05/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/15/pdfs/BOE-A-2013-5073.pdf>

VI.5. ORDEN HAP/864/2013, de 14 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 2012, se dictan instrucciones relativas al procedimiento de declaración e ingreso y se establecen las condiciones generales y el procedimiento para su presentación telemática (BOE 20/05/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/20/pdfs/BOE-A-2013-5263.pdf>

VI.6. CORRECCIÓN DE ERRORES de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (BOE 23/05/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/23/pdfs/BOE-A-2013-5391.pdf>

VI.7. CORRECCIÓN DE ERRATAS de la Orden HAP/864/2013, de 14 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 2012, se dictan instrucciones relativas al procedimiento de declaración e ingreso y se establecen las condiciones generales y el procedimiento para su presentación telemática (BOE 24/05/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/24/pdfs/BOE-A-2013-5451.pdf>

VI.8. LEY 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (BOE 30/05/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/30/pdfs/BOE-A-2013-5670.pdf>

VI.9. CIRCULAR 1/2013, de 24 de mayo, del Banco de España, por la que se modifica la Circular 4/2004, de 22 de diciembre, a las entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros (BOE 31/05/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/31/pdfs/BOE-A-2013-5720.pdf>

VI.10. CORRECCIÓN DE ERRORES de la Orden HAP/660/2013, de 22 de abril, por la que se reducen para el período impositivo 2012 los índices de rendimiento neto y el índice corrector por piensos adquiridos a terceros aplicables en el método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para las actividades agrícolas y ganaderas afectadas por diversas circunstancias excepcionales

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/04/pdfs/BOE-A-2013-5871.pdf>

VI.11. LEY 3/2013, de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (BOE de 05/06/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/05/pdfs/BOE-A-2013-5940.pdf>

VI.12. LEY 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas (BOE 05/06/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/05/pdfs/BOE-A-2013-5941.pdf>

VI.13. LEY 5/2013, de 11 de junio, por la que se modifican la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación y la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados (BOE 12/06/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/12/pdfs/BOE-A-2013-6270.pdf>

VI.14. LEY 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (BOE 27/06/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/27/pdfs/BOE-A-2013-6938.pdf>

VII

COLABORACIONES

VII.1.

El día 6 de mayo de 2013, tuvo lugar en el Salón de Actos de nuestro Decanato una jornada sobre «El Proyecto de Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana». A continuación os presentamos un resumen de las intervenciones de los ponentes: Pilar Martínez López, Jordi Ludevid Anglada, Ángel Menéndez Rexach

Pilar Martínez López

Directora General de Arquitectura, Vivienda y Suelo
Ministerio de Fomento

NUEVAS METAS PARA LA POLÍTICA DE VIVIENDA Y SUELO

Como es conocido el Gobierno se ha comprometido a desarrollar un amplio *Programa Nacional de Reformas* que afecta a distintas áreas de la economía y de la actividad pública y, entre ellas, a la cuestión de la vivienda y el suelo. Las reformas emprendidas en este ámbito pretenden estimular el mercado de alquiler de viviendas y fomentar la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas. Ello supone un giro en esta política pública, hasta ahora más orientada hacia el fomento del crecimiento urbano que a la mejora de las áreas urbanas consolidadas, y al estímulo del acceso a la vivienda a través de la propiedad en vez del alquiler. Al establecer estas nuevas prioridades se pretende hacer frente a los déficits estructurales y a los problemas de coyuntura que afectan a la cuestión de la vivienda y el suelo en nuestro país.

Los déficits estructurales que debemos abordar se aprecian perfectamente al compararnos con nuestros socios europeos. Así, es de destacar el escaso peso del alquiler frente a la propiedad en el mercado de la vivienda en España, el cual representa tan solo el 17 por ciento del total, mientras que en Europa supone de media un 33 por ciento. La brecha que nos separa de Europa es todavía más acusada cuando se toma en consideración los hogares con menores niveles de renta. En España tan solo el 25,6 por ciento de las personas con rentas más bajas alquilan vivienda, frente al 52,9 por ciento de media en Europa. Debe reseñarse también la debilidad de la actividad de rehabilitación residencial dentro del sector de la construcción, donde tradicionalmente hemos estado muy por debajo de nuestros socios europeos. Son tantas las asignaturas pendientes que tenemos en este ámbito, que la rehabilitación constituye sin duda una de las más claras oportunidades para que el sector pueda volver a generar actividad económica y empleo, al tiempo que contribuya a tratar verdaderos problemas sociales como son la mejora de la seguridad, la accesibilidad y la eficiencia energética de los edificios de viviendas.

Estos déficits estructurales son anteriores a la crisis, aunque la crisis los haga más evidentes, al agravar sus consecuencias económicas, sociales y medioambientales. Para hacer frente a estos problemas en el *Programa Nacional de Reformas* se han incluido dos importantes iniciativas legislativas y un nuevo plan estatal de vivienda, dirigidos todos ellos hacia unos mismos propósitos: fomentar el mercado del alquiler de viviendas; concentrar las ayudas al alquiler entre los

grupos sociales más vulnerables; e impulsar la rehabilitación residencial, la regeneración y la renovación urbanas.

Para resolver el primer déficit estructural y lograr fomentar el alquiler es imprescindible: la profesionalización del sector, el refuerzo de la libertad de pactos entre arrendatario y arrendador y el aumento de las garantías del cumplimiento de los contratos. En realidad, estas tres medidas se entrelazan y pretenden lograr un mercado más amplio, más profesional, más flexible y más eficiente. Para llevarlas a cabo se ha presentado en el Parlamento el *Proyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Alquiler de Viviendas* y el Consejo de Ministros ha aprobado el *Real Decreto por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016*. A través de ambos instrumentos se pretende estimular tanto la oferta como la demanda de vivienda en alquiler.

En la actualidad la profesionalización del sector es perentoria, dado que la oferta de vivienda está completamente atomizada, siendo los propietarios individuales de una sola vivienda los que la ofertan en alquiler. El desarrollo de este mercado exige el reforzamiento y profesionalización del sector, la entrada de grupos empresariales de cierta entidad que estructuren oferta y demanda de un modo más eficiente. Para ello se establecen estímulos fiscales y un nuevo tratamiento de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIS) que ayude a que se desarrollen en España.

El objetivo del refuerzo de la libertad de pactos es la flexibilización del mercado del alquiler. Con esta finalidad se prioriza la voluntad de las partes, tanto en lo relativo a la actualización de la renta como en lo referido al derecho de adquisición preferente y la posibilidad de aplicar al pago de la renta las mejoras o reformas acordadas y realizadas por el inquilino; se flexibiliza, acortándola, la duración del contrato; se facilita en mayor medida la potestad de desistimiento del arrendatario; y se facilita también en mayor medida la potestad de recuperación de la vivienda por el propietario para su uso propio.

Por lo que respecta a la cuestión del cumplimiento de los contratos, el proyecto de ley introduce un mayor equilibrio entre las garantías que deben ofrecerse a arrendatarios y arrendadores para otorgar mayor seguridad a dichos contratos mediante, entre otras medidas, la inscripción de los contratos en el Registro de la Propiedad y la mejora de la regulación del procedimiento de desahucio.

El segundo déficit estructural es, si cabe, más grave aún: en España las personas con rentas más bajas tampoco recurren al alquiler sino a la compra de vivienda. Nos proponemos, por tanto, fomentar la demanda de alquiler de manera especial entre los grupos sociales con menor nivel de renta. Para ello operaremos a través del *Plan Estatal*, arriba mencionado, que destaca por su vocación social. El *Plan Estatal* contempla dos programas. El *Programa de alquiler social* incluye un nuevo sistema de ayudas a los inquilinos que se han diseñado para que sean más equitativas que la extinta Renta Básica de Emancipación, y para que lleguen a quienes realmente las necesitan. Este programa concede ayudas en función de un criterio universal y objetivo como es el de la renta, tomando como referencia la renta del hogar y no la de los individuos; limita la cuantía de los alquileres que se subvencionan –hasta 600 euros–, financiando una proporción del alquiler –el 40%– con un límite de 2.400 euros al año.

Además, el *Plan* contempla la puesta en funcionamiento del *Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler social*, que busca comprometer a las administraciones públicas en la generación de un parque público de viviendas que pueda servir para una oferta de alquiler social. Se busca con este programa sumar a la subvención a la construcción de las viviendas, que expresamente se establece, otras aportaciones; en particular, la del suelo de titularidad pública, preferentemente municipal, y las de las ayudas complementarias que puedan aportar las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla. Las viviendas de este parque se organizan en

dos tipos: el primero, las *Viviendas de alquiler social en rotación*, para unidades de convivencia con ingresos de hasta 1.2 veces el IPREM. Este tipo de vivienda permite ofrecer una solución para los casos más extremos, aquéllos en los que no se alcanza, entre todos los miembros del hogar, ni siquiera un umbral mínimo de rentas, vinculando esta posibilidad de alquiler social con la intervención de los servicios sociales, de forma que el acceso a la vivienda sea una parte de un tratamiento de carácter integral; el segundo tipo, la *Vivienda de alquiler protegido*, para unidades de convivencia con ingresos entre 1.2 y 3 veces el IPREM, sumando los de todos los que vayan a residir habitual y permanentemente en la vivienda.

Como puede verse, el nuevo Plan Estatal desarrolla un sistema de ayudas modulado que permite afrontar desde las necesidades de acceso y permanencia en una vivienda en alquiler de los grupos sociales con menores niveles de renta, hasta atender las situaciones más graves y complejas, en las que el disfrute de una vivienda digna es sólo un ingrediente de la respuesta que el Estado debe ofrecer para asegurar la integración social efectiva de los grupos sociales en peor posición.

La debilidad de la rehabilitación es el tercer déficit estructural que se debe afrontar. El *Proyecto de Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana* aborda este problema. Para ello pretende aprovechar las oportunidades que ofrece la rehabilitación residencial para la reactivación del sector de la construcción, contribuyendo así a la competitividad y al crecimiento de la economía y del empleo. Asimismo, forma parte de una política de vivienda dirigida a tratar de resolver los problemas de accesibilidad universal en los edificios, a reducir en la mayor medida posible la factura energética de los hogares y a tratar la cuestión de las edificaciones en mal estado de conservación afectando a la seguridad, habitabilidad y salubridad de las viviendas. Se integra también en una política urbanística que permita hacer una mejor gestión del suelo urbano consolidado.

Las principales novedades que introduce el proyecto de ley son:

- La configuración del deber de conservación como uno de los deberes fundamentales relacionados con el medio urbano y, por tanto, su regulación estatal en el marco de las condiciones de igualdad que al Estado compete establecer.
- La regulación básica de un *Informe de Evaluación de los Edificios* que además de evaluar el estado de conservación de los edificios aportará información acerca del grado de cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad, e incluirá la Certificación de la Eficiencia Energética de aquéllos. El informe busca la racionalidad en la realización de las necesarias inspecciones y una adecuada sinergia para permitir rentabilizar las mismas, además de un calendario realista en su aplicación. Con este informe los ciudadanos tendrán información completa sobre el estado en que se encuentra el edificio en que residen y las comunidades de propietarios tomarán conciencia de sus obligaciones y oportunidades de mejora de su patrimonio.
- Se amplían las facultades reconocidas a las comunidades de vecinos, agrupaciones de propietarios y cooperativas, para actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con las operaciones de rehabilitación.
- Se establecen mecanismos que permitirán obtener financiación externa para que la rehabilitación sea más accesible y se encuentre más al alcance tanto de las Administraciones Públicas como de los particulares interesados. Este es uno de los puntos críticos de la nueva regulación. El desarrollo de la rehabilitación no puede descansar exclusivamente, y menos en épocas de dificultades presupuestarias y económicas, en subvenciones públicas y aportaciones de las familias. Todo lo contrario, se trata de que las intervenciones gene-

ren recursos propios, sean viables económica y financieramente y, por tanto, atractivas para las empresas del sector. Para ello hay que remover barreras legales, eliminar cargas injustas y dar lugar a modelos de gestión de la rehabilitación innovadores que aseguren la viabilidad económica de los proyectos, creando con ello un espacio de negocio que apoye la reconversión del sector.

- Se modifican los regímenes de unanimidad o mayorías establecidos por la Ley de Propiedad Horizontal, que hacen depender algunos de los más importantes contenidos de las operaciones de rehabilitación edificatoria de la decisión que adopte la correspondiente comunidad de propietarios. De este modo, cuando existan determinadas obras que son demandadas por las Administraciones Públicas, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, serán obligatorias, como ya ocurre con algunas de ellas en la vigente regulación de la propiedad horizontal. Ésta última novedad se inserta ya en algunos de los obstáculos que la Ley trata de eliminar para alcanzar los objetivos propuestos. A tales efectos, no sólo se propone modificar la Ley de Propiedad Horizontal sino también otras normas actualmente vigentes.

El Proyecto de ley diseña y establece, en suma, un marco específico que permita realizar operaciones de: *rehabilitación*, que incluirá las obras y trabajos de mantenimiento e intervención en edificios ya existentes, sus instalaciones y espacios comunes; *regeneración urbana*, que junto a las obras y trabajos de rehabilitación de edificios, incluirá aquellas que afecten a la urbanización del espacio público circundante, como pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones y servicios urbanos de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo; y *renovación urbana*, que supondrá reurbanizar todo un ámbito de la ciudad, ejecutando las obras de edificación que sean necesarias para sustituir a los edificios que previamente se demuelan. El nuevo *Plan Estatal 2013-2016* sirve de complemento a este cambio regulativo estableciendo diversos programas y líneas de ayuda para el fomento de la rehabilitación, renovación y regeneración urbanas.

En la medida en que seamos capaces de alcanzar las tres metas a las que me he referido más arriba –fomento del alquiler, ayudas al alquiler para los grupos sociales más vulnerables y fomento de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbana–, no solo contribuiremos a paliar los problemas estructurales arriba mencionados, y sus efectos más perniciosos, sino que también podremos abordar mejor los problemas coyunturales vinculados al estallido de la burbuja inmobiliaria. Así, estaremos en mejores condiciones para lidiar, entre otras, con cuestiones como: la caída de la actividad y del empleo en el sector de la construcción; el importante stock de viviendas nuevas sin vender y el todavía más cuantioso de viviendas usadas vacías; las dificultades de acceso a la vivienda, en particular de los sectores sociales más vulnerables incluidos los jóvenes; y el sobre-endeudamiento de las familias, las ejecuciones hipotecarias y los desahucios.

No quisiera terminar sin señalar que la reactivación del sector inmobiliario y de la construcción depende sobre todo de él mismo, de su capacidad para generar un mercado de alquiler de viviendas robusto, eficiente y profesionalizado y de su habilidad para desarrollar todo el potencial que encierra el subsector de la rehabilitación edificatoria y la renovación y la regeneración urbana. El Gobierno, sobre todo a través de las reformas legislativas a las que me he referido, ha dado el primer paso creando condiciones favorables para ello, pero toca ahora al sector aprovechar las oportunidades que se abren. Si así lo hace, las empresas, los trabajadores y la sociedad en su conjunto saldrán ganando.

Jordi Ludevid Anglada

Arquitecto
 Presidente del CSCAE

LA FUNCIÓN DE LA ARQUITECTURA EN LAS NUEVAS POLÍTICAS DE SOSTENIBILIDAD URBANA

Buenos días. Quisiera agradecer al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de Cataluña y al Colegio de Arquitectos de Cataluña su invitación a participar en esta interesante jornada. No quiero dejar pasar la oportunidad de alabar también su capacidad organizativa, y más si cabe en estos tiempos tan difíciles, por la organización de una Jornada tan importante por su contenido y por los otros actores que han reunido hoy aquí en Barcelona.

Mi reconocimiento, por tanto, a Antonio Giner Gargallo, Decano Autonómico del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, a Lluís Comerón, Degà del Colegio de Arquitectos de Cataluña, y a Fernando Méndez, ex Decano del Colegio de Registradores, a quien tengo que agradecer su interés en la Jornada.

Quisiera también dedicar un saludo cordial a la Directora General de Arquitectura, Dña. Pilar Martínez López, a la vez que le traslado mi más sincera enhorabuena por la salida y el avance de este anteproyecto de Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas que sin duda es fruto de liderazgo y de su esfuerzo.

Rodeado como estoy de cualificados juristas, me ha parecido más oportuno y conveniente orientar mi intervención a los aspectos más específicamente arquitectónicos de la rehabilitación, un cierto contrapunto, poniendo en valor el papel que debería jugar la arquitectura, haciendo por ello mismo una referencia al contexto actual profesional y del sector de la edificación, que es la base sobre la que se va a desarrollar el Anteproyecto de Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

Así, en este debate y en esta reflexión, los arquitectos hemos aportado nuestra opinión y nuestra reflexión, que gira entre otras cosas, principalmente alrededor de los siguientes conceptos que me propongo comentar.

Desarrollaré mi intervención en los puntos siguientes:

1. La rehabilitación como salida de la crisis. Un proyecto de futuro para el sector.
2. La rehabilitación arquitectónica y su soporte legal
3. Una reflexión sobre el concepto de rehabilitación arquitectónica.
 - La rehabilitación energética no debe hacerse aislada...
 - La arquitectura como solución y método eficiente para rehabilitar.
4. La importancia del objetivo y de la escala de las actuaciones. Hacia un nuevo planeamiento urbanístico.
5. El gran reto de una financiación compuesta y compleja.
6. Comentarios finales.

1. La rehabilitación como salida de la crisis. Un proyecto de futuro para el sector

Sin embargo antes, me gustaría hacer unas consideraciones sobre el contexto del sector.

En efecto, la necesidad de construir entre todos un nuevo proyecto para el sector de la edificación y la arquitectura en España es evidente y así lo he expresado numerosas veces desde mi llegada a la Presidencia del Consejo de Arquitectos. Las palabras clave de este nuevo proyecto, podrían ser entre otras, *rehabilitación, concursos, internacionalización*.

También me he referido a menudo en mis intervenciones, públicas y privadas, a la triple crisis que atraviesa la profesión. Una crisis de naturaleza diversa y contra la que estamos luchando para que la profesión salga reforzada a través nuevos caminos que consigan adaptarse a un nuevo contexto socioeconómico y legal, que es y que será completamente diferente del que rigió el siglo pasado.

La evidente crisis económica ha ido acompañada por una crisis profesional y otra institucional. La profesional comporta cambios en las formas tradicionales del ejercicio de la arquitectura en España, cambios que nos acercan a lo que es el entorno europeo como la especialización, el trabajo por cuenta ajena, el trabajo en red o la creación de sociedades profesionales). Por su parte, la llamada crisis institucional o legal afecta primero a las instituciones profesionales, a los colegios, y segundo a la profesión, por los importantes cambios del marco jurídico vigente para el ejercicio profesional (CTE, LSP, Ley de Sociedades Profesionales, la Ley Paraguas y la Ley Ómnibus... Ley de Regeneración...)

Este escenario continúa vigente y de actualidad, pero desde el Consejo no queremos verlo como una amenaza, sino como una oportunidad de constituir un nuevo proyecto de futuro para el sector para el que estamos trabajando orientando nuestra lucha diaria a la supervivencia sí, pero también a la reinversión de los profesionales de la arquitectura.

En este proyecto de futuro es una pieza fundamental la rehabilitación, en claro cambio de ruta y de paradigma, con la tendencia seguida durante las últimas décadas en España de apuesta por la expansión urbana y obra nueva, y en clara sintonía con la tendencia europea que no es otra que la conservación, mejora y rehabilitación del patrimonio construido.

Esto adquiere aún más sentido si cabe, si tenemos en cuenta la edad del parque construido en España, en el que el 60% de los edificios tiene más de 30 años y están totalmente alejados de cumplir las exigencias técnicas principalmente de eficiencia energética, pero también en cuestiones de seguridad en la utilización y de accesibilidad. La falta de cultura de la conservación y mantenimiento y la sostenida tendencia ascendente del valor de los inmuebles por el simple factor de localización, producido en el seno del boom inmobiliario, han consolidado una práctica general de desinversión y descuido de gran parte del parque de viviendas construido.

En base a estas necesidades, la tramitación del Anteproyecto de Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, con independencia de las mejoras o enmiendas que los agentes implicados puedan introducir durante su tramitación parlamentaria, *impulsará no sólo la reactivación económica del sector sino que también la mejora de la calidad de vida de nuestros conciudadanos.*

Resumiendo, las principales ventajas de esta apuesta podrían ser:

- Una sustancial mejora de la calidad de vida de una parte muy amplia de la población.
- Un ahorro significativo de energía por sus efectos en el incremento de la eficiencia energética de los edificios.
- Un aumento del empleo por el esfuerzo inversor en la componente de mano de obra.
- Reanimación del sector de la edificación y contribución significativa al crecimiento económico.

- Una contribución importante al cambio de cultura económica basada en la austeridad, el esfuerzo y el mantenimiento.

2. La rehabilitación arquitectónica y su soporte legal

El Anteproyecto de Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, recientemente aprobado por el Consejo de Ministros, está llamado a ser la base legal de la necesaria regulación de la rehabilitación urbana en su conjunto, a través de actuaciones prácticas y efectivas que logren impulsar una política rehabilitadora eficaz.

En primer término, ha de precisarse el alcance del término rehabilitación, es decir, acotar su contenido adecuadamente para enmarcar y dar sentido a las propuestas que del se derivan.

Para ello, considero indispensable partir de la idea básica de que conceptual y normativamente **la rehabilitación es y ha de ser esencialmente arquitectónica**. Dicha afirmación, tiene una base legal que lo sustenta y que está recogida en el del artículo 2 de la LOE, que incluye precisamente la rehabilitación dentro del concepto de edificación, vinculándolo a la configuración arquitectónica de los edificios, de tal manera que una actuación rehabilitadora tiene, por su propia naturaleza, una dimensión arquitectónica y edificatoria, que es la única dimensión capaz de contemplar medidas activas y pasivas, lo que resulta fundamental y la única capaz también de, al considerar globalmente las actuaciones, no repetir innecesariamente costosos procesos de gestión, incluyendo una visión integral de la misma.

También tiene su base legal en el CTE, que en su artículo 2.4. establece como ámbito de aplicación tanto las obras de nueva construcción como las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, al objeto de lograr los siguientes resultados:

- «a) **La adecuación estructural**, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.
- b) **La adecuación funcional**, entendiendo como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio mejores condiciones respecto de los requisitos básicos a los que se refiere este CTE. Se consideran, en todo caso, obras para la adecuación funcional de los edificios, las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras y la promoción de la accesibilidad, de conformidad con la normativa vigente;
- c) **La remodelación de un edificio con viviendas que tenga por objeto modificar la superficie destinada a vivienda o modificar el número de éstas, o la remodelación de un edificio sin viviendas que tenga por finalidad crearlas».**

Así la rehabilitación cumple una función de garantía del cumplimiento de los fines básicos que se contemplan en la LOE: seguridad de las personas, bienestar de la sociedad y protección del medioambiente, desde el momento en que estos principios, han de estar asegurados desde la fase inicial del proyecto edificatorio y durante toda la vida útil del edificio, es decir, en su mantenimiento y conservación.

Tiene, por tanto, la rehabilitación una vocación y un **carácter integral**, ya que afecta a aspectos esenciales de las condiciones técnicas y patrimoniales edificatorias, lo que requiere la intervención del profesional cualificado y la realización del proyecto técnico necesario, contemplándose en la propia LOE y en el CTE, como se ha analizado, las obras de rehabilitación como obras de carácter arquitectónico.

3. Una reflexión sobre el concepto de rehabilitación arquitectónica

- **La rehabilitación energética no debe hacerse aislada...**
- **La arquitectura como solución y método eficiente para rehabilitar.**

Quisiera profundizar todavía en el sentido del concepto de rehabilitación arquitectónica, que me parece fundamental. En Europa, algunos hablan de rehabilitación transversal, otros de rehabilitación profunda. Nosotros hablamos de rehabilitación arquitectónica. Lo hacemos para ordenar las cosas, para darles significado, para mejorar la precisión del lenguaje. Y sobre todo para mejorar la eficiencia estratégica de las actuaciones. Cambiar una caldera aisladamente, puede ser muchos menos eficaz, que hacerlo en el marco de un proceso planificado.

La realidad es, a fecha de hoy, que muy a menudo estamos rehabilitando mal, es decir estamos rehabilitando sin método y sin planificación. Y como no somos suficientemente ricos para ello, el tema tiene una gran importancia.

Por ejemplo, ¿Qué sentido tiene rehabilitar energéticamente el barrio de la Barceloneta y dejar a todos los ancianos arriba, colgados, en la última planta, sin accesibilidad? O que sentido tiene la rehabilitación energética en malbaratar esgrafiados del 17 para colocar unos paneles... Y así sucesivamente...

Avanzar en esta dirección es decisivo. Así ocurre pues, con el Informe de Evaluación de los edificios, que supone un gran avance, un avance muy importante en esta dirección. Un cambio de visión.

Nuestro punto de vista de fondo, aunque novedoso e innovador, resulta relativamente sencillo de describir. Y sirve para reflexionar según creo.

Habría un primer objetivo social para la rehabilitación de los edificios que sería la obtención para todos ellos de *un nivel prestacional básico* a partir de la acreditación de los cinco atributos decisivos como son: la seguridad, la habitabilidad, la accesibilidad, la eficiencia energética y (last but not least) la protección de sus valores culturales y patrimoniales. Los cinco aspectos al ser básicos por ellos mismos, construyen en su seno el triángulo de la sostenibilidad (social, ambiental, económica). Eso me sitúa en el corazón del título de la ponencia que me han encargado. LA FUNCIÓN DE LA ARQUITECTURA EN LAS NUEVAS POLÍTICAS DE SOSTENIBILIDAD URBANA.

Pues bien, a este nivel prestacional básico nosotros le asociamos un posible certificado en forma de «Sello Básico» que facilitaría también la seguridad jurídica y el tráfico mercantil de los inmuebles.

Así, pues, podríamos decir, que LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA NO DEBE HACERSE AISLADA SINO planificada. Y así sucesivamente. Y menciono la energética no solo porque está de moda sino porque a veces, no siempre, es la que tiene un cierto potencial de autofinanciación y mayor atractivo.

4. La importancia del alcance del objetivo y de la escala de las actuaciones. Un nuevo planeamiento urbanístico

En nuestra opinión pues, para lograr su plena efectividad, las medidas de rehabilitación de los edificios han de contemplar pues su carácter arquitectónico integral para ser desarrolladas a continuación a una escala urbana adecuada con el apoyo de un nuevo planeamiento urbanístico.

Y esta cuestión plantea también un gran reto que tiene sus dificultades.

Porque en segundo lugar, además de arquitectónica, la rehabilitación ha de ser masiva, en el sentido de su generalización y extensión completa para todo el conjunto de los edificios existentes y alejándose de la tendencia que en España la cataloga como una actividad marginal o minoritaria, como ha sido hasta ahora y pueda convertirse, como sucede en la mayoría de los países de la Unión Europea, en un sector económico propio y autónomo para el mantenimiento y mejora del parque construido, no solo de viviendas.

Los proyectos integrales de rehabilitación son una herramienta adecuada para la puesta en marcha de este instrumento pero necesitamos un nuevo urbanismo y yo diría, con mayor precisión, que más que un nuevo urbanismo necesitamos un nuevo planeamiento urbanístico que no es exactamente lo mismo.

La aportación que el nuevo planeamiento pueda hacer, se convierte por si misma en un factor de financiación clave. De hecho no un factor sino al menos tras factores como veremos a continuación (la escala y el tamaño; las rentas urbanísticas de gestión; las medidas de planeamiento)

En este punto hay que resaltar que la iniciativa y la voluntad municipal, titulares de las competencias, resultaran esenciales y decisivas.

5. El gran reto de una financiación compuesta y compleja

Ya hemos visto como la rehabilitación debe ser generalizada y no marginal o sectorial para el conjunto del parque de viviendas y edificios existentes y, a través de la instrumentación de normativas generales, por su carácter básico, de ámbito estatal, implementadas con las que en sus ámbitos competenciales propios se lleven a cabo desde otras Administraciones Públicas, involucrar a todos los sectores financieros y empresariales necesarios y con planes de acción globales para el conjunto nacional.

En efecto, la rehabilitación va a requerir iniciativas públicas y privadas de financiación. Precisamente por ser una actuación estratégica de relanzamiento económico y sin duda una fuente significativa de generación de empleo merece el interés de todos. Pero va a ser un tema difícil.

Los deberes de las AAPP serían por supuesto, relevantes.

- Un nuevo Urbanismo.
- Un nuevo Planeamiento.
- Una nueva Fiscalidad.
- Una nueva vivienda «social».
- Y unos nuevos Concursos de arquitectura.

Pero, hay que ser realistas y conscientes de que, dada la imposibilidad de financiación por parte de la Administración Pública, necesitaremos empresas privadas que promuevan la rehabilitación y los servicios arquitectónicas y energéticos, y que supongan unos nuevos formatos de empresa privada, porque salta a la vista que las AAPP y las empresas públicas no tienen ni tendrán la capacidad económica hoy para sacar este proyecto adelante en los próximos años.

Hay que saber también que con el ahorro energético como palanca principal se pueden proponer nuevas líneas e trabajo y de promoción con empresas energéticas, financieras e industriales, par que, juntas, hagan una propuesta razonable al Gobierno para que esto pueda salir del paro absoluto en el que está en estos momentos.

Un referente interesante son las denominadas «ESCOs (Energy Services Comp) o ESES (Empresas de Servicios Energéticos)», empresas que invierten a su cargo en la rehabilitación energética de los edificios, estando el pago de los servicios basado en la obtención de ahorro de energía, que se conseguirá a través del desarrollo de mejoras de la eficiencia energética del edificio o mediante la utilización de fuentes de energía renovable. Así pues, nuevas formulas de financiación, basadas en autofinanciación proveniente del ahorro energético, harán más posible la rehabilitación. En ese sentido, las empresas eléctricas y energéticas son agentes decisivos con capacidad para cooperar y facilitar este cambio y para financiarlo.

Pero, además de estos nuevos agentes, necesitamos la renovación de los antiguos actores, y no solo nuevos arquitectos, sino también nuevos promotores y nuevos constructores, que aporten novedosos conocimientos de gestión y mediación, que, hoy, son imprescindibles para impulsar proyectos de regeneración. En este punto, siempre me gusta hacer una referencia a Europa, a Alemania, ¿por qué no arquitectos –promotores o arquitectos –contratistas al estilo alemán?

Ahí es donde deben estar todos los agentes principales que quieran refundar el sector. Como les decía, los arquitectos debemos pensar que proyectar en el siglo XXI será básicamente rehabilitar y descubrir el potencial de transformación de un edificio y dentro de este potencial está sin duda la aportación de la cada inteligente.

Por lo que se refiere a la financiación de las obras de rehabilitación, aparecen hasta siete fuentes distintas que en mayor o menor medida, aparecerán en todos o algunos casos, configurando una financiación, compuesta de varias fuentes y muy compleja en su articulación y gestión. La pregunta sería, cuanta complejidad puede soportar la viabilidad, para que hacer que las cosas se hagan y sucedan.

Estas siete fuentes distintas serían:

1. Los recursos propios del propietario.
2. La subvención pública.
3. Los inventivos fiscales.
4. La autofinanciación de la rehabilitación energética.
5. Los ahorros de escala.
6. Las rentas de gestión urbanística.
7. Las renovables.

Por otra parte la reducción de la morosidad y la contribución de las «utilities» o de las compañías de servicios sería muy importante también sería también una cuestión clave. El Consejo Superior, junto con el IDEA y la CEOE, está organizando una Jornada de Trabajo sobre la Financiación de la Rehabilitación intentando hacer alguna aportación de alguna utilidad a este asunto tan difícil.

6. Comentarios finales

La arquitectura rehabilitadora. Nueva formación en las escuelas. La belleza termodinámica. La arquitectura como solución y método eficiente.

- Nuestro primer objetivo sería que todos los edificios alcanzaran un nivel prestacional básico. Y el segundo, sería que todos los edificios pudieran transformarse adecuadamente para mejorar aún más dichas prestaciones, adaptándose a las necesidades de las personas

en cada momento, y hacerlo con una habitabilidad extendida al barrio, es decir, ciudadana.

- En una ocasión, y más allá del nivel prestacional básico exigible, hablando en un debate de las *smart houses*, tuve ocasión de recordar un concepto amable que facilita una conceptualización interesante para que esta rehabilitación se produzca y se demande y es que la arquitectura ha sido siempre concebida como la tercera piel. La segunda es el vestido. Los edificios serían algo que (más allá del nivel prestacional básico) podemos personalizar de manera amable, inteligente y no en el solo sentido futurista, sino en el cálido sentido de personalizar, como hacemos con un ordenador según los propios gustos y convertir así la fría materia pétreo en algo adaptable a las necesidades de cada persona.
- Por otra parte, en España contamos con una formación de calidad que ha capacitado adecuadamente a los arquitectos para el ejercicio profesional, situándonos en la vanguardia no sólo de nuestro país, sino también fuera de él, tal como demuestra el reconocimiento internacional de la arquitectura española. No obstante, tenemos que afrontar retos muy importantes si queremos adecuar nuestra formación y nuestro trabajo a las demandas de la sociedad actual. Entre ellos, y además de la formación de calidad, reforzar la base empresarial de nuestros despachos, buscando una mayor capacitación empresarial de las oficinas de arquitectura que permita ofrecer servicios de arquitectura modernos, con mayor calidad, innovación y competitividad.
- Afrontar esta necesidad no supondrá un problema para una profesión que ya ha demostrado su capacidad de adaptación a nuevos modos de ejercicio (las sociedades profesionales y los trabajadores por cuenta ajena) y a nuevos encargos o retos profesionales de nueva generación, hasta hoy poco conocidos y que van a crear nuevas oportunidades. Caminamos hacia una nueva socialización de la arquitectura y de la profesión durante el siglo XXI. Y finalmente, esperamos, que las novedades legislativas compulsivas y simultáneas actuales, puedan dar paso a un período jurídicamente más tranquilo, en el que poder reorganizar las cosas.
- Pero, para construir esta propuesta, además de una buena formación, los arquitectos tenemos deberes que resultan evidentes. Necesitamos nuevos proyectos de arquitectura, con nuevas prestaciones, si, pero también con intención estética y arquitectónica. En este punto, me gusta recordar el paradigma usado por nuestro compañero Iñaki Abalos: la belleza termodinámica. Puesto que sin esta intencionalidad final, tampoco hay arquitectura.

Me gustaría finalizar mi intervención de hoy, leyendo una breve definición, acuñada por el grupo de trabajo sobre rehabilitación con el que el Consejo Superior participó en 12.º Congreso Nacional de Medio Ambiente –CONAMA– en el pasado mes de noviembre y que alcanza con el título de intervención adecuadamente.

«La Naturaleza se rige por el principio de conservación de la energía. Los seres vivos, a excepción del ser humano, toman del medio lo que estrictamente necesitan para conservar su vida y cumplir con sus ciclos vitales. La definición de un desarrollo sostenible sería la siguiente:

Un desarrollo sostenible es un desarrollo duradero; es un proceso que concilia el ámbito ecológico, el económico y el social con el fin de establecer una relación armoniosa entre estos tres polos.

Un desarrollo sostenible es un desarrollo económicamente eficiente, socialmente equitativo y respetuoso con los recursos naturales y los ecosistemas»

Pues bien desde nuestro punto de vista, y en base a los argumentos expuestos, la rehabilitación arquitectónica, la rehabilitación con fundamentos arquitectónicos, es la más sostenible: de hecho es la única realmente sostenible.

Muchas gracias por su atención.

Jordi Ludevid. Arquitecto
Presidente del CSCAE
Barcelona, 6 de mayo de 2013

Ángel Menéndez Rexach

Catedrático de Derecho Administrativo
Universidad Autónoma de Madrid

CONSIDERACIONES JURÍDICAS Y RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD Y PROMOCIÓN EN LA REHABILITACIÓN/REGENERACIÓN

La regeneración urbana no es hoy una opción política alternativa al ensanche o la extensión, es decir, a la transformación del suelo rural mediante obras de urbanización, sino una exigencia del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible recogido en la vigente Ley estatal de Suelo, que establece con claridad meridiana que las políticas urbanas se deben basar en la regeneración y mejora de los tejidos existentes y no en nuevas ocupaciones de suelo. En la propia Ley el concepto de actuaciones de urbanización comprende tanto las actuaciones de reforma o renovación del suelo ya urbanizado como las de primera transformación del suelo rural, si bien hay que insistir en que estas últimas en lo sucesivo deberían ser, si no excepcionales, sí, el menos, suficientemente justificadas.

Esta ley, siguiendo la pauta marcada por algunas leyes urbanísticas autonómicas, supone un cambio sustancial de perspectiva frente a su predecesora, la Ley 6/1998, de régimen del suelo y valoraciones (LS98), que, estableció una presunción favorable al carácter urbanizable del suelo y atribuyó a los propietarios el derecho a promover su transformación. En el contexto de la profunda crisis actual del sector inmobiliario, las iniciativas legislativas más importantes, estatales y autonómicas, han ido en esa dirección, pero hasta ahora no parecen haber tenido una incidencia significativa. Las adoptadas en el ámbito estatal en la legislatura anterior son fragmentarias y de difícil manejo, al estar contenidas en una Ley «ómnibus», como es la de Economía Sostenible y en un Decreto-Ley de contenido igualmente heterogéneo. Esta forma dispersa y asistemática de legislar dificulta tanto la percepción de las modificaciones introducidas como su posterior aplicación. Ahora se presenta la oportunidad de recuperar ese material normativo y dotarle de la claridad y coherencia exigibles, a través del proyecto de ley de regeneración, renovación y rehabilitación urbana. Su alcance estará limitado al establecimiento de principios y reglas muy abstractos, ya que la competencia estatal para incidir sobre esas materias no permite una regulación de mayor calado, pero ofrecerá, sin duda, instrumentos para que los poderes públicos y los particulares se sitúen definitivamente en la perspectiva de la regeneración urbana y contribuirá a estimular, iniciativas autonómicas de desarrollo y complemento de la legislación estatal.

En la ponencia se exponen las líneas maestras de la evolución legislativa en la etapa postconstitucional, para marcar el contraste entre la LS98 y la LS08. A continuación se comentan las iniciativas estatales recientes, con sus aportaciones, ofreciendo una visión general de las técnicas jurídicas existentes para abordar la regeneración y renovación urbana tanto a escala individual a escala individual como por zonas o ámbitos, a través de actuaciones que tengan por objeto la regeneración de barrios, áreas o conjuntos urbanos degradados. Éstas últimas suelen conllevar una renovación, total o parcial, de la urbanización, por lo que necesitan la cobertura del planeamiento urbanístico. Finalmente, tras una rápida reseña de la legislación autonómica, se hace referencia al contenido del proyecto de ley actualmente en tramitación y al del nuevo plan estatal de vivienda recién aprobado.