

# Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS  
REGISTRALES DE CATALUÑA



*Registradors de  
Catalunya*

---

**168**

NOVIEMBRE-DICIEMBRE

---

**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. **168**

NOVIEMBRE-DICIEMBRE 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

<b>I</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y DE ENTIDADES JURÍDICAS</b> .....	18
	Mercedes Tormo Santonja	
<b>I.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN JUS/2316/2013, de 25 de octubre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el abogado J. D. M. contra la calificación del registrador de la propiedad de Figueres (DOGC 13/11/2013). LA CÉDULA DE HABITABILIDAD ES EXIGIBLE EN UNA ESCRITURA DE AUMENTO DE CAPITAL CON APORTACIÓN DE VIVIENDA</b> .....	19
<b>I.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN JUS/2299/2013, de 28 de octubre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el señor F. N. C., como presidente y en representación de la Comunidad de Propietarios del edificio número 60-62 de la calle S. y 6-12 de la calle S., de Barcelona, contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de Barcelona núm. 6 (DOGC 11/11/2013). LA MODIFICACIÓN ESTATUTARIA QUE LIMITA DERECHOS DE COPROPIETARIOS EXIGE EL CONSENTIMIENTO DE ÉSTOS</b> .....	21
<b>I.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN JUS/2444/2013, de 29 de octubre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por C. C. Ch., notario de Igualada, contra la calificación de la registradora de la propiedad de Montblanc (DOGC 26/11/2013). LA ACEPTACIÓN DE UN LEGADO UNIVERSAL DEBE SER TOTAL Y NO CABE LA ADICIÓN A LA HERENCIA DE UNA NUEVA FINCA Y ADJUDICACIÓN A LA HEREDERA SIN INTERVENCIÓN DE LOS LEGATARIOS</b> .....	22
<b>II</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA</b> .....	25
	Pedro Ávila Navarro	
<b>II.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	26
	<i>Propiedad horizontal:</i> Adquisición de un elemento privativo para integrarlo en elementos comunes	
<b>II.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	27
	<i>Concentración parcelaria:</i> Necesidad de rehacer los títulos declarados nulos por sentencia	
<b>II.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	27
	<i>Anotación preventiva de embargo:</i> La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y la caducada no produce efecto alguno	

<b>II.4.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	28
	<i>Herencia:</i> Adjudicación extralimitada en virtud de poder testatorio vizcaíno	
<b>II.5.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	28
	<i>Documento judicial:</i> No puede inscribirse una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral	
	<i>Documento judicial:</i> El órgano judicial es el que ha de apreciar si los titulares registrales han tenido ocasión de intervenir en el proceso una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral	
<b>II.6.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	28
	<i>Propiedad horizontal:</i> No puede embargarse el derecho reservado por el promotor de asignar el uso de determinados elementos comunes	
<b>II.7.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	29
	<i>Concurso de acreedores:</i> No puede ejercitarse la condición resolutoria sin pronunciamiento del juez sobre el carácter de los bienes	
<b>II.8.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	29
	<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Para inscribir la ejecución de hipoteca debe inscribirse esta en favor del ejecutante	
<b>II.9.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	30
	<i>Hipoteca:</i> Ejecución: En la ejecución judicial la certificación de cargas puede expedirse aunque la finca no esté inscrita a favor de la ejecutante	
	<i>Hipoteca:</i> Ejecución: En la ejecución extrajudicial la certificación de cargas no puede expedirse si la finca no está inscrita a favor de la ejecutante	
<b>II.10.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	30
	<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Derecho transitorio en adjudicaciones anteriores a la disp. trans. 4 L. 1/2013	
<b>II.11.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	31
	<i>Urbanismo:</i> El aumento del número de elementos privativos requiere licencia de primera ocupación	
<b>II.12.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	31
	<i>Reanudación del tracto:</i> No procede por sentencia que declara la propiedad si no intervienen los titulares intermedios	

<b>II.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	32
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: En la hipoteca por deuda ajena también debe demandarse y requerirse de pago al deudor	
<b>II.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	32
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Para inscribir la ejecución de hipoteca debe inscribirse esta en favor del ejecutante	
<b>II.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	33
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor anterior a la certificación de dominio y cargas	
<b>II.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	33
<i>Herencia:</i> Partición: Un heredero no puede adjudicarse partes indivisas de bienes concretos sin intervención de los demás	
<b>II.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	33
<i>Recurso gubernativo:</i> Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
<i>Calificación registral:</i> En la presentación a nueva calificación, el Registrador puede variar la calificación	
<b>II.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	34
<i>Principio de legitimación:</i> La presunción de exactitud del Registro queda desvirtuada por afirmación del propio titular	
<i>Actos inscribibles:</i> Se inscriben desplazamientos patrimoniales, pero no consentimientos abstractos	
<b>II.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	35
<i>Mención:</i> Lo es la referencia a un derecho real sobre finca que no está inscrita	
<b>II.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	35
<i>Calificación registral:</i> Previo pago de impuestos: Suspensión de la calificación por no acreditarse el pago del impuesto	
<b>II.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	36
<i>Hipoteca:</i> Modificaciones posteriores: No es exigible una nueva tasación en la ampliación del préstamo hipotecario	

<b>II.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	37
<i>Concurso de acreedores:</i> Ejecución de hipoteca en pieza separada por el juez del concurso	
<b>II.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	37
<i>Representación:</i> Debe acreditarse que el poder extranjero es conforme a las leyes del país en que se otorga	
<i>Hipoteca:</i> Interés variable: Requiere la fijación de una cifra máxima de responsabilidad	
<i>Hipoteca:</i> Interés variable: El máximo de responsabilidad por intereses debe ser frente a terceros y entre partes	
<i>Hipoteca:</i> Interés variable: No puede dejarse su fijación al arbitrio de la entidad prestamista	
<b>II.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	38
<i>Urbanismo:</i> Inscripción sobre las fincas de resultado de los contratos realizados sobre las de origen	
<b>II.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	39
<i>Obra nueva:</i> La inscripción de obra antigua exige prescripción de la infracción, no de las medidas de restauración de la legalidad	
<b>II.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	40
<i>División y segregación:</i> La venta de finca por partes indivisas no implica por sí misma parcelación	
<i>Urbanismo:</i> La venta de finca por partes indivisas no puede inscribirse cuando está anotado el expediente de infracción urbanística	
<b>II.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	40
<i>Opción de compra:</i> La retención por el optante por hipoteca anterior no puede superar la cobertura hipotecaria	
<b>II.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	41
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Ejecución: La cancelación realizada de asientos posteriores no puede revisarse en recurso gubernativo	
<i>Recurso gubernativo:</i> Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
<b>II.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	41
<i>Concurso de acreedores:</i> Demanda de nulidad de compraventa dispuesta por el juez de la vendedora concursada contra la compradora concursada	

<b>II.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 16 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	42
<i>Hipoteca:</i> Constitución: Debe constar el NIFNIE de la acreedora aunque sea entidad bancaria extranjera	
<b>II.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 16 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	42
<i>Recurso gubernativo:</i> Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
<b>II.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 16 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	43
<i>División y segregación:</i> Debe ajustarse estrictamente a la licencia	
<b>II.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 16 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	43
<i>Propiedad horizontal:</i> Modificación: El cambio de local a vivienda puede hacerse sin licencia con los requisitos de la obra antigua	
<b>II.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 16 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	44
<i>División y segregación:</i> La venta de finca por partes indivisas no implica por sí misma parcelación	
<i>División y segregación:</i> No puede inscribirse cuando está anotado el expediente de infracción urbanística	
<b>II.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 16 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	44
<i>Compraventa:</i> En la notificación a efectos de Plus Valía debe constar la recepción por el Ayuntamiento	
<b>II.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 16 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	44
<i>Hipoteca:</i> Procedimiento extrajudicial: El requerimiento de pago al deudor debe realizarse conforme al Reglamento Hipotecario	
<b>II.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	45
<i>Concurso de acreedores:</i> Requisitos para la cancelación de hipoteca ejecutada dentro del procedimiento concursal	
<b>II.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	46
<i>Hipoteca:</i> Constitución: Alcance la calificación registral de cláusulas abusivas	
<i>Hipoteca:</i> Interés de demora: Ha de establecerse una cuantía máxima y distinta de los remuneratorios	
<i>Hipoteca:</i> Interés de demora: Límite en préstamos sobre la vivienda habitual	

- II.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2013)**..... 47  
*División y segregación:* Debe corresponder la descripción de las fincas con los datos de la licencia
- II.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2013)**..... 47  
*Recurso gubernativo:* Cómputo del plazo de interposición y prórroga del asiento de presentación  
*Recurso gubernativo:* El recurso por falta de presentación debe plantearse ante la Dirección General  
*Asiento de presentación:* No debe extenderse de documentos privados sin eficacia registral  
*Anotación preventiva de demanda:* No puede tomarse por solicitud privada
- II.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2013)**..... 48  
*Hipoteca:* Ejecución: La tasación para subasta puede ser el precio máximo de venta fijado a la vivienda de protección oficial
- II.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2013)**..... 49  
*Dación en pago:* No puede exigirse acreditación de los medios de pago en la deuda por trabajos efectuados
- II.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE 20 DE DICIEMBRE DE 2013)** ..... 49  
*Exceso de cabida:* El registrador no puede suspender el expediente de dominio por dudas en la identidad de la finca  
*Exceso de cabida:* Casos excepcionales de suspensión en el expediente de dominio por dudas en la identidad de la finca  
*Reanudación del tracto:* No procede el expediente cuando no hay ruptura del tracto
- II.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE 20 DE DICIEMBRE DE 2013)** ..... 50  
*Recurso gubernativo:* El plazo se cuenta desde la última calificación que haga el registrador  
*Documento judicial:* No puede inscribirse una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral  
*Documento judicial:* El órgano judicial es el que ha de apreciar si los titulares registrales han tenido ocasión de intervenir en el proceso
- II.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE 20 DE DICIEMBRE DE 2013)** ..... 51  
*Hipoteca:* Hipoteca cambiaria: La cesión del crédito hipotecario requiere transmisión de todas las letras

<b>II.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE 20 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	52
<i>Hipoteca:</i> Intereses: No se pueden garantizar intereses cuyo devengo no se ha pactado	
<i>Hipoteca:</i> Intereses: El límite en préstamos sobre la vivienda habitual requiere que el préstamo se destine a financiar la adquisición	
<b>II.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE 20 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	52
<i>Recurso gubernativo:</i> Debe interponerse contra la calificación sustituida, no contra la sustitutoria	
<i>Propiedad horizontal:</i> El cambio del carácter privativo de una terraza requiere acuerdo unánime de la junta	
<b>II.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 Y 29 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE 20 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	53
<i>Sociedad civil:</i> Debe acreditarse la representación por documento público	
<i>Sociedad civil:</i> Rectificación de inscripción en favor de los socios de la sociedad titular	
<i>Sociedad civil:</i> No es sociedad civil la que tiene por objeto actos de comercio	
<b>II.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE 20 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	54
<i>Recurso gubernativo:</i> El registrador debe elevar el expediente a la Dirección General sin esperar el resultado de las notificaciones	
<i>División y segregación:</i> La licencia por silencio administrativo no puede adquirirse en contra de la ordenación territorial o urbanística	
<b>II.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE 20 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	54
<i>Estado civil:</i> El estado de divorciado se acredita por mera declaración, salvo que afecte a una titularidad inscrita	
<i>Vecindad civil:</i> La rectificación de la que impone determinadas limitaciones requiere prueba documental y auténtica	
<b>II.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE DICIEMBRE DE 2013 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	56
<i>Propiedad horizontal:</i> No puede segregarse parte de un local para agruparla a otro local de diferente edificio	
<b>II.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE DICIEMBRE DE 2013 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	56
<i>Exceso de cabida:</i> Es una rectificación de superficie y no permite encubrir una inmatriculación	
<i>Exceso de cabida:</i> Las dudas sobre identidad de la finca que impiden la inscripción han de ser objetivas y razonadas	

<b>II.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE DICIEMBRE DE 2013 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	57
<i>Recurso gubernativo:</i> Siempre cabe contra la negativa a las pretensiones de los interesados	
<i>Recurso gubernativo:</i> No procede cuando no ha existido documento inscribible ni nota de calificación	
<b>II.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE DICIEMBRE DE 2013 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	58
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral	
<b>II.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE DICIEMBRE DE 2013 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	58
<i>Calificación registral:</i> La calificación registral sólo puede notificarse por fax a quienes hayan aceptado este medio	
<i>Recurso gubernativo:</i> Recurso no extemporáneo cuando la calificación registral se ha notificado por fax	
<i>Reanudación del tracto:</i> No puede inscribirse el expediente si no se ha citado al titular de menos de 30 años	
<b>II.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE DICIEMBRE DE 2013 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	59
<i>Catastro:</i> No puede hacerse constar la referencia catastral por certificación no coincidente con la descripción de la finca	
<i>Descripción de la finca:</i> El cambio de rústica a urbana requiere certificación municipal	
<b>III RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL</b> .....	60
Pedro Ávila Navarro	
<b>III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	61
<i>Sociedad limitada:</i> Fusión: Aspectos contractuales y frente a terceros en la modificación del proyecto de fusión	
<b>III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	62
<i>Sociedad limitada:</i> Administración: Validez de la cláusula estatutaria que exige la presencia de todos los miembros en la constitución del consejo	
<b>III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	63
<i>Recurso gubernativo:</i> Posible acumulación de asuntos conexos en un solo recurso	
<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: El cierre del Registro Mercantil por falta de depósito de cuentas permite inscribir el cese de administradores pero no el nombramiento	

<b>III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	63
<i>Sociedad limitada:</i> Objeto social: El objeto de «servicios sanitarios» tiene carácter de profesional	
<i>Sociedad limitada:</i> Objeto social: Los objetos definidos en la O. JUS/3185/2010 deben completarse con precisión delimitadora	
<b>III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	64
<i>Sociedad limitada:</i> Junta general: Los estatutos no pueden autorizar la celebración fuera del término municipal	
<i>Sociedad limitada:</i> Constitución: Importancia en la definición del domicilio de los socios	
<b>III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	64
<i>Registro de Bienes Muebles:</i> No puede embargarse un vehículo con titularidad contradictoria en la Dirección General de Tráfico	
<i>Registro de Bienes Muebles:</i> Reanudación del tracto en caso de titularidad contradictoria en la Dirección General de Tráfico	
<b>III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	65
<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: Su depósito telemático requiere certificado de huella digital, que puede generarse automáticamente	
<b>III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	66
<i>Sociedad limitada:</i> Participaciones: La supresión de las prestaciones accesorias requiere consentimiento individual del socio obligado	
<b>III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	66
<i>Sociedad anónima:</i> Junta general: No cabe previsión estatutaria de dos sistemas alternativos de convocatoria	
<b>III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	67
<i>Sociedad limitada:</i> Junta general: El derecho de información del socio y su advertencia en la convocatoria de la junta	
<b>III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2013)</b> .....	68
<i>Sociedad limitada:</i> Junta general: No puede hacerse la convocatoria por dos de los tres administradores mancomunados	
<i>Sociedad limitada:</i> Junta general: No puede considerarse universal cuando no han consentido todos los socios en el orden del día	
<i>Sociedad limitada:</i> Modificación de estatutos: Es necesaria la advertencia sobre derecho de información de los socios	

- III.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2013)**..... 69  
*Derecho notarial:* Intrascendencia de que varíe la representación entre los ejemplares de una póliza desdoblada
- III.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2013)**..... 69  
*Sociedad limitada:* Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría
- III.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2013)**..... 69  
*Sociedad limitada:* Aportaciones: La antelación de la aportación respecto a la constitución se cuenta según la fecha de la certificación bancaria
- III.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2013)**..... 70  
*Registro de Bienes Muebles:* No puede embargarse un vehículo con titularidad contradictoria en la Dirección General de Tráfico  
*Registro de Bienes Muebles:* Reanudación del tracto en caso de titularidad contradictoria en la Dirección General de Tráfico
- III.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 16 DE DICIEMBRE DE 2013)**..... 70  
*Sociedad limitada:* Estatutos: Es concreto y admisible el objeto de promoción, creación y participación en empresas
- III.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 Y 13 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 16 DE DICIEMBRE DE 2013)** ..... 70  
*Sociedad limitada:* Cuentas: No pueden considerarse auditadas si los auditores no pueden expresar opinión
- III.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 16 DE DICIEMBRE DE 2013)**..... 71  
*Registro Mercantil:* El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de administradores
- III.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2013)**..... 71  
*Sociedad limitada:* Cuentas: Durante la liquidación deben depositarse las cuentas conforme a las reglas generales
- III.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2013)**..... 72  
*Sociedad limitada:* Cuentas: El cierre del Registro por falta de depósito de cuentas impide depositar las del ejercicio siguiente  
*Recurso gubernativo:* Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento

<b>III.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	72
<i>Sociedad limitada:</i> Aumento de capital: En la «operación acordeón» debe respetarse el derecho de preferente asunción en todo caso	
<b>III.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	73
<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría	
<b>III.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE 20 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	73
<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: Derecho transitorio en la presentación de cuentas de sociedad concursada	
<b>III.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE DICIEMBRE DE 2013 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	74
<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría, aunque esté recurrido el nombramiento	
<b>III.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE DICIEMBRE DE 2013 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2013)</b> .....	74
<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: La presentación en formato CD no puede subsanarse en soporte papel ni viceversa	
<b>IV ACTUALIDAD PARLAMENTARIA</b> .....	76
María Isabel de la Iglesia Monje	
<b>IV.1. PROYECTOS DE LEY</b> .....	77
• Proyecto de Ley de Navegación Marítima. Presentado el 23/11/2013, calificado el 26/11/2013.....	77
• Proyecto de Ley de Tratados y otros Acuerdos Internacionales. Presentado el 25/10/2013, calificado el 29/10/2013 .....	86
• Proyecto de Ley por la que se modifica el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre .....	89
<b>IV.2. CONSEJO DE MINISTROS DE 13 DE DICIEMBRE DE 2013</b> .....	95
• Anteproyecto de Ley Orgánica de Control de la Actividad Económica-financiera de los Partidos Políticos.....	95
• Anteproyecto de Ley Reguladora del Ejercicio del Alto Cargo de la Administración General del Estado.....	96
• Medidas penales y procesales de lucha contra la corrupción .....	96
• Creación de un Registro de Mediadores en Desarrollo de la Ley de Mediación en Asuntos Civiles y Mercantiles.....	97

<b>V</b>	<b>NOVEDADES LEGISLATIVAS</b> .....	99
V.1.	<b>CORRECCIÓN DE ERRORES de la Orden FOM/1635/2013, de 10 de septiembre, por la que se actualiza el Documento Básico DB-HE «Ahorro de Energía», del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (BOE 08/11/2013).....</b>	100
V.2.	<b>RESOLUCIÓN de 31 de octubre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se eleva a definitiva la lista provisional de admitidos y excluidos a las oposiciones al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocadas por Resolución de 15 de julio de 2013, se corrigen errores y se señala lugar y fecha de sorteo (BOE 08/11/2013).....</b>	100
V.3.	<b>INSTRUCCIÓN de 21 de octubre de 2013, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia, por la que se derogan otras anteriores (BOE 05/11/2013) .....</b>	100
V.4.	<b>RESOLUCIÓN de 31 de octubre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se eleva a definitiva la lista provisional de admitidos y excluidos a las oposiciones al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocadas por Resolución de 15 de julio de 2013, se corrigen errores y se señala lugar y fecha de sorteo (BOE 08/11/2013)</b>	100
V.5.	<b>ORDEN HAP/2206/2013, de 26 de noviembre, por la que se desarrollan para el año 2014 el método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el régimen especial simplificado del Impuesto sobre el Valor Añadido (BOE 28/11/2013).....</b>	101
V.6.	<b>EDICTO de 11 de noviembre de 2013, por el que se somete a información pública el Proyecto de orden por la que se aprueba un nuevo aplazamiento de la ejecución de la demarcación registral en Cataluña aprobada por el Real decreto 172/2007, de 9 de febrero, por el que se modifica la demarcación de los registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles (DOG 28/11/2013) .....</b>	101
V.7.	<b>ORDEN HAP/2214/2013, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Orden EHA/1721/2011, de 16 de junio, por la que se aprueba el modelo 222 para efectuar los pagos fraccionados a cuenta del Impuesto sobre Sociedades en régimen de consolidación fiscal estableciéndose las condiciones generales y el procedimiento para su presentación telemática y la Orden HAP/2055/2012, de 28 de septiembre, por la que se aprueba el modelo 202 para efectuar los pagos fraccionados a cuenta del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos perma-</b>	

	nentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español, y se establecen las condiciones generales y el procedimiento para su presentación telemática (BOE 29/11/2013).....	101
V.8.	<b>ORDEN HAP/2215/2013, de 26 de noviembre, por la que se modifica la Orden EHA/3786/2008, de 29 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 303 Impuesto sobre el Valor Añadido, Autoliquidación; la Orden EHA/1274/2007, de 26 de abril, por la que se aprueban los modelos 036 de Declaración censal de alta, modificación y baja en el Censo de empresarios, profesionales y retenedores y 037 Declaración censal simplificada de alta, modificación y baja en el Censo de empresarios, profesionales y retenedores; la Orden EHA/3787/2008, de 29 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 340 de declaración informativa regulada en el artículo 36 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, así como otra normativa tributaria (BOE 29/11/2013) .....</b>	102
V.9.	<b>REAL DECRETO 892/2013, de 15 de noviembre, por el que se regula el Registro Público Concursal (BOE 03/12/2013) .....</b>	102
V.10.	<b>REAL DECRETO 960/2013, de 5 de diciembre, por el que se por el que se modifican el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio; el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo; el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto 1776/2004, de 30 de julio; el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, y el Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio (BOE 06/12/2013) .....</b>	102
V.11.	<b>LEY 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE 11/12/2013) .....</b>	102
V.12.	<b>RESOLUCIÓN de 26 de noviembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convoca la provisión en concurso ordinario n.º 289 de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles (BOE 05/12/2013) .....</b>	103
V.13.	<b>RESOLUCIÓN de 26 de noviembre de 2013, de la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas, del Departamento de Justicia, por la que se convoca concurso ordinario n.º 289 para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles (BOE 05/12/2013) .....</b>	103

- V.14. ORDEN HAP/2367/2013, de 11 de diciembre, por la que se aprueban los precios medios de venta aplicables en la gestión del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones e Impuesto Especial sobre Determinados Medios de Transporte (BOE 18/12/2013)..... 103**
- V.15. ORDEN HAP/2368/2013, de 13 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 270, «Resumen anual de retenciones e ingresos a cuenta. Gravamen especial sobre los premios de determinadas loterías y apuestas» y se determinan el lugar, forma, plazo y el procedimiento para su presentación (BOE 18/12/2013)..... 103**
- V.16. ORDEN HAP/2369/2013, de 13 de diciembre, por la que se modifica la Orden de 15 de diciembre de 1999, por la que se aprueba el modelo 187, en pesetas y en euros, de declaración informativa de acciones o participaciones representativas del capital o del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva y del resumen anual de retenciones e ingresos a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, en relación con las rentas o ganancias patrimoniales obtenidas como consecuencia de las transmisiones o reembolsos de esas acciones o participaciones; y la Orden HAC/171/2004, de 30 de enero, por la que se aprueba el modelo 184 de declaración informativa anual a presentar por las entidades en régimen de atribución de rentas, y se modifican, asimismo, otras normas tributarias (BOE 18/12/2013) ..... 104**
- V.17. REAL DECRETO 980/2013, de 13 de diciembre, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles (BOE 27/12/2013)..... 104**
- V.18. LEY 22/2013, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2014 (BOE 26/12/2013) ..... 104**
- V.19. LEY 23/2013, de 23 de diciembre, reguladora del Factor de Sostenibilidad y del Índice de Revalorización del Sistema de Pensiones de la Seguridad Social (BOE 26/12/2013) ..... 104**
- V.20. LEY 26/2013, de 27 de diciembre, de cajas de ahorros y fundaciones bancarias (BOE 28/12/2013) ..... 104**
- V.21. REAL DECRETO 1044/2013, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Estatuto de la Entidad Pública Empresarial ADIF-Alta Velocidad (BOE 28/12/2013) ..... 105**
- V.22. CORRECCIÓN DE ERRORES de la Orden HAP/2367/2013, de 11 de diciembre, por la que se aprueban los precios medios de venta aplicables en la gestión del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales**

	<b>y Actos Jurídicos Documentados, Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones e Impuesto Especial sobre Determinados Medios de Transporte (BOE 28/12/2013) .....</b>	<b>105</b>
<b>V.23.</b>	<b>LEY 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local (BOE 30/12/2013) .....</b>	<b>105</b>
<b>V.24.</b>	<b>REAL DECRETO 1043/2013, de 27 de diciembre, sobre revalorización y complementos de pensiones de clases pasivas para el año 2014 (BOE 30/12/2013) .....</b>	<b>105</b>
<b>V.25.</b>	<b>ORDEN HAP/2455/2013, de 27 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 165, «Declaración informativa de certificaciones individuales emitidas a los socios o partícipes de entidades de nueva o reciente creación» y se determinan el lugar, forma, plazo y el procedimiento para su presentación, y se modifica la Orden de 27 de julio de 2001, por la que se aprueban los modelos 043, 044, 045, 181, 182, 190, 311, 371, 345, 480, 650, 652 y 651, en euros, así como el modelo 777, documento de ingreso o devolución en el caso de declaraciones-liquidaciones extemporáneas y complementarias, y por la que se establece la obligación de utilizar necesariamente los modelos en euros a partir del 1 de enero de 2002 (BOE 31/12/2013).....</b>	<b>105</b>
<b>V.26.</b>	<b>ORDEN HAP/2456/2013, de 27 de diciembre, por la que se modifican la Orden EHA/3947/2006, de 21 de diciembre; la Orden EHA/3482/2007, de 20 de noviembre y la Orden HAP/1229/2013, de 1 de julio (BOE 31/12/2013) .....</b>	<b>106</b>
<b>V.27.</b>	<b>REAL DECRETO 1050/2013, de 27 de diciembre, por el que se regula el nivel mínimo de protección establecido en la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia (BOE 31/12/2013).....</b>	<b>106</b>
<b>V.28.</b>	<b>REAL DECRETO 1051/2013, de 27 de diciembre, por el que se regulan las prestaciones del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia, establecidas en la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia (BOE 31/12/2013).....</b>	<b>106</b>
<b>V. 29.</b>	<b>DECRETO LEY 6/2013, de 23 de diciembre, por el que se modifica la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña (DOG 31/12/2013) .....</b>	<b>106</b>

I

---

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

*Mercedes Tormo Santonja*

---

**I.1.**  
**RESOLUCIÓN JUS/2316/2013, de 25 de octubre, dictada  
en el recurso gubernativo interpuesto por el abogado  
J. D. M. contra la calificación del registrador de la  
propiedad de Figueres (DOGC 13/11/2013). LA CÉDULA  
DE HABITABILIDAD ES EXIGIBLE EN UNA ESCRITURA DE  
AUMENTO DE CAPITAL CON APORTACIÓN DE VIVIENDA**

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=648257&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=648257&type=01&language=es_ES)

**COMENTARIO**

Se la inscripción de una escritura de aumento de capital con la aportación de unas viviendas usadas que no disponen de cédula de habitabilidad.

El recurso se fundamenta en que no procede la exigibilidad de la cédula de habitabilidad en la escritura de aumento de capital con aportación de unas viviendas dado que la normativa mencionada sólo lo exige en los supuestos de transmisión de viviendas a terceros, no siendo éste el caso. El recurrente entiende que lo que se está haciendo con la mencionada operación es una reestructuración empresarial aportando unas fincas a una sociedad. De manera que en el patrimonio del aportante (que no se altera cuantitativamente) se ha producido una simple transposición patrimonial disminuyendo la rúbrica que representa los inmuebles y aumentando la partida que refleja las inversiones hechas en sociedades. Y, que si bien ha habido un cambio de titularidad, no se puede hablar de vulnerar derechos de terceros, que es lo que la normativa quiere proteger, ya que está siempre dentro de la esfera privada de la misma persona.

La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas confirma la nota y recuerda lo señalado en las resoluciones de 31 de marzo de 2009 y de 20 de abril de 2010, que el artículo 132 de la Ley, que se refiere a escrituras de transmisión o cesión de uso, es instrumental, y que la norma material es la del artículo 26.2 transcrito anteriormente que exige la cédula en cualquier transmisión, por venta, alquiler o cesión de uso, incluidas las derivadas de segundas y sucesivas transmisiones (...). La cédula hace falta entregarla, pues, en negocios que comportan una transmisión voluntaria y efectiva del uso de la vivienda a cambio de un precio o contraprestación. Como consecuencia, y manteniendo el criterio establecido en las resoluciones mencionadas, entendemos que la cédula no es exigible en las transmisiones no voluntarias por el transmitente, como son las adjudicaciones en procedimientos de ejecución de cualquier tipo, las expropiaciones o las transmisiones por causa de muerte, ni en aquéllas que, a pesar de ser voluntarias, no comportan contraprestación a favor suyo, cómo son las donaciones. Consideramos que tampoco es exigible su aportación en negocios entre copropietarios en los cuales el adquirente o adjudicatario ya tenía, ni que sea parcialmente, el uso de la vivienda (como son la disolución de condominio ordinario o la liquidación del régimen matrimonial de comunidad de bienes –en el que no hay propiamente transmisión– o la compra por parte de un copropietario de la participación indivisa de la vivienda a otro copropietario) ni en actos de sucesión, universal o particular entre vivos, como son las que se producen en los supuestos de modificaciones estructurales de personas jurídicas que regula

la Ley 3/2009, de 3 de abril, de modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles o el capítulo IV del Título I del Libro tercero del Código civil de Cataluña.

2.3 Pero la operación que se instrumenta en el documento calificado no es una modificación estructural de la sociedad (la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, establece en el artículo 1 que el objeto de la Ley es la regulación de las modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles consistentes en la transformación, fusión, escisión o cesión global de activo y pasivo, incluido el traslado internacional del domicilio social) ni una operación que quede toda ella dentro de la esfera privada de la misma persona tal como indica el recurrente, sino una transmisión onerosa totalmente voluntaria entre una persona física y una persona jurídica.

Por último recuerda que la obligatoriedad de entregar la cédula de habitabilidad en el momento de transmitir una vivienda viene configurada por la Ley, además de como una norma de protección del adquirente como un mecanismo de control de la existencia efectiva de la cédula y del cumplimiento de la obligación de renovarla periódicamente y no sólo como una norma que pretenda evitar vulnerar derechos de terceros como indica el recurrente, dado que tiene por finalidad última garantizar la calidad y la efectiva viabilidad del parque de viviendas de Cataluña.

## I.2.

# **RESOLUCIÓN JUS/2299/2013, de 28 de octubre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el señor F. N. C., como presidente y en representación de la Comunidad de Propietarios del edificio número 60-62 de la calle S. y 6-12 de la calle S., de Barcelona, contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de Barcelona núm. 6 (DOGC 11/11/2013). LA MODIFICACIÓN ESTATUTARIA QUE LIMITA DERECHOS DE COPROPIETARIOS EXIGE EL CONSENTIMIENTO DE ÉSTOS**

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=648084&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=648084&type=01&language=es_ES)

### **COMENTARIO**

Se suspende la inscripción de una escritura de protocolización de normas comunitarias y modificación de estatutos, en la que se exigía la conformidad de la comunidad para instalar chimeneas o conductos de ventilación, aireación, refrigeración o extracción de humos que atraviesen o discurren por los patios de luces de todo el edificio, frente a la facultad originariamente reconocida a los propietarios de todos y cada uno de los locales comerciales del inmueble para proceder a tal instalación, por no constar si entre los propietarios que votaron en contra del acuerdo o se abstuvieron hay alguien que sea propietario de un local comercial, siendo a éstos a quienes afecta la modificación de los estatutos. La registradora fundamenta la suspensión en los artículos 553-8, 553-10, 553-11, 553-17 y 553-25 del Libro V del Código civil de Cataluña (CCCat).

La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas desestima el recurso interpuesto y confirma la nota de la registradora.

El acuerdo de modificación de los estatutos y de las normas comunitarias que limite las facultades de los propietarios de los elementos privativos, se refiere expresamente el artículo 553-25.4 del CCCat, y a juicio de esta Dirección general, es evidente que si estos propietarios podían instalar antes determinados elementos sin el consentimiento de la comunidad y ahora no pueden hacerlo si no es con el permiso o la conformidad de ésta, las facultades que originariamente ostentaban se ven limitadas y el acuerdo que sancione esta limitación exige su consentimiento expreso. Lo que no puede hacer es pretender imponer la voluntad de la mayoría, desconociendo la falta de consentimiento del propietario afectado que, mientras no se revoque judicialmente, se tiene que mantener e impide la validez del acuerdo adoptado.

### I.3.

## **RESOLUCIÓN JUS/2444/2013, de 29 de octubre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por C. C. Ch., notario de Igualada, contra la calificación de la registradora de la propiedad de Montblanc (DOGC 26/11/2013). LA ACEPTACIÓN DE UN LEGADO UNIVERSAL DEBE SER TOTAL Y NO CABE LA ADICIÓN A LA HERENCIA DE UNA NUEVA FINCA Y ADJUDICACIÓN A LA HEREDERA SIN INTERVENCIÓN DE LOS LEGATARIOS**

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=649236&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=649236&type=01&language=es_ES)

#### **COMENTARIO**

Se suspende la inscripción de la adjudicación de una finca en pleno dominio a título de herencia por falta de legitimación de la heredera porque la finca está incluida en un legado ordenado por el testador.

La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas acuerda no admitir el recurso.

En primer lugar, declara que si bien la interposición del recurso gubernativo resulta claramente extemporánea, ya que el plazo expiraba después de transcurrir un mes desde la notificación de la calificación al notario, por lo que no se tendría que admitir a trámite la interposición del recurso gubernativo, pero que dada la apariencia de procedimiento válido que ha existido hasta ahora y puesto que esta inadmisión no ha sido alegada por la registradora en su informe, se entra en el fondo del asunto a efectos meramente doctrinales.

Y respecto a la interpretación de la cláusula testamentaria relativa al legado

El testamento que ahora se interpreta es de fecha 9 de febrero de 1970. Por aplicación de la disposición transitoria primera del Código de sucesiones por causa de muerte, Ley 40/1991, de 30 de diciembre, los testamentos otorgados antes de su entrada en vigor se regirán por la normativa anterior. En la legislación anterior se aplicaba el artículo 675 del Código civil español y la interpretación que hacía la jurisprudencia en condición de derecho supletorio de la Compilación. De este precepto se infiere que el criterio fundamental para conocer la voluntad del testador es el literal o gramatical. Sólo cuándo haya dudas sobre cuál es la voluntad del testador se tendrá que indagar la verdadera voluntad del testador, y para hacerlo se podrán utilizar criterios lógicos, sistemáticos y teleológicos.

Es cierto que el artículo 110 del Código de sucesiones de Cataluña dispone categóricamente, siguiendo la tradición jurídica catalana, que en la interpretación del testamento hay que atenerse a la verdadera voluntad del testador sin tener que sujetarse necesariamente a las palabras utilizadas en el testamento... Sin embargo para averiguar la verdadera voluntad del testador, cuando no aparece de forma clara en el testamento o admite varias interpretaciones, hay que ir a cualquier tipo de elementos extrínsecos que puedan revelar aquella voluntad.

Si hacemos una interpretación armónica de todo el testamento, veremos que el causante. adquirió por herencia de su padre no sólo las tres fincas de Biure, sino también la finca de

Santa Perpètua, todas ellas manifestadas en la escritura de aceptación de herencia, por lo cual la cláusula testamentaria que lega a los legatarios por partes iguales las fincas situadas en Biure no comprende todas las fincas heredadas de J. P. P., sino únicamente aquellas fincas heredadas de él en las cuales concurra también otro rasgo: que estén situadas en Biure. Conviene ahora determinar si la enumeración de fincas que hace llamándolas por el nombre de la partida es una enumeración explicativa o bien especificativa. La relación de fincas enumeradas por el nombre de la partida es, por lo tanto, una enumeración explicativa, no especificativa. Si la enumeración fuera especificativa tendría menos sentido el inciso «o sea», ya que la enumeración especificativa no equivale al conjunto de fincas heredadas del padre y situadas en Biure.

Por tanto, llegamos a la conclusión que las palabras utilizadas por el testador no son oscuras ni ambiguas, sino bien precisas, ya que tanto los signos de puntuación utilizados como la conjunción copulativa hacen adquirir total sentido a la cláusula testamentaria y no introducen elementos de contradicción entre las palabras utilizadas y la intención del testador, que por el hecho de utilizar una fórmula genérica al final de la cláusula del legado pretendía dejar claro que el legado era de una universalidad de fincas, aunque definidas porque confluían en ellas dos rasgos acumulativos: estar ubicadas en Biure y haberlas adquirido por herencia de su padre. En la redacción del testamento tampoco hay ninguna exclusión expresa de ninguna finca que, reuniendo ambos rasgos señalados, se tuviera que excluir del legado.

El legado no comprendía sólo las fincas enumeradas, sino todas las que reunieran la doble condición de estar ubicadas en Biure y haberlas adquirido por herencia de su padre. Se trataría pues de un legado comprendido por una pluralidad de fincas de un género limitado y que constituyen una universalidad de bienes, un conjunto unitario de bienes unido por características parecidas: una pertenencia al mismo agregado de un municipio y, por lo tanto, proximidad geográfica y un origen común. En el Código civil español el legado de universalidad de fincas se incluye en el artículo 875 como legado de cosas inmuebles genéricas, que se tiene que considerar aplicable a todas las cosas inmuebles del género limitado que estén en la herencia. En la fecha de otorgamiento del testamento no estaba regulado el legado de universalidad de cosas, como hoy regula el artículo 427-29 del Código civil catalán, pero nada tiene que impedir admitir esta figura, ya que una universalidad de inmuebles podía ser vendida y objeto de diferentes negocios jurídicos. Por otra parte, en el momento de apertura de la sucesión ya estaba vigente en Catalunya el Código de sucesiones por causa de muerte, que sí regula el legado de universalidad de cosas en el artículo 300. Por aplicación de la disposición transitoria primera del Código de sucesiones, se aplicará este Código a las sucesiones abiertas después de su entrada en vigor. Por lo tanto, aunque el legado de una pluralidad de fincas es una cláusula testamentaria y su interpretación se rige por la ley anterior, a causa de la aplicación a la sucesión del Código de sucesiones tenemos que calificar este legado como un legado de universalidad de fincas, que tiene la consideración de legado de cosa única según el artículo 300 del Código de sucesiones. Al tratarse de un legado de cosa única, su aceptación no puede ser parcial, por aplicación del artículo 268 del Código de sucesiones. Al haberse aceptado el legado en la escritura de aceptación de herencia y legados otorgada el 13 de octubre de 1997, aquella aceptación de un legado de universalidad de bienes comportó la aceptación total del legado y por lo tanto, al adicionarse una nueva finca al legado de universalidad de bienes, esta nueva finca está aceptada también por los legatarios. Al tratarse de un legado de todas las cosas inmuebles del género limitado expresado y propias del testador, sólo faltaría que la heredera les entregara la posesión de la finca (artículo 271 del Código de sucesiones de Cataluña).

Tampoco cabe argumentar como en el escrito de recurso que en cualquier caso, que los legatarios aceptaron los legados dispuestos a su favor en la escritura de aceptación y manifestación de herencia y entrega de legados, y renunciaron a no pedir nada más por tal concepto.

Corresponde a la heredera la entrega de legados, por lo cual la manifestación de bienes realizada en la escritura de aceptación de herencia es responsabilidad de la heredera, que es la continuadora en las relaciones jurídicas del causante. Sobre la base de la confianza en la manifestación realizada por la heredera se ha de entender la renuncia a no reclamar nada más que efectúen los legatarios. Por lo tanto, tenemos que concluir que si en la manifestación de bienes que hizo la heredera se excluyó una finca –voluntariamente o involuntaria– el desconocimiento de la delación de esta finca por parte de los legatarios no permitía hacer su renuncia. A la aceptación del legado es aplicable el Código de sucesiones, ley aplicable a la sucesión. Según el artículo 268 del Código de sucesiones se puede ejercer el derecho a aceptar o repudiar el legado cuando se tiene conocimiento de su delación, y eso presupone que las renunciaciones genéricas efectuadas antes de conocer la existencia concreta de una finca o bien incluida en un legado que comprendía varios no tenga eficacia por la que respecta a las que aparezcan después.



---

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

*Pedro Ávila Navarro*

---

## II.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2013)

### ***Propiedad horizontal: Adquisición de un elemento privativo para integrarlo en elementos comunes***

Se trata de una escritura en la que se vende una vivienda de un conjunto inmobiliario en régimen de propiedad horizontal «a todos y cada uno de los propietarios de la comunidad de propietarios (...) representada por el presidente de dicha comunidad» y con la finalidad de «incorporarla a las zonas comunes y dedicarla a zona ajardinada». «La registradora opone a la inscripción solicitada que la comunidad de propietarios carece de personalidad jurídica para figurar en el Registro como titular de la adquisición del inmueble». Dice la Dirección que, «aunque la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal carece de personalidad jurídica independiente (cfr. la S.TC 115/14.06.1999), es doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr., por todas, las R. 19.02.1993, R. 25.05.2005, R. 03.03.2008 y R. 03.07.2013) que tal circunstancia no impide que en algunos asientos –como la anotación preventiva en materias en que la comunidad tiene reconocida capacidad procesal– tal comunidad pueda ser titular registral. En efecto, esa comunidad de propietarios es objeto de consideración unitaria a determinados efectos legales, como consecuencia de la existencia de un patrimonio separado colectivo (cfr. S. 19.06.1965 y R. 08.03.1991)» (cita la posibilidad de fondos y créditos comunes, de obligaciones, de arrendamiento de elementos comunes, o la capacidad procesal para demandar y ser demandada). Pero eso «no implica que tal comunidad pueda adquirir bienes inmuebles como ente con personalidad jurídica independiente y ser titular registral de los mismos mediante el asiento de inscripción correspondiente» (R. 01.09.1981); aunque sí podría hacerse la adquisición a favor de los copropietarios en proporción a sus cuotas (R. 03.07.2013); pero la indicación que se hace en la escritura es «insuficiente para considerar determinado el concreto régimen jurídico del derecho adquirido». También «cabe transformar un elemento privativo en elemento común [...]. Dicha transformación requiere el correspondiente acto de afectación, que por comportar la modificación del título constitutivo deberá ser acordado por la junta de propietarios en la forma establecida en el art. 17 LPH (por unanimidad, con las especialidades y excepciones en dicha norma establecidas)». Pero en el caso concreto, «al continuar configurada la finca adquirida como independiente dentro del conjunto inmobiliario, con la correspondiente cuota de participación en los elementos comunes del mismo, no se ha realizado dicha transformación en uno de esos elementos comunes».

R. 04.10.2013 (Notario Luis Darrieux de Ben contra Registro de la Propiedad de Pontevedra-2) (BOE 07.11.2013).

## II.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2013)

### ***Concentración parcelaria: Necesidad de rehacer los títulos declarados nulos por sentencia***

Una sentencia firme declara la validez de la adquisición de unos derechos hereditarios y la nulidad de la partición realizada sin el demandante; y, en consecuencia, la nulidad de la adjudicación de fincas de reemplazo hecha por el Servicio de Concentración Parcelaria en favor de los herederos, cuyas inscripciones fueron canceladas. Presentada ahora una nueva partición, se pretende la inscripción de aquellas fincas de concentración en favor del nuevo adjudicatario. Pero la Dirección confirma la nota de la registradora en el sentido de que era necesario que los interesados se adjudicasen las fincas de procedencia y el Servicio de Concentración Parcelaria hiciese una nueva adjudicación de fincas de reemplazo (según el recurrente, el Servicio no podía modificar la concentración, pero dice la Dirección que la resolución judicial se impone al Servicio de Concentración Parcelaria, que también viene obligado a la observancia).

R. 07.10.2013 (Comunidad de herederos contra Registro de la Propiedad de Lalín) (BOE 07.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/07/pdfs/BOE-A-2013-11657.pdf>

## II.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2013)

### ***Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y la caducada no produce efecto alguno***

«La única cuestión que se plantea en este expediente es si puede practicarse en los libros del Registro una inscripción de dominio derivada de un procedimiento administrativo de apremio cuando resulta que el titular registral es persona distinta de aquella contra la que se siguió el expediente; la anotación preventiva de embargo que publicaba la existencia del procedimiento de apremio y su prórroga constan canceladas por caducidad». La Dirección reitera una vez más (ver, por ejemplo, R. 11.09.2013) que «la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente o por órgano administrativo de ejecución, opera <ipso iure>, una vez agotado su plazo de vigencia (art. 86 LH), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico». El hecho de que la finca esté inscrita a nombre de la esposa del deudor por liquidación de la sociedad de gananciales no se considera, pues «no constituye el objeto de este expediente la cuestión de si pueden perseguirse bienes comunes por deudas de uno solo de los cónyuges ni cuales hayan de ser las consecuencias de una posterior disolución de la sociedad conyugal».

R. 07.10.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de A Coruña – 6) (BOE 07.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/07/pdfs/BOE-A-2013-11659.pdf>

#### II.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2013)

***Herencia: Adjudicación extralimitada en virtud de poder testatorio vizcaíno***

El viudo con poder testatorio vizcaíno con condición de guardar la viudedad dona a los hijos instituidos herederos una serie de bienes que aceptan, y en pago del resto de su participación en la comunidad foral disuelta y de su haber como usufructuario de la herencia, se adjudica en pleno dominio una serie de bienes libres de aquella condición. Entiende la Dirección que «no puede realizarse objeción alguna a que los herederos mayores de edad y el legatario de un usufructo universal puedan, de común acuerdo, conmutar éste por bienes inmuebles, siempre que este acuerdo resulte de modo claro e indubitado del título presentado», pero que la comparecencia en la escritura para aceptar la donación no puede inferirse el necesario consentimiento.

R. 08.10.2013 (Notario Mariano-Javier Gimeno GómezLafuente contra Registro de la Propiedad de Benavente) (BOE 07.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/07/pdfs/BOE-A-2013-11660.pdf>

#### II.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2013)

***Documento judicial: No puede inscribirse una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral***

***Documento judicial: El órgano judicial es el que ha de apreciar si los titulares registrales han tenido ocasión de intervenir en el proceso una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral***

Reitera en el sentido indicado, y en aplicación de la S.TS (3.ª) 16.04.2013, la doctrina de la importante R. 05.08.2013.

R. 08.10.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Antequera) (BOE 07.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/07/pdfs/BOE-A-2013-11661.pdf>

#### II.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2013)

***Propiedad horizontal: No puede embargarse el derecho reservado por el promotor de asignar el uso de determinados elementos comunes***

Se intenta embargar la facultad que la promotora se reservó en los estatutos de un edificio en propiedad horizontal, de «adjudicar el uso y disfrute de la cubierta en todo o en parte a favor del titular o titulares de las viviendas situadas en las plantas bajo cubierta del edificio». La Dirección entiende que se trata de «una facultad personalísima y dependiente exclusivamente de la volun-

tad de su titular y por lo tanto intrasmisible», además de que «la facultad reservada era de adjudicación, en ningún caso de venta del uso de un elemento común, reserva que habría rebasado los márgenes competenciales de los estatutos; [...] la valoración del uso de los elementos comunes en la propiedad horizontal se configura a través de la cuota asignada a los elementos privativos a los que van inexorablemente unidos, ya que el uso presumible que cada propietario haga de ellos es precisamente uno de los criterios en los que se basa el cálculo de su configuración, art. 5 LPH; [...] manteniéndose el carácter común de las terrazas y por tanto su copropiedad por parte de los titulares de los elementos privativos, la revocación o transmisión de la facultad de asignación en que consiste la reserva, sólo podrá efectuarse mediante la modificación del título constitutivo con los requisitos del art. 17 LPH».

R. 09.10.2013 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de A Coruña – 4) (BOE 13.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/13/pdfs/BOE-A-2013-11852.pdf>

## II.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2013)

**Concurso de acreedores: No puede ejercitarse la condición resolutoria sin pronunciamiento del juez sobre el carácter de los bienes**

«No puede inscribirse en el Registro de la Propiedad una sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia derivada del ejercicio de la acción resolutoria de la compraventa, cuando el deudor se encuentra en concurso y del Registro consta dicha circunstancia, sin un previo pronunciamiento del juez de lo mercantil sobre el carácter no afecto del bien correspondiente» (arts. 56 y 57 L. 22/09.07.2003, Concursal; ver también R. 07.06.2010, R. 12.06.2012, R. 12.09.2012, R. 06.11.2012, R. 15.02.2013 y R. 05.08.2013).

R. 10.10.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-2) (BOE 13.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/13/pdfs/BOE-A-2013-11853.pdf>

## II.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2013)

**Hipoteca: Ejecución: Para inscribir la ejecución de hipoteca debe inscribirse esta en favor del ejecutante**

Se trata de un decreto judicial de adjudicación en ejecución de hipoteca, con la circunstancia de que en el decreto figura como parte ejecutante una entidad distinta de la titular de la hipoteca (se pretende la inscripción de la adjudicación a favor de la ejecutante «BBK Bank Cajasur, S.A.», cuando la hipoteca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba»). La Dirección confirma que es necesaria la previa inscripción del derecho de hipoteca a favor de la ejecutante. Problema distinto es que si ha habido, como en el caso concreto, una cesión global de activo y pasivo, pueda solicitarse la inscripción de la transmisión (ver art. 16 LH), y que ésta se practique en la modalidad de tracto abreviado o comprimido, o

sea, en el mismo asiento en que se inscriba la ejecución de la hipoteca (ver un supuesto similar en R. 31.12.2001).

R. 10.10.2013 (BBK Bank Cajasur, S.A., contra Registro de la Propiedad de Málaga-10) (BOE 13.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/13/pdfs/BOE-A-2013-11854.pdf>

## II.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2013)

**Hipoteca: Ejecución: En la ejecución judicial la certificación de cargas puede expedirse aunque la finca no esté inscrita a favor de la ejecutante**

**Hipoteca: Ejecución: En la ejecución extrajudicial la certificación de cargas no puede expedirse si la finca no está inscrita a favor de la ejecutante**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 08.07.2013.

R. 11.10.2013 (Caixabank, S.A., contra Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor – 1) (BOE 13.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/13/pdfs/BOE-A-2013-11855.pdf>

## II.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2013)

**Hipoteca: Ejecución: Derecho transitorio en adjudicaciones anteriores a la disp. trans. 4 L. 1/2013**

«La disp. trans. 4 L. 1/2013 [L. 1/14.05.2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social] concede un plazo preclusivo de un mes para formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia del carácter abusivo de la cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que haya determinado la cantidad exigible (art. 695.1.4 LEC) para todo procedimiento ejecutivo que a la entrada en vigor de aquella Ley [15 de mayo de 2013] no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el art. 675 LEC. Así, toda vez que la puesta en posesión judicial del inmueble contenida en el art. 675 LEC se prevé como trámite eventualmente posterior a la expedición del testimonio del decreto de adjudicación y del consiguiente mandamiento de cancelación de cargas regulados en el art. 674 LEC, y puesto que, al estar fundado en una causa de oposición a la ejecución, este incidente extraordinario recogido en la disp. trans. 4 podría provocar, de prosperar, el sobreseimiento de la ejecución efectuada y declarada firme previamente, con la consiguiente ineficacia del decreto que adjudicaba la finca, debe considerarse la situación de los decretos de adjudicación declarados firmes antes del 15 de mayo de 2013 en que no conste que se ha procedido antes de esta fecha a la puesta en posesión de la finca al adquirente y cuyos títulos ejecutivos sean susceptibles de contener cláusulas abusivas –definidas en el art. 82 RDLeg. 1/16.11.2007 (por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y

Usuarios y otras leyes complementarias) –como equiparable al estado de las sentencias declaradas firmes pendientes de un posible recurso de rescisión a instancias del rebelde, de modo que, en tanto no se realice la declaración de firmeza después de transcurrido el plazo preclusivo señalado –esto es, a partir del día 16 de junio de 2013– o se declare que pasado ese plazo no se ha formulado por el ejecutado el referido incidente extraordinario de oposición o que, habiéndose formulado, la resolución dictada no afecta a la eficacia de la adjudicación, sólo cabrá la anotación preventiva del referido documento sin que pueda procederse a la inscripción y cancelación definitivas, tal como prevé el art. 524.4 LEC para la sentencias dictadas en rebeldía»; la Dirección insiste en que no se puede practicar la inscripción, sino solo anotación preventiva, aunque el secretario judicial haya declarado la firmeza de la resolución judicial, si lo ha hecho antes del plazo para formular el incidente.

R. 11.10.2013 (Bankia, S.A., contra Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana – 2) (BOE 13.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/13/pdfs/BOE-A-2013-11856.pdf>

## II.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2013)

**Urbanismo: El aumento del número de elementos privativos requiere licencia de primera ocupación**

«El aumento del número de elementos susceptibles de aprovechamiento independiente requiere una declaración de obra nueva o la modificación de la previamente declarada e inscrita, con sujeción a los requisitos establecidos en el art. 20.1 art. RDLeg. 2/2008» (según la Res. Circular DGRN 26.07.2007, seguro decenal y libro del edificio; según la exposición de motivos del RDL. 8/01.07.2011, licencia de primera ocupación); «por tanto, en principio, es exigible la licencia de primera ocupación para inscribir en el Registro de la Propiedad las escrituras públicas de declaración de obras nuevas terminadas, siempre que la respectiva normativa autonómica establezca que está sujeto a licencia, aprobación, autorización o conformidad administrativa el acto jurídico de uso de la edificación» (como el art. 233 L. 3/17.06.2009, de Urbanismo de Aragón en su redacción vigente en el momento del otorgamiento de la escritura calificada). Se trataba de una agrupación de una vivienda y dos trasteros y una segregación de la que resultaban dos viviendas.

R. 15.10.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jaca) (BOE 13.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/13/pdfs/BOE-A-2013-11858.pdf>

## II.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2013)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.12.2010, R. 11.05.2012 y otras.

R. 15.10.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Fuengirola-1) (BOE 13.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/13/pdfs/BOE-A-2013-11859.pdf>

## II.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2013)

**Hipoteca: Ejecución: En la hipoteca por deuda ajena también debe demandarse y requerirse de pago al deudor**

En el procedimiento judicial de ejecución hipotecaria debe practicarse la notificación y requerimiento de pago a la parte deudora, conforme al art. 686.1 LEC, y S. 24.09.1996, que lo considera un «trámite de especial trascendencia». La Dirección reitera las razones que, para un caso distinto, daba la 07.06.2012: «El requisito de haberse demandado y requerido de pago al deudor, no puede radicar en el principio del tracto sucesivo, puesto que no es titular registral, pero existen importantes conexiones entre la obligación del deudor y la garantía real hipotecaria que podrían explicar que el legislador exija que la acción se dirija también contra el deudor aunque no sea dueño de la finca. Aparte de las incidencias que pueden producirse a lo largo del procedimiento, en cuanto a la posibilidad de que el deudor demandado pague y pueda participar en la subasta elevando las pujas de la misma, existe una razón fundamental para la intervención del deudor y es que dentro del mismo procedimiento de ejecución se prevé que si la enajenación de la finca fuera insuficiente para el pago de la obligación, se permite al acreedor que continúe el procedimiento con el embargo de otros bienes del deudor para la satisfacción de la parte que ha quedado sin pagar. De ahí que en principio, la falta de demanda contra el deudor y el requerimiento de pago al mismo, supone la infracción de un trámite esencial del procedimiento y podría entenderse que da lugar a la nulidad del procedimiento a efectos registrales, teniendo en cuenta la rigidez de los trámites del mismo y la necesidad de cumplir los requisitos de requerimiento y notificaciones previstas en la ley».

R. 16.10.2013 (Cajas Rurales Unidas, S.C.C., contra Registro de la Propiedad Mula) (BOE 21.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/21/pdfs/BOE-A-2013-12224.pdf>

## II.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2013)

**Hipoteca: Ejecución: Para inscribir la ejecución de hipoteca debe inscribirse esta en favor del ejecutante**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 10.10.2013.

R. 17.10.2013 (BBK Bank Cajasur, S.A., contra Registro de la Propiedad de Málaga-10) (BOE 21.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/21/pdfs/BOE-A-2013-12225.pdf>

## II.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE 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. 10.07.2013.

R. 17.10.2013 (Buildingcenter, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Bilbao-3) (BOE 21.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/21/pdfs/BOE-A-2013-12226.pdf>

## II.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2013)

**Herencia: Partición: Un heredero no puede adjudicarse partes indivisas de bienes concretos sin intervención de los demás**

La heredera instituida en la mitad de la herencia otorga por sí sola una escritura en la que se adjudica la mitad indivisa de una finca registral de la causante. Dice la Dirección que «una cosa es la posibilidad de aceptación separada por los herederos y otra la conversión del derecho hereditario abstracto en uno concreto sobre los bienes hereditarios, que exigiría la concurrencia de todos los herederos a falta de contador partidor facultado para ello» (arts. 1058 y 1059 C.c.) [...] La aceptación y la partición o adjudicación son dos actos jurídicos con efectos jurídicos diferentes (arts. 988, 1004, 1005, 1068 y 1058 C.c.) por lo que la Ley distingue dos procedimientos judiciales distintos, el de aceptación y el de testamentaría o partición testamentaria con las adjudicaciones correspondientes de bienes concretos».

R. 18.10.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4) (BOE 21.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/21/pdfs/BOE-A-2013-12228.pdf>

## II.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2013)

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

**Calificación registral: En la presentación a nueva calificación, el Registrador puede variar la calificación**

Se solicita la cancelación de una anotación preventiva ya practicada, alegando que se ha extendido en contravención de una resolución negativa previa de la Dirección General. La Dirección dice que «el art. 108 RH permite volver a presentar los títulos antes presentados, que entonces serán objeto de «nueva calificación» en la que el registrador, él mismo o el que le suceda en el cargo, puede mantener, o variar si lo estimase justo, la calificación primera-

mente hecha, independientemente de si la calificación anterior hubiera sido o no objeto de cualquier tipo de recurso». Pero además, reitera la doctrina de que, «el recurso sólo cabe contra la nota de calificación del registrador por la que se suspende o deniega una inscripción, pero no frente a asientos ya practicados, que están bajo la salvaguardia de los tribunales por lo que sólo procede su cancelación en los términos previstos por el ordenamiento jurídico, bien porque conste el consentimiento del titular, bien por resolución judicial firme (arts. 1, 38, 40 y 83 LH)».

R. 18.10.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela – 1) (BOE 21.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/21/pdfs/BOE-A-2013-12229.pdf>

Contrastar con R. 07.09.1990 (carácter definitivo de las resoluciones) y R. 07.12.2012 (no cabe la nueva presentación del título denegado por resolución firme).

## II.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2013)

***Principio de legitimación:* La presunción de exactitud del Registro queda desvirtuada por afirmación del propio titular**

***Actos inscribibles:* Se inscriben desplazamientos patrimoniales, pero no consentimientos abstractos**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 22.09.2005 y otras. Esta vez, «se vende la mitad indivisa de una finca en régimen de propiedad horizontal, pero se hace constar que en otra escritura otorgada en el año 2004 –pendiente de inscripción, por haber sido objeto de calificación registral negativa no impugnada– la vendedora y la titular de la restante mitad indivisa de la finca extinguieron la comunidad y se adjudicaron sendas fincas resultantes de la división»; se pretende inscribir la venta de la mitad indivisa basándose en la legitimación del asiento registral. Dice la Dirección que «carece la vendedora de poder de disposición sobre la finca objeto de compraventa en la escritura calificada; [...] no cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del transmitente prescindiendo de las vicisitudes anteriores a la venta, pues si al Registro tan sólo pueden acceder los actos válidos (art. 18 LH), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente; [...] el registrador debe calificar no sólo por lo que resulte del Registro, sino también atendiendo al contenido del título presentado, [...] y debe concluirse que en el momento del otorgamiento de la escritura calificada la vendedora carecía de poder de disposición de la finca descrita».

R. 19.10.2013 (Notario Patricio Chamorro Gómez contra Registro de la Propiedad de Mazarón) (BOE 21.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/21/pdfs/BOE-A-2013-12230.pdf>

## II.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2013)

### ***Mención: Lo es la referencia a un derecho real sobre finca que no está inscrita***

En la inscripción de una finca consta que «tiene derecho a dos cuartas partes de una cueva albergue y de una era de pan trillar», para después, a continuación del acta de inscripción, dejar constancia de la suspensión de la inscripción respecto a ese derecho»; en una venta posterior los compradores desvinculan de la finca el referido derecho y lo vinculan a otra finca. El registrador suspende la inscripción por falta de previa inscripción del derecho y por «no cumplirse el principio de especialidad en orden a la determinación de la situación y linderos de la era y a la precisión de la naturaleza, especie y extensión de tales derechos». La Dirección repasa su propia doctrina sobre la vinculación «ob rem» de fincas (ver R. 03.09.1982), pero señala que un presupuesto básico es la previa inscripción de las fincas a que afecte. Al faltar esta, la supuesta vinculación «ob rem» es más bien una de las menciones a las que se refiere el art. 29 LH cuando dice que *la fe pública del Registro no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial*, y cuya cancelación ordena el art. 98 LH y facilita el art. 353.3 LH. En efecto, el derecho no aparece inscrito, y no se constituye en el título presentado. Además de que, «como señaló la R. 14.05.1984, y de acuerdo con el art. 13 LH, los derechos reales limitativos y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, habrán de hacerse constar, para que surtan efectos contra terceros, en la inscripción de la parcela que soporta el gravamen impuesto»; sería necesaria, pues, la previa inscripción de la finca gravada, de acuerdo con el art. 7 LH, según el cual la primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio.

R. 28.10.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Elda-1) (BOE 22.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/22/pdfs/BOE-A-2013-12284.pdf>

## II.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2013)

### ***Calificación registral: Previo pago de impuestos: Suspensión de la calificación por no acreditarse el pago del impuesto***

«La única cuestión que plantea el presente recurso consiste en si es necesario proceder a la justificación del pago del impuesto sobre transmisiones patrimoniales, su exención o no sujeción, habida cuenta de que la liquidación debatida se refiere a un acta de notoriedad complementaria del título público consistente en la elevación a documento público de una escritura de elevación a público de cuaderno particional». La Dirección cita su propia R. 03.03.2012 (que rectifica una doctrina anterior rectificada también por los tribunales) y, de acuerdo con el art. 255 LH, confirma que «en el caso se presenta un documento no liquidado previamente y por lo tanto no podrá el registrador realizar actuación alguna, ni la calificación de fondo del título presentado en tanto no sea acreditada la liquidación fiscal».

R. 28.10.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Navahermosa) (BOE 22.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/22/pdfs/BOE-A-2013-12286.pdf>

## II.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2013)

### ***Hipoteca: Modificaciones posteriores: No es exigible una nueva tasación en la ampliación del préstamo hipotecario***

Se trata de una novación de préstamo hipotecario en la que se amplían el capital y la responsabilidad hipotecaria, y en la que se hace constar como tasación para que sirva de tipo de subasta la misma que ya figuraba en la escritura de constitución; se plantea si es necesario acreditar mediante la correspondiente certificación la tasación de la finca a que se refiere el art. 682.2.1 LEC. La Dirección analiza extensamente el requisito de la tasación a efectos de subasta, señalando tanto que «la falta de rigor y objetividad en la determinación del precio de subasta, en atención al carácter más o menos improbable de la ejecución, puede producir desfases en relación al valor real de la finca hipotecada, que pueden perjudicar al deudor», como que «lo que se les pide a los interesados no es la averiguación intuitiva del valor real de la finca hipotecada, ya que precisamente se trata de eludir una valoración pericial de la misma, sino de establecer un precio de salida para la subasta», y en este último sentido, cita las S. 24.03.1993 y S. 14.01.1924, «en la que atribuye a la señalización del tipo el carácter de mero requisito procesal sin que necesariamente deban influir sobre el mismo otras valoraciones por objetivas que puedan ser», y la R. 04.12.1929, según la cual «el precio debe entenderse, no como valor real de la finca [...] sino como cantidad que ha de servir en su día de base a las posturas de los licitadores»; ahora bien, la L. 2/25.03.1981, de regulación del mercado hipotecario, impuso una tasación pericial y que el tipo para la subasta sea necesariamente, como mínimo, el de esa tasación, en las hipotecas que se constituyan conforme a la normativa del mercado hipotecario y que, por consiguiente, puedan servir de base y cobertura para la emisión de títulos hipotecarios; pero la L. 1/14.05.2013, al dar nueva redacción al art. 682.2.1 LEC, «impone ahora para toda hipoteca (destinada o no a servir de cobertura a una emisión de títulos hipotecarios), como requisito legal para poder ejercitar la acción real hipotecaria por la vía del procedimiento de ejecución directa o de la venta extrajudicial, la doble condición de que la finca haya sido previamente tasada conforme a la Ley reguladora del mercado hipotecario y que el valor de tasación a los efectos de la subasta no sea inferior al setenta y cinco por ciento de la realizada conforme a la citada legislación». Pero concluye la Dirección que «el precepto se refiere únicamente a la «escritura de constitución de hipoteca», por lo que no puede extenderse a otros actos otorgados con posterioridad durante la vida de la hipoteca, ni se exige tampoco su actualización en ningún caso [...] siempre que, con motivo de esos otros actos, no se modifique expresamente el valor de tasación contenido en la escritura de constitución»; cierto que, como alega el registrador, la Dirección considera la ampliación del préstamo o crédito hipotecarios como una segunda hipoteca, pero esa equiparación «se ha realizado principalmente a efectos del rango o preferencia de la ampliación cuando existan acreedores o titulares intermedios, pero sin haber llegado a extender dicha equiparación respecto a los requisitos de la ejecución procesal»; así pues, «los nuevos requisitos previstos respecto a la escritura de constitución de hipoteca no son aplicables a las hipotecas que ya están constituidas con anterioridad, pues ninguna disposición transitoria lo establece así».

R. 29.10.2013 (Notaria María-Paz Sánchez Sánchez contra Registro de la Propiedad de Madrid-20) (BOE 22.11.2013).

## II.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2013)

### **Concurso de acreedores: Ejecución de hipoteca en pieza separada por el juez del concurso**

«Declarada cierta sociedad en concurso de acreedores se presenta, respecto de una finca de su propiedad, mandamiento por el que se ordena la expedición de certificación de dominio y cargas para un procedimiento de ejecución hipotecaria que se tramita en el mismo Juzgado de lo Mercantil que conoce del concurso de acreedores. [...] La única dificultad que podría plantearse sería la relativa a si es preciso hacer constar en el mandamiento que el bien objeto de ejecución hipotecaria está o no afecto a la actividad del deudor concursado» (ver R. 08.11.2012 y art. 56 L. 22/09.07.2003, Concursal). Desde luego, «resultando la situación de concursado del titular registral, el registrador debe abstenerse de cualquier actuación relativa al procedimiento de ejecución directa, incluso la expedición de certificación de cargas y práctica de la nota marginal correspondiente, en tanto no le quedare acreditado por resolución del juez que conoce del concurso que el bien ejecutado no está afecto a la actividad del deudor concursado (R. 20.02.2012 y R. 12.06.2012)»; pero, «del expediente que provoca la presente resulta que el procedimiento de ejecución de hipoteca se ha llevado en pieza separada ante el juez de lo mercantil que conoce del concurso, por lo que no puede plantearse cuestión alguna de competencia»; el precepto aplicable no es el art. 56.2 (suspensión de acciones con garantía real seguidas ante otro juez, hasta que recaiga pronunciamiento del juez del concurso *que declare que los bienes o derechos no están afectos o no son necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor*), sino el art. 57 L. 22/2003 (jurisdicción del juez del concurso).

R. 30.10.2013 (Banco Santander, S.A., contra Registro de la Propiedad de Almuñécar) (BOE 22.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/22/pdfs/BOE-A-2013-12288.pdf>

## II.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2013)

**Representación: Debe acreditarse que el poder extranjero es conforme a las leyes del país en que se otorga**

**Hipoteca: Interés variable: Requiere la fijación de una cifra máxima de responsabilidad**

**Hipoteca: Interés variable: El máximo de responsabilidad por intereses debe ser frente a terceros y entre partes**

**Hipoteca: Interés variable: No puede dejarse su fijación al arbitrio de la entidad prestamista**

Se trata de una escritura de préstamo otorgado por una entidad de crédito holandesa, con domicilio en Ámsterdam, a favor de un matrimonio de nacionalidad holandesa con residencia en España:

–La Dirección confirma el primer defecto señalado por el registrador respecto a un poder otorgado en los Países Bajos, que, al regirse por la ley del país en que se otorgue (art. 11 C.c. y

art. 11 Rto. 593/17.06.2008 CE, del Parlamento Europeo y del Consejo), «debe ser rechazado por tratarse de una simple autorización con firma legitimada, sin que se le haya probado al registrador que los documentos aportados sean equivalentes a una escritura de poder notarial española (cfr. R. 19.02.2004)» (la acreditación debería hacerse, como pide el registrador, «mediante aseveración o informe de un notario o cónsul español o de diplomático, cónsul o funcionario competente del país de la legislación, que sea aplicable»).

–El otro defecto deriva de que el contrato establece un tipo de interés inicial, pero el banco prestamista «está facultado para revisar los intereses el primer día del mes en el que venza el periodo de intereses acordado». La Dirección también confirma el rechazo de esa cláusula: primero, por falta de objetividad (ver R. 14.01.1991 y R. 07.09.1988, y art. 1256 C.c.); y segundo, por falta de determinación, ya que «es doctrina consolidada de este Centro Directivo [cita las R. 26.10.1984, R. 31.10.1984, R. 16.02.1990, R. 12.07.1996, R. 20.09.1996, R. 09.10.1997, R. 03.12.1998 y R. 08.02.2001] que la garantía de los intereses sujetos a fluctuación, desde el momento en que a través del asiento registral no puede determinarse la suma concreta a que en cada período de devengo van a ascender, tan solo cabe a través de una hipoteca de máximo, [...] lo que exige la fijación de un tipo máximo a la cobertura hipotecaria de dicho interés, tope que, en cuanto especificación delimitadora del contenido del derecho real, opera a todos los efectos legales, favorables o adversos, y tanto en las relaciones entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecante como en las que se producen entre aquél y el tercer poseedor, o los titulares de derechos reales o cargas posteriores sobre la finca gravada, adquiridos a título oneroso o gratuito. Esta exigencia no puede, pues, entenderse satisfecha con la fijación de un máximo de responsabilidad que claramente se concreta a las relaciones con terceros.

–Y lo mismo puede decirse de los intereses de demora, que se fijaban por adición de un diferencial al interés ordinario.

R. 31.10.2013 (Abn Amro Bank, N.V., contra Registro de la Propiedad de Lepe) (BOE 22.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/22/pdfs/BOE-A-2013-12289.pdf>

## II.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2013)

### **Urbanismo: Inscripción sobre las fincas de resultado de los contratos realizados sobre las de origen**

«Se trata, en síntesis, de dirimir si es posible la inscripción de una escritura en la que se venden una serie de finca registrales, concurriendo la circunstancia de que en el título presentado se indica que las citadas fincas han sido aportadas a un proyecto de reparcelación, que dicho proyecto ya ha sido aprobado definitivamente, que del mismo resulta que se ha adjudicado por subrogación real al titular de esas fincas una finca de resultado concreta y determinada, y que es voluntad de las partes contratantes que se comprenda en la transmisión esta finca». Las objeciones de la registradora son la desaparición jurídica de la finca y la imposibilidad de cumplir con el requisito de la tradición, necesario para perfeccionar la transmisión. Pero dice la Dirección que ninguno de estos motivos puede mantenerse: En cuanto a la desaparición de la finca, el art. 77.2.b L. 5/08.04.1999, de Urbanismo de Castilla y León, establece la *su-*

*brogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las nuevas, siempre que quede establecida su correspondencia* (cfr. también arts. 54.4 RDLeg. 2/20.06.2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y 11 y 17 RD. 1093/1997); «los singulares efectos de la subrogación real han llevado a este Centro Directivo a permitir la práctica de asientos sobre las fincas de resultado cuanto los títulos presentados en el Registro se referían a las fincas de origen y existía una perfecta correspondencia entre las fincas (cfr. R. 03.10.2008). En cuanto a la tradición, existe la tradición instrumental del art. 1462 C.c., y «el hecho de que en el procedimiento de equidistribución se modifique la configuración de las fincas aportadas y se produzca una reorganización de la propiedad en la superficie aportada no impide el cumplimiento de la ‘traditio’».

R. 04.11.2013 (Buildingcenter, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Valladolid-5) (BOE 12.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/12/pdfs/BOE-A-2013-12955.pdf>

## II.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2013)

### ***Obra nueva: La inscripción de obra antigua exige prescripción de la infracción, no de las medidas de restauración de la legalidad***

Se trata de una declaración de obra antigua en la que por certificación técnica se acredita la fecha de edificación y antigüedad de la obra, «de la que se deduce que ha transcurrido el plazo señalado por la Ley para la prescripción de las infracciones en las que se haya podido incurrir por la edificante». El registrador entiende que debe acreditarse la calificación urbanística de la parcela, «dado que sobre las edificaciones efectuadas en suelo no urbanizable protegido no se produce la prescripción pasados los cuatro años desde la total terminación de obras» (ver art. 224 L. 16/30.12.2005, Urbanística Valenciana). Pero la Dirección, en la línea de la R. 06.05.2013 y otras anteriores, considera que la exigencia es ajena a los requisitos que para la inscripción de obras nuevas antiguas impone el art. 20 RDLeg. 2/20.06.2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo: «Las normas establecen un plazo de prescripción –para las infracciones graves y muy graves– de cuatro años. De las mismas resulta la prescripción de la infracción en todo caso, sin excepción alguna y sin distinguir entre las distintas clases de suelo. La imprescriptibilidad que establece el art. 224.4 de la Ley Urbanística Valenciana se refiere, en los supuestos que detalla, no a la infracción, sino a las medidas de restauración de la legalidad y reparación al estado anterior de los bienes, que en todo caso son imprescriptibles».

R. 05.11.2013 (Notario Joaquín RodríguezCarlanha Romero contra Registro de la Propiedad de Pego) (BOE 12.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/12/pdfs/BOE-A-2013-12957.pdf>

## II.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2013)

***División y segregación:* La venta de finca por partes indivisas no implica por sí misma parcelación**

***Urbanismo:* La venta de finca por partes indivisas no puede inscribirse cuando está anotado el expediente de infracción urbanística**

Ante la venta de una finca y porción indivisa vinculada, la Dirección repasa su propia doctrina de que la venta de fincas por partes indivisas no implica por sí misma parcelación (ver sobre esta materia R. 14.07.2009, R. 12.07.2010, R. 12.04.2011, R. 24.08.2011, R. 02.03.2012, R. 16.06.2012 y R. 02.01.2013). Pero en este caso el Ayuntamiento, ante la comunicación del Registro efectuada según lo dispuesto en el art. 79 RD. 1093/04.07.1997, «solicitó que se tomase anotación preventiva del expediente [de infracción urbanística], con efectos de prohibición de disponer, porque resolvió que la transmisión ínter vivos de cuotas indivisas de finca rústica que contiene la escritura no estaba amparada por licencia urbanística municipal, sino todo lo contrario, dicha transmisión infringía la legalidad urbanística, situación que puede ser publicada en el Registro. Y mientras no recaiga la resolución administrativa ordenando la cancelación de la anotación preventiva, esta permanecerá vigente».

R. 05.11.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor – 2) (BOE 12.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/12/pdfs/BOE-A-2013-12958.pdf>

## II.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2013)

***Opción de compra:* La retención por el optante por hipoteca anterior no puede superar la cobertura hipotecaria**

Se trata del mismo caso que fue objeto de la R. 16.11.2012, pero tras una escritura de rectificación: En el ejercicio de una opción de compra, el optante no consigna la totalidad de precio a disposición de acreedores posteriores, cuyas anotaciones pretende cancelar, sino que retiene el saldo deudor de una hipoteca anterior. La Dirección, reiterando la doctrina de la R. 05.09.2013, reconoce ese derecho de retención; pero advierte que la subrogación o descuento en la hipoteca anterior no puede superar a las correspondientes coberturas hipotecarias; en caso contrario, descuento o subrogación en cantidades superiores, debe consignarse la diferencia. Y en el caso concreto se daba un exceso de retención, aparte de la circunstancia extraña de que «el derecho de opción de compra que se ejercita se constituye a favor de la misma sociedad titular del derecho de hipoteca cuyo importe se descuenta».

R. 06.11.2013 (Notario Armando-Jesús Mazaira Pereira contra Registro de la Propiedad de Felanitx-1) (BOE 12.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/12/pdfs/BOE-A-2013-12960.pdf>

## II.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2013)

***Anotación preventiva de embargo:*** Ejecución: La cancelación realizada de asientos posteriores no puede revisarse en recurso gubernativo

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

Como consecuencia de la ejecución de un embargo, se cancela una inscripción de compraventa posterior a la anotación de embargo y a su nota de expedición de certificación de cargas; el titular del asiento cancelado pretende que se deje sin efecto la cancelación. La Dirección, citando el art. 324 LH y la S. 22.05.2000, reitera la doctrina de que, «una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40, 82 y 83 LH)».

R. 07.11.2013 (Sánchez Alvandor, S.L., contra Registro de la Propiedad de Almendralejo) (BOE 12.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/12/pdfs/BOE-A-2013-12961.pdf>

## II.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2013)

***Concurso de acreedores:*** Demanda de nulidad de compraventa dispuesta por el juez de la vendedora concursada contra la compradora concursada

Se trata la posibilidad de anotar preventivamente una demanda de nulidad de una transmisión, instada por la sociedad vendedora en concurso, sobre una finca inscrita a favor del comprador también concursado, y ordenada por el juez del primer concurso. La Dirección comienza citando la R. 02.10.2009 (al juez del concurso corresponde ordenar una posible anotación preventiva de demanda), el art. 8 L. 22/09.07.2003, Concursal (jurisdicción exclusiva del juez del concurso toda medida cautelar que afecte al patrimonio del concursado), y la facultad de calificación del registrador, que «debe denegar la práctica del asiento solicitado si, como en el presente caso, es dictada por un órgano judicial distinto del órgano judicial que tiene atribuida la competencia concursal». Pero a continuación se pregunta «cuál es el Juzgado de lo Mercantil competente para adoptar las medidas cautelares objeto de este expediente [el de la vendedora o el de la compradora, ambas en concurso]; y llega a la conclusión de que deberá prevalecer en principio la competencia del juez de lo mercantil conocedor del concurso de la sociedad vendedora, que es quien en primer lugar ha conocido de una acción de tal carácter, máxime cuando ha comunicado la medida cautelar al otro Juzgado de lo Mercantil de la sociedad compradora, tal como resulta del propio mandamiento. Todo ello sin perjuicio de que se pueda invocar excepción de litispendencia, en cuyo caso la cuestión deberá resolverse por las normas generales».

R. 08.11.2013 (Europa Center, S.A., contra Registro de la Propiedad de Málaga-10) (BOE 12.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/12/pdfs/BOE-A-2013-12964.pdf>

## II.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 16 DE DICIEMBRE DE 2013)

**Hipoteca: Constitución: Debe constar el NIFNIE de la acreedora aunque sea entidad bancaria extranjera**

En una escritura de hipoteca debe constar el NIF-NIE de la entidad bancaria acreedora, aunque se trate de una entidad luxemrguesa sin establecimiento permanente en España. Así resulta de la literalidad del art. 254.2 LH, para la que el sector bancario no es excepción; la vigencia del RD. 1245/14.07.1995, sobre creación de Bancos, que alega el recurrente, no impide ni puede prejuzgar la aplicación de normativa posterior, con rango de ley, a la cual habrá de ajustarse (como es la actual redacción del art. 254 LH). «Tampoco puede aceptarse que el control del blanqueo de capitales y específicamente la verificación de la constancia de NIF-NIE sea una carga exclusivamente encomendada a los notarios y ligada a su deber de identificación de los otorgantes, como sostiene el recurrente. Ciertamente, conforme a los arts. 23 y 24 LN y 177 RN, el notario tiene fijadas al respecto estrictas obligaciones legales, entre las que se encuentra la de consignar el NIFNIE en las escrituras públicas incluidas en el ámbito del art. 254 LH, en los supuestos en que allí se detallan, pero cuando, como en este caso, se incumple dicha obligación, corresponde al registrador señalar el defecto que impedirá su inscripción».

R. 11.11.2013 (CBP Quilvest, S.A., contra Registro de la Propiedad de Madrid-25) (BOE 16.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/16/pdfs/BOE-A-2013-13120.pdf>

## II.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 16 DE DICIEMBRE DE 2013)

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

La Dirección reitera una vez más (con cita de la R. 24.05.2013) la doctrina de que, «con independencia de la causa por la que se haya practicado un asiento en el folio abierto a determinada finca y no en otro, lo cierto es que, practicada la inscripción en la fecha que resulta del Registro, su contenido se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, sin perjuicio del ejercicio de las acciones reconocidas por el ordenamiento jurídico por aquellas personas a quienes reconoce legitimación en caso de que, por haber accedido otros derechos al Registro, se entiendan perjudicados en sus intereses» (En este caso, «los herederos se adjudican determinada finca de su causante, el registrador resuelve practicar la inscripción de la herencia sobre la finca resultante de la aportación de la inventariada a un proyecto de compensación», y los interesados consideran que no era esa la finca que correspondía).

R. 11.11.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-44) (BOE 16.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/16/pdfs/BOE-A-2013-13122.pdf>

## II.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 16 DE DICIEMBRE DE 2013)

### ***División y segregación: Debe ajustarse estrictamente a la licencia***

«Siendo la segregación una modificación de la finca rigurosamente registral, deberá acomodarse la inscripción a la preceptiva licencia sin que pueda el registrador –ni el notario– modificar los términos de su obtención» (ver art. 17.2 RDLeg. 2/20.06.2008); en el caso concreto se segregaban fincas con extensión diferente de la señalada en la licencia, y no es relevante el que se respetara la parcela mínima contemplada en el planeamiento, como se alega en el recurso.

R. 12.11.2013 (Notario Carlos Solís Villa contra Registro de la Propiedad de Astorga) (BOE 16.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/16/pdfs/BOE-A-2013-13124.pdf>

## II.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 16 DE DICIEMBRE DE 2013)

### ***Propiedad horizontal: Modificación: El cambio de local a vivienda puede hacerse sin licencia con los requisitos de la obra antigua***

Se acreditaba por certificación de técnico competente que el local inscrito está destinado a un uso de vivienda desde que se llevó a cabo la edificación hace cuarenta años; y la Dirección permite la inscripción del cambio de uso de local a vivienda acordado por los titulares registrales de del edificio en propiedad horizontal, sin licencia; «Si la inscripción de una obra nueva puede hacerse sin necesidad de aportar licencia en los supuestos previstos por la Ley (art. 20.4 RDLeg. 2/20.06.2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo), del mismo modo puede llevarse su modificación, de concurrir las circunstancias legalmente exigibles, [...] sin perjuicio de que el registrador, precisamente en aplicación de la norma, notifique al Ayuntamiento en los términos de la letra c) del artículo y deje constancia en la inscripción de la práctica de la notificación». Y no es óbice que el local está inscrito como local, puesto que «es doctrina jurisprudencial que en el ámbito de la propiedad horizontal la mera descripción del uso atribuido a un elemento privativo no constituye por sí restricción de uso alguna. Para que así ocurra es preciso que la limitación se haya hecho constar de modo expreso en los estatutos y que conste en la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad con el fin de ser eficaz frente a terceros (vid. R. 15.07.2013). [...] La Dirección General ha afirmado reiteradamente que la vocación expansiva del dominio permite cualquier uso del objeto sobre el que recae siempre que sea conforme a su naturaleza y a los fines generales del dominio y específicos del régimen de propiedad horizontal».

R. 13.11.2013 (Notario Francisco-Enrique Ledesma Muñiz contra Registro de la Propiedad de Luarca) (BOE 16.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/16/pdfs/BOE-A-2013-13126.pdf>

## II.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 16 DE DICIEMBRE DE 2013)

**División y segregación:** La venta de finca por partes indivisas no implica por sí misma parcelación

**División y segregación:** No puede inscribirse cuando está anotado el expediente de infracción urbanística

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 05.11.2013.

R. 14.11.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor – 2) (BOE 16.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/16/pdfs/BOE-A-2013-13127.pdf>

## II.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 16 DE DICIEMBRE DE 2013)

**Compraventa:** En la notificación a efectos de Plus Valía debe constar la recepción por el Ayuntamiento

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 28.08.2013. Añade que, a diferencia del supuesto de hecho de aquella resolución, el anagrama que figura ahora en el documento es el del Ayuntamiento, pero, «por sí solo, no es identificativo de que el documento haya sido emitido por el Ayuntamiento. [...] El justificante insertado en la escritura –cuyo contenido no indica sino la remisión y puesta a disposición de una copia de la escritura, y sólo incorpora en su dorso unos datos que, en ningún caso, pueden considerarse un justificante de la recepción de la comunicación– [...] no permite acreditar documentalmente [...] que se haya cumplido la exigencia del art. 254 LH a los efectos de poder levantar el cierre registral y permitir la inscripción del documento».

R. 15.11.2013 (Notaria María-Soterraña Rincón Hernández contra Registro de la Propiedad de Valls) (BOE 16.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/16/pdfs/BOE-A-2013-13129.pdf>

## II.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 16 DE DICIEMBRE DE 2013)

**Hipoteca:** Procedimiento extrajudicial: El requerimiento de pago al deudor debe realizarse conforme al Reglamento Hipotecario

Reitera la doctrina de otras resoluciones (ver R. 05.07.2013 y R. 30.08.2013), en el sentido de que, como resulta del art. 236.c RH, el requerimiento de pago al deudor es trámite esencial en el procedimiento extrajudicial. «Requerimiento sujeto a estrictos requisitos de persona y de lugar como resulta del propio artículo 236.c RH; si el requerimiento de pago no puede hacerse en los términos previstos en el repetido artículo, el notario debe dar por finalizada su actuación

y conclusa el acta». Concretamente, «a falta del deudor en su domicilio señalado, la diligencia puede practicarse en el domicilio tan sólo con el familiar o pariente más próximo o con dependiente, siempre que sean mayores de catorce años; en consecuencia la diligencia llevada a cabo con cualquier persona mayor de catorce años que se encuentre en el domicilio no es válida como pretende el recurrente [...] Tampoco es posible afirmar que la regulación del Reglamento Hipotecario se complete 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 quien va dirigido el requerimiento de pago. Esta especialidad normativa del procedimiento de subasta ante notario impide la aplicación de la normativa al respecto contenida en el Reglamento Notarial como expresamente lo reconoce el art. 206.1 RN» (que sólo se aplica a *las notificaciones o requerimientos previstos por las Leyes o Reglamentos sin especificar sus requisitos o trámites*).

R. 16.11.2013 (Notario Salvador Torres Escámez contra Registro de la Propiedad de Arganda del Rey – 2) (BOE 16.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/16/pdfs/BOE-A-2013-13130.pdf>

## II.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2013)

### **Concurso de acreedores: Requisitos para la cancelación de hipoteca ejecutada dentro del procedimiento concursal**

Se trata de un caso bastante complejo, que da lugar a una extensa resolución, con dos enajenaciones sucesivas, por sociedades concursadas, de una finca hipotecada, y hasta un incidente que llega hasta el Tribunal Supremo. «La cuestión se centra en determinar si se han cumplido los requisitos del art. 155.4 L. 22/2003 [la Dirección se refiere a ellos más adelante] para poder cancelar la hipoteca como consecuencia de la enajenación del inmueble hipotecado dentro de la liquidación –en el ámbito del concurso– de la sociedad titular del bien hipotecado»; entre la documentación presentada en el Registro consta un mandamiento del Juzgado Mercantil, en virtud de auto firme, en el que se ordena la cancelación, tanto de la anotación de declaración de concurso, como de las cargas anteriores al mismo, especialmente la carga hipotecaria. «Sin embargo tiene razón la nota de calificación en relación a la no acreditación del cumplimiento de los demás requisitos exigidos por el citado art. 155.4 L. 22/2003 para la enajenación de activos en virtud de un plan de liquidación cuando existan bienes afectos a privilegio especial, como ocurre en el supuesto de hecho de este expediente en relación a la finca hipotecada. Si tenemos en cuenta las especiales consecuencias que tiene la aprobación del plan de liquidación en relación con el pago de los créditos que gozan de privilegio especial, conforme a los arts. 148 y 155 L. 22/2003, y teniendo en cuenta el ámbito de calificación del registrador conforme al art. 132 LH a la hora de cancelar la hipoteca –aplicable también en el ámbito de la liquidación concursal– debe constar expresamente en el mandamiento que se ha dado conocimiento a los acreedores hipotecarios del plan de liquidación, las medidas tomadas con relación a la satisfacción del crédito con privilegio especial y que el plan de liquidación –no el auto ordenando la cancelación– es firme. Caso de haber sido impugnado el plan de liquidación por los acreedores sería aplicable lo dispuesto en el art. 524.4 LEC» (que solo permite la anotación preventiva de las resoluciones judiciales que no sean firmes).

R. 18.11.2013 (Aldama Europea, S.A., contra Registro de la Propiedad de Sarria) (BOE 19.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/19/pdfs/BOE-A-2013-13296.pdf>

## II.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2013)

**Hipoteca: Constitución: Alcance la calificación registral de cláusulas abusivas**

**Hipoteca: Interés de demora: Ha de establecerse una cuantía máxima y distinta de los remuneratorios**

**Hipoteca: Interés de demora: Límite en préstamos sobre la vivienda habitual**

1. Calificación registral.– Sobre calificación registral de cláusulas abusivas (esta vez de intereses de demora), reitera la doctrina de la R. 13.09.2013.

2. Intereses de demora.– La Dirección reitera la doctrina de las R. 20.05.1987 (en el sentido de que «la distinta naturaleza de uno y otro tipo de intereses (ordinarios y de demora) reclama una configuración diferenciada de la cobertura real asignada a cada uno de ellos») y R. 23.10.1987 (en el sentido de que «deben precisarse separadamente, en cuanto a esta otra obligación futura garantizada [intereses de demora], las circunstancias que la identificarán y la cifra máxima de responsabilidad»). Y añade que la garantía de estos intereses «solo cabe a través de una hipoteca de máximo, para las que por exigencia del principio de determinación registral (arts. 12 LH y 219 RH) se requiere señalar el tope máximo del tipo de interés que queda cubierto con la garantía hipotecaria que se constituye y cuya determinación (R. 16.02.1990 y R. 20.09.1996), en cuanto delimita el alcance del derecho real constituido, lo es a todos los efectos, tanto favorables como adversos, ya en las relaciones con terceros, ya en las que se establecen entre el titular del derecho de garantía y el dueño de la finca hipotecada que sea a la vez deudor hipotecario (acciones de devastación, de ejecución hipotecaria, etc.); sin que pueda argüirse en contra que los intereses de demora se fijan añadiendo un diferencial al interés legal, cuya evolución no es previsible.

«Ahora la Ley 1/14.05.2013, al añadir un nuevo párrafo al art. 114 LH, viene a sumar un nuevo límite legal a los intereses de demora de los préstamos hipotecarios constituidos sobre la vivienda habitual y destinados a financiar su adquisición, haya o no terceros, de forma que los intereses pactados no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago; [...] las fórmulas contractuales siempre podrán evitar cualquier tacha de ilegalidad mediante la incorporación a la estipulación correspondiente de una reserva o salvedad de aquel límite legal» (Aunque en el caso concreto no se estima aplicable el art. 114.3 LH, porque éste «requiere la concurrencia de dos elementos: por un lado, el carácter de vivienda habitual de la finca hipotecada y, por otro, que el destino del préstamo garantizado sea precisamente el de financiar la adquisición de aquella», y el título de adquisición era muy anterior a la hipoteca, y la adquisición se había hecho con otra hipoteca ya amortizada).

R. 18.11.2013 (Notario Ricardo Cabanas Trejo contra Registro de la Propiedad de Torredembarra) (BOE 19.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/19/pdfs/BOE-A-2013-13297.pdf>

### II.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2013)

***División y segregación:* Debe corresponder la descripción de las fincas con los datos de la licencia**

Se trata de una escritura en la que se segregan varias porciones de terreno, y a la que se incorpora una licencia de parcelación global de la urbanización. La Dirección confirma la denegación de inscripción, porque no se acredita la correspondencia entre las fincas cuya segregación se solicita y el plano que sirvió para la concesión de la licencia global («no expresión de la superficie de las segregaciones que se pretenden en el plano que sirvió de base para la licencia global, la falta de coincidencia entre el plano de parcelación y el catastral, y la falta de correspondencia del mismo con el plano donde se contiene la ordenación prevista en la urbanización»).

R. 19.11.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cebreros) (BOE 19.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/19/pdfs/BOE-A-2013-13299.pdf>

### II.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2013)

***Recurso gubernativo:* Cómputo del plazo de interposición y prórroga del asiento de presentación**

***Recurso gubernativo:* El recurso por falta de presentación debe plantearse ante la Dirección General**

***Asiento de presentación:* No debe extenderse de documentos privados sin eficacia registral**

***Anotación preventiva de demanda:* No puede tomarse por solicitud privada**

1. Recurso gubernativo.– La Dirección considera que el recurso no está presentado fuera de plazo si se presentó dentro de él en la oficina de Correos, pues aun cuando se recibiera en el Registro de la Propiedad una vez transcurrido un mes desde la notificación (art. 326 LH), «ese plazo sirve únicamente a los efectos de la prórroga del asiento de presentación, ya que sólo la oficina del Registro puede hacer constar dicha prórroga, de manera que si el recurso llegara al Registro después de transcurrido el plazo de vigencia de tal asiento no podría prorrogarse. Precisamente por ello, el párrafo cuarto del art. 327 LH, después de disponer el párrafo anterior que el recurso podrá presentarse en los registros y oficinas previstos en la legislación administrativa (en las que se incluyen las oficinas de Correos), señala que *a los efectos de la prórroga del asiento de presentación*, por tanto, no a los demás, se entenderá como fecha la de la llegada del recurso al Registro».

2. Recurso por falta de presentación.– «Como cuestión previa debe determinarse en este expediente qué recurso puede interponer la interesada ante la negativa de la registradora de la Propiedad a la práctica del asiento de presentación de una instancia privada [...] En la primera redacción del Reglamento Hipotecario, el art. 416 RH estableció que, ante la negativa, cabía recurso de queja ante el juez de la localidad; la L. 24/2001 estableció en el art. 329 LH que

cabía interponer recurso de queja ante esta Dirección General, con alzada ante el juez de la capital de la provincia, pero este último precepto quedó derogado y dejado sin contenido por la Ley 24/2005, por lo que actualmente la cuestión carece de una regulación directa. No obstante, este Centro Directivo ha entendido (cfr., por todas, las R. 11.02.2008 y R. 14.07.2012) que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los arts. 322 y ss. LH, [...] y no, como pretende la recurrente el de revisión de oficio por la misma registradora conforme al art. 105 L. 30/26.11.1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común».

3. Título inscribible.— El fondo del asunto era la negativa de la registradora a la presentación de una instancia privada por la que se solicita que se suspenda la realización de determinada inscripción, y se extienda la anotación preventiva que proceda, porque, según se afirma, se ha interpuesto recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional respecto del procedimiento judicial del que deriva el acto que se pretende inscribir y se ha iniciado determinado procedimiento penal. La Dirección observa que «el art. 420.1 RH, en relación con el art. 3 LH, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral». Para extender el asiento que se pretende «es necesario que el juzgado o tribunal competente decrete la correspondiente medida preventiva o cautelar que proceda, a través de la correspondiente anotación preventiva mediante la resolución del juzgado y el mandamiento decretando la anotación preventiva. No cabe que el interesado solicite directamente en el Registro la práctica de una medida cautelar, ni que ésta proceda por el mero hecho de alegar –o, incluso, acreditar, lo que en este caso no ocurre– la presentación en el juzgado de un escrito de denuncia respecto de la práctica de determinada inscripción» (ver arts. 42.4 LH y 165 RH).

R. 20.11.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Aldaia) (BOE 19.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/19/pdfs/BOE-A-2013-13301.pdf>

#### II.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2013)

##### **Hipoteca: Ejecución: La tasación para subasta puede ser el precio máximo de venta fijado a la vivienda de protección oficial**

Los arts. 682.2.1 LEC y 129.2.a LH exigen para que sea aplicable el procedimiento de ejecución directa o el procedimiento extrajudicial que en la escritura conste la tasación de la finca, *que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario*. La Dirección admite ahora como documento acreditativo del valor de tasación la orden administrativa de la concesión de la calificación de vivienda de protección oficial en la que consta el precio máximo de venta de dicha vivienda, porque entiende que ese precio legal y tasado o normado, cumple los caracteres que la legislación del mercado hipotecario establece para la fijación de las valoraciones, puesto que «se trata de un órgano administrativo que por su

propia función está homologado legalmente, pues es el que tiene la competencia para hacer la valoración, tratándose de viviendas de Protección Oficial», reúne los requisitos de independencia y secreto, etc.

R. 21.11.2013 (Notario Gerardo Torrecilla Casitas contra Registro de la Propiedad de Murcia-3) (BOE 19.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/19/pdfs/BOE-A-2013-13303.pdf>

## II.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2013)

***Dación en pago: No puede exigirse acreditación de los medios de pago en la deuda por trabajos efectuados***

Se trata de una escritura de dación en pago de una deuda que se reconoce, surgida por «unos trabajos efectuados»; se debate si es necesario acreditar los medios de pago empleados por las partes. La Dirección se extiende sobre la naturaleza jurídica del reconocimiento de deuda y sobre la disciplina de los medios de pago, en los términos de resoluciones anteriores; por ejemplo, la R. 11.03.2013. Pero concluye que el supuesto de hecho es distinto al resuelto por aquella, «pues en ese caso la obligación preexistente era un contrato de préstamo, contrato en el que indudablemente debió producirse una entrega de dinero, sin que el reconocimiento de deuda posterior exima del deber de justificación de los medios de pago empleados. Exigir la justificación del pago cuando éste no ha existido llevaría en la práctica a inadmitir la inscripción de la dación en pago de deudas diferentes a las originadas por un contrato de préstamo».

R. 22.11.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-3) (BOE 19.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/19/pdfs/BOE-A-2013-13305.pdf>

## II.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE 20 DE DICIEMBRE DE 2013)

***Exceso de cabida: El registrador no puede suspender el expediente de dominio por dudas en la identidad de la finca***

***Exceso de cabida: Casos excepcionales de suspensión en el expediente de dominio por dudas en la identidad de la finca***

***Reanudación del tracto: No procede el expediente cuando no hay ruptura del tracto***

En la inscripción del exceso de cabida, es doctrina de la Dirección que es necesario que no existan dudas sobre la identidad de la finca (art. 298, inciso último; RH; ver, por ejemplo, R. 04.02.2012), y que las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados. «Es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo que estas dudas del registrador sólo pueden impedir la inmatriculación o la inscripción del exceso cuando se documenta en escritura pública o por certificación administrativa –cfr. arts. 208, 300 y 306 RH–, pero no, en vía de principios, en los supuestos de expediente

de dominio (véanse R. 10.03.2002, R. 10.09.2003, R. 28.04.2005, R. 07.07.2006, R. 11.12.2010 y R. 04.05.2011), pues, en este último caso se trata de un juicio que corresponde exclusivamente al juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo, y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías. [...] El registrador sólo emite su juicio sobre la identidad de la finca al expedir la certificación a que se refiere el art. 201.2 LH, certificación que constituye un requisito procedimental de estos expedientes, correspondiendo al juez la valoración final de su contenido. En estos supuestos en que el registrador haya expresado dudas al expedir la certificación, es preciso que el auto judicial desvirtúe tales dudas o aclare, en su caso, la inexistencia de una situación de doble inmatriculación o de confusión sobre la identidad de la finca, previa audiencia de las personas que puedan tener algún derecho según la certificación registral, sin que baste al efecto el auto genérico aprobando el expediente (vid., por analogía, el art. 306 RH). Si estas dudas no se han expresado por el registrador al expedir la certificación, no puede pretender plantearlas al presentarse a inscripción el auto judicial aprobatorio del expediente de dominio (cfr. R. 04.02.2012), salvo que en tal momento, y con carácter de excepción a la citada regla general, el registrador tenga no ya dudas, sino la certeza de que la finca que se pretende inmatricular ya está inmatriculada, o de que el supuesto exceso de cabida de la finca inscrita encubre la pretensión de aplicar el folio de esta última a una realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, en cuyo caso debe primar la exigencia institucional de evitar tales situaciones, dada la quiebra que la solución contraria supondría del sistema de seguridad jurídica que debe proporcionar el Registro de la Propiedad, incluso en el caso de haberse expedido una certificación errónea (cfr. R. 07.11.2000, R. 29.05.2002 y R. 11.06.2013), o también en aquellos casos en que el registrador que emitió la certificación inicial que permitió iniciar el expediente sea distinto de quien va a practicar la inscripción, pues el juicio sobre la existencia o no de dudas es personal del registrador y no puede vincular a un registrador distinto que se aparte de él por causas justificadas (cfr. R. 03.06.2013).

En cuanto a la reanudación del tracto, la Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones: «No se admite la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición»; ver, por ejemplo, R. 19.04.2012; ver también la posibilidad del expediente de dominio en casos de dificultad extraordinaria en la reconstrucción del título, en R. 19.09.2012.

R. 25.11.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 20.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/20/pdfs/BOE-A-2013-13372.pdf>

#### II.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE 20 DE DICIEMBRE DE 2013)

**Recurso gubernativo:** El plazo se cuenta desde la última calificación que haga el registrador

**Documento judicial:** No puede inscribirse una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral

**Documento judicial:** El órgano judicial es el que ha de apreciar si los titulares registrales han tenido ocasión de intervenir en el proceso

1. Recurso gubernativo.– La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 24.11.2010, R. 12.11.2011 y R. 14.02.2012, entre otras: «Cuando el registrador devuelve por segunda vez el documento reiterando total o parcialmente los defectos observados y con señalamiento de recursos, el plazo de un mes se computa desde esta segunda notificación pues el error que dicha circunstancia produce no puede ser imputado al administrado». En el caso concreto, el recurso se había interpuesto fuera de plazo contando desde la primera calificación; pero, como consecuencia de aquella, se había aportado al expediente registral determinada documentación, y la registradora despachó parcialmente emitiendo una nueva calificación negativa, con expresión de recursos, plazos e instancias, en relación a determinadas fincas; la Dirección cuenta el nuevo plazo desde esta segunda calificación.

2. Documento judicial y tracto sucesivo.– Reitera en el sentido indicado, y en aplicación de la S.TS (3.ª) 16.04.2013, la doctrina de la importante R. 05.08.2013.

R. 25.11.2013 (Dirección General de Transportes y Logística de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana contra Registro de la Propiedad de Benidorm-2) (BOE 20.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/20/pdfs/BOE-A-2013-13373.pdf>

## II.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE 20 DE DICIEMBRE DE 2013)

### ***Hipoteca:* Hipoteca cambiaria: La cesión del crédito hipotecario requiere transmisión de todas las letras**

Una sociedad cede a otra en pago de deuda un crédito garantizado con hipoteca cambiaria; se dice que las letras han sido entregadas. El registrador entiende que «debe acreditarse al notario autorizante de la escritura de cesión la transmisión de todas las letras de cambio sin que sea suficiente que las partes manifiesten haber sido éstas entregadas al cesionario». Dice la Dirección que «en la hipoteca cambiaria el acreedor queda identificado por el hecho de ser tenedor legítimo de las cambiales; [...] el endoso de la letra comporta la transmisión de la titularidad del crédito hipotecario sin necesidad de que se notifique al deudor ni se haga constar la transferencia en el Registro (cfr. los arts. 149 y 150 LH y la S. 07.06.1988). [...] Si se tiene en cuenta que el tenedor de la letra de cambio es el único legitimado para el ejercicio de la acción hipotecaria y que la hipoteca cambiaria garantiza no sólo el crédito del actual tenedor sino también el derecho de quien haya respondido en vía de regreso, de la regulación normativa reseñada, tal como ha sido interpretada por esta Dirección General, resulta forzoso concluir que las garantías establecidas legalmente para evitar el perjuicio de los posteriores tenedores de los títulos cambiarios no quedan cumplidas cuando, como ocurre en el presente supuesto, en la escritura de transmisión del derecho de hipoteca cambiaria las partes se limitan a afirmar que las letras de cambio han sido entregadas al cesionario».

R. 26.11.2013 (Fin Molins, S.L., contra Registro de la Propiedad de La Palma del Condado) (BOE 20.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/20/pdfs/BOE-A-2013-13374.pdf>

## II.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE 20 DE DICIEMBRE DE 2013)

**Hipoteca: Intereses: No se pueden garantizar intereses cuyo devengo no se ha pactado**

**Hipoteca: Intereses: El límite en préstamos sobre la vivienda habitual requiere que el préstamo se destine a financiar la adquisición**

1. Garantía de los intereses.– En cuanto a la garantía que se había pactado de cinco años de intereses ordinarios cuando el préstamo se pactaba por un plazo de seis meses, la Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 26.01.2012.

2. Intereses en adquisición de vivienda habitual.– Sobre la limitación del art. 114.3 LH introducido por la reforma de la L. 1/14.05.2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios... (intereses no superiores a tres veces el interés legal del dinero), se reitera la doctrina de la R. 18.11.2013, de que «requiere la concurrencia de dos elementos: por un lado, el carácter de vivienda habitual de la finca hipotecada y, por otro, que el destino del préstamo garantizado sea precisamente el de financiar la adquisición de aquélla»; y en el caso concreto «no hay indicio alguno en el título que permita sostener que la finalidad del préstamo recibido es la financiación de la vivienda habitual hipotecada» (la adquisición era anterior en unos años y se había financiado con otro préstamo hipotecario).

R. 26.11.2013 (Notario Vidal Olivas Navarro contra Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz – 1) (BOE 20.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/20/pdfs/BOE-A-2013-13375.pdf>

## II.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE 20 DE DICIEMBRE DE 2013)

**Recurso gubernativo: Debe interponerse contra la calificación sustituida, no contra la sustitutoria**

**Propiedad horizontal: El cambio del carácter privativo de una terraza requiere acuerdo unánime de la junta**

1. Recurso gubernativo.– «El recurso se ha interpuesto indebidamente contra la calificación sustitutoria, ya que conforme ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (cfr., entre otras, R. 12.02.2010, R. 26.09.2011 y R. 04.12.2012), el art. 19 bis LH no contempla la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido. Por ello, del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad (cfr. art. 19 bis, 5.ª, LH)». Sin embargo, la Dirección entra en el fondo del asunto, pero contemplando únicamente la calificación de la registradora sustituida.

2. Propiedad horizontal.— «En el presente caso se debate si para hacer constar en el Registro el carácter de elemento común de unas terrazas que en la actualidad según el Registro se consideran parte integrante de determinadas viviendas enclavadas en un edificio es necesario que se otorgue escritura pública en la que presten su consentimiento todos los copropietarios o en su defecto la oportuna sentencia judicial o si en el caso de tratarse de un error como alega la recurrente debe practicarse dicha modificación de oficio por el registrador». La Dirección analiza las diferencias entre los errores materiales y los de concepto, y concluye que, de ser un error, sería de concepto, por interpretación errónea del título. En realidad no se había cometido tal error, pero dice la Dirección que «resulta irrelevante si el problema consiste en la rectificación de un error proveniente del título o por el contrario se trata de una modificación de los elementos de la comunidad, pues en ambos casos es necesario el consentimiento unánime de todos los interesados y tratándose de un edificio en copropiedad los interesados no son solo los titulares de los pisos afectados sino todos los copropietarios» (ver arts. 217 LH y 17 LPH).

R. 27.11.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Castro Urdiales) (BOE 20.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/20/pdfs/BOE-A-2013-13376.pdf>

## II.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 Y 29 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE 20 DE DICIEMBRE DE 2013)

***Sociedad civil: Debe acreditarse la representación por documento público***

***Sociedad civil: Rectificación de inscripción en favor de los socios de la sociedad titular***

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

Se trata de una escritura de disolución de comunidad sobre fincas inscritas a nombre de una sociedad civil, en la que los otorgantes son dos personas físicas, que afirman que «intervienen como únicos miembros, por mitad e iguales partes, de la sociedad civil»; en escritura posterior subsanan el título de adquisición en el sentido de aclarar que adquirieron ellos por mitades indivisas y no la sociedad civil. Dice la Dirección, en primer lugar, que el título representativo de la sociedad civil «no ha sido en modo alguno acreditado conforme a las exigencias impuestas por el art. 98 L. 24/27.12.2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, el cual obliga al notario autorizante a realizar una reseña del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y a expresar que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera (vid., entre otras muchas, la R. 14.06.2006), [...] infringiendo así el principio registral del tracto sucesivo. En segundo lugar, que hay «ausencia de una causa jurídica suficiente» para la rectificación pretendida: «Se encuentra fuera de toda duda la posibilidad de rectificar las declaraciones vertidas en la escritura pública cuando estas declaraciones no se ajustan a la realidad. Pero cuando en virtud de la escritura que se pretende rectificar se produjo ya una verdadera transmisión dominical, inscrita y protegida por la presunción del art. 38 LH, no puede dejarse sin efecto la transmisión operada como si se tratara de un mero error del título o de la inscripción, cuando no se trata ni de uno ni de otro caso, sino de un error de consentimiento de los otorgantes (vid. R. 06.07.2006 y R. 12.08.2011)» (la Dirección da especial importancia al hecho de que en ínterin la sociedad civil como tal había vendido y comprado partes indivisas de las fincas y declarado una obra nueva).

Incidentalmente, repite la Dirección la doctrina de otras resoluciones (cita las R. 13.12.1985, R. 20.03.1986, R. 01.04.1997, R. 30.04.1997, R. 11.12.1997 y R. 21.05.2013), de que «la actividad que constituye un objeto social como el de este caso, 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; [...] todo contrato por el que se constituye una sociedad cuyo objeto sea la realización de actividades empresariales, tiene naturaleza mercantil, [...] 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...».

R. 28.11.2013 (Notario Lorenzo-María Fernández Cuadrado contra Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María – 2) (BOE 20.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/20/pdfs/BOE-A-2013-13377.pdf>

R. 29.11.2013 (Notario Lorenzo-María Fernández Cuadrado contra Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María – 2) (BOE 20.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/20/pdfs/BOE-A-2013-13379.pdf>

## II.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE 20 DE DICIEMBRE DE 2013)

**Recurso gubernativo:** El registrador debe elevar el expediente a la Dirección General sin esperar el resultado de las notificaciones

**División y segregación:** La licencia por silencio administrativo no puede adquirirse en contra de la ordenación territorial o urbanística

Reitera en el sentido indicado, tanto sobre el recurso como sobre la segregación, la doctrina de la R. 16.07.2013.

R. 28.11.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Álora) (BOE 20.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/20/pdfs/BOE-A-2013-13378.pdf>

## II.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE 20 DE DICIEMBRE DE 2013)

**Estado civil:** El estado de divorciado se acredita por mera declaración, salvo que afecte a una titularidad inscrita

**Vecindad civil:** La rectificación de la que impone determinadas limitaciones requiere prueba documental y auténtica

«Constando en el Registro que el vendedor es casado y sometido al Derecho civil especial catalán, y no acreditándose de forma fehaciente la manifestación del citado vendedor en la escritura calificada en el sentido de ser divorciado y sometido al Derecho civil foral aragonés, es necesaria

la manifestación sobre la falta de carácter de vivienda habitual familiar de la finca transmitida (cfr. arts. 2319.1 y 234.2 C.c.C., 190 CDFA y 1320 C.c.), todo ello sin perjuicio de las consecuencias que pudieran derivarse de una manifestación errónea o falsa sobre tales circunstancias». A esta conclusión se llega en una extensa resolución, que aborda dos problemas principales:

1. Estado civil.— El vendedor de una vivienda manifiesta que está divorciado y tiene vecindad civil aragonesa, aunque del Registro de la Propiedad resulta que adquirió la finca casado en régimen de separación de bienes legal supletorio del Derecho civil catalán. «La registradora suspende la inscripción porque, a su juicio, al no acreditarse la modificación del estado civil y de la vecindad del transmitente, es necesario que manifieste en la escritura calificada si la vivienda transmitida tiene o no el carácter de vivienda familiar, conforme a lo establecido en los arts. 2319.1 y 2343.2 C.c.C. [...] Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. R. 20.02.1985, R. 16.11.1994, R. 07.03.2011 y R. 27.02.2013) que el estado civil de divorciado —lo mismo que el de viudo— exige, en relación con el Registro de la Propiedad, establecer una distinción neta entre aquellos casos en los que, por resultar afectada la titularidad previamente inscrita o la legitimación del otorgante, es necesario probar precisamente la disolución del vínculo matrimonial, y aquellos otros en los que no se dan dichas circunstancias y se trata tan sólo de completar la identificación de la persona». Centrándose en el primer caso, es cierto que el art. 159 RN, permite que el notario haga constar las circunstancias de estado civil y régimen económico matrimonial *por lo que resulte de las manifestaciones de los comparecientes*; pero ese precepto debe ser interpretado en el sentido impuesto por la S.TS (3.ª) 20.05.2008, es decir que ese artículo «no da a las circunstancias de estado civil expresadas en la forma indicada en el precepto más valor que el propio de una mera manifestación, con el limitado valor sustantivo que tienen las mismas conforme al ordenamiento jurídico, sin que eleve tales manifestaciones a la categoría de medio de acreditación o constatación frente a terceros», pues conforme al art. 2 LRC, *el Registro Civil constituye la prueba de los hechos inscritos*, y según el art. 327 C.c., *las actas del Registro [Civil] serán la prueba del estado civil*; la manifestación del art. 159 RN «es suficiente cuando de lo que se trata es solo de ‘complementar la identidad de la persona’, pero tal medio no es suficiente cuando ‘resulta afectada la titularidad previamente inscrita o la legitimación del otorgante’»; de manera que no es suficiente cuando quien adquirió manifestando que era separado vende ahora diciendo que es divorciado, «tratando de eludir, sin prueba alguna de dicho cambio de estado civil, el régimen legal imperativo sobre limitaciones al poder de disposición que en beneficio de la familia se aplican a la vivienda habitual de su titular».

2. Vecindad civil.— En cuanto a la acreditación ante el Registro de la Propiedad de la vecindad civil y de sus cambios —«dado que la legislación catalana exige la manifestación de no constituir la vivienda habitual no sólo a los disponentes casados, sino también a los solteros, viudos o divorciados, pues se impone igualmente a las personas en situación de pareja estable (cfr. art. 234.3.2 C.c.C.)»—, la Dirección reitera la doctrina de la R. 08.03.2012, en el sentido de que «la rectificación en el Registro de una atribución de bienes en determinado concepto exige, a falta del consentimiento de los presuntos interesados, sentencia judicial recaída en juicio en que sean llamados todos los posibles perjudicados por la rectificación pretendida»; y de la R. 06.11.1980, en el sentido de que «habrá de aportarse una prueba que acredite el hecho a rectificar o modificar de modo absoluto con documentos fehacientes (pues realmente no se sabe si lo que se ha producido es un cambio en la vecindad civil del vendedor, o bien si hubo un error en el antetítulo, en su inscripción registral o lo hay en el propio título calificado). En cualquiera de tales casos, dicha prueba deberá ser necesariamente documental y auténtica, bien a través de certificación del Registro Civil (en caso de que conste en el Registro Civil cualquiera de las dos declaraciones

que sobre cambio o conservación se prevén en el art. 14.5 C.c., o en caso de constancia, a través de un asiento de anotación, de la declaración de vecindad recaída en el expediente previsto en el art. 96.2 LRC), bien mediante la prueba de la posesión de estado que exige, para darla por buena, cuando se acredita mediante acta de notoriedad –como ya permitió la R. 03.07.1967– que se extremen las garantías formales, de forma que, con arreglo a lo ordenado en el art. 209.4 RN, deben fijarse de forma separada, los hechos que declaran notorios para luego, si es que fue pedido al notario, emitir los juicios sobre los mismos si son ‘evidentes’ y exponiendo siempre las razones que en que se fundamenta para concluirlo así (en cumplimiento del deber de motivación que, por exigencia de la Constitución, sujeta a todas las autoridades y funcionarios del Estado). Un deber que hay que cumplir con especial cuidado cuando, como es el caso, de las declaraciones emitidas puedan resultar conculcados intereses de terceros, desconocidos o ausentes o, en general, personas que no están en condiciones de defenderse (vid. R. 08.03.2012)».

R. 30.11.2013 (Notario Tomás García Cano contra Registro de la Propiedad de Alcañiz) (BOE 20.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/20/pdfs/BOE-A-2013-13381.pdf>

## II.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE DICIEMBRE DE 2013 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2013)

***Propiedad horizontal: No puede segregarse parte de un local para agruparla a otro local de diferente edificio***

El propietario de un edificio de planta baja segrega una porción del local, que vende al propietario del edificio colindante, el cual la agrega a su propio local. La Dirección no considera viable esa operación, toda vez que «no cabe considerar como fincas absolutamente independientes las que física y económicamente sean partes inseparables de un único edificio o conjunto respecto del cual pueda predicarse la individualidad fáctica, ni eludir así las normas del régimen legal de propiedad horizontal cuando hayan de ser aplicables –cfr. los arts. 2, apartados b) y c), y 24 LPH, en relación con el art. 396 C.c.–».

R. 02.12.2013 (Notario Germán-María León Pina contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4) (BOE 24.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/24/pdfs/BOE-A-2013-13561.pdf>

## II.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE DICIEMBRE DE 2013 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2013)

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

***Exceso de cabida: Las dudas sobre identidad de la finca que impiden la inscripción han de ser objetivas y razonadas***

La Dirección reitera una vez más la 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 «deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados» (ver, por ejemplo, la R. 06.05.2013). Pero «en el presente supuesto la nota de calificación se limita a manifestar que la inscripción solicitada ha sido ‘suspendida por constar en el Registro el solar con una superficie de 65 metros cuadrados y no coincidiendo así la descripción inscrita con la que ahora se pretende inscribir’, pero sin que desvirtúe el contenido de la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada por el recurrente, ni se motiven suficiente y objetivamente las dudas que le hayan podido surgir»; por lo que estima el recurso.

R. 02.12.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ocaña) (BOE 24.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/24/pdfs/BOE-A-2013-13562.pdf>

## II.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE DICIEMBRE DE 2013 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2013)

***Recurso gubernativo: Siempre cabe contra la negativa a las pretensiones de los interesados***

***Recurso gubernativo: No procede cuando no ha existido documento inscribible ni nota de calificación***

«Aun cuando ni la Ley ni el Reglamento Hipotecario han previsto de forma expresa la posibilidad de que el registrador rechace el recurso sin entrar a examinar el fondo de la cuestión planteada, tanto la exigencia de una determinada legitimación para interponerlo, como el establecimiento de plazos y requisitos formales para ello, han de llevar a la conclusión de que su presencia es lo primero que ha de comprobar. Y la propia revisabilidad de las decisiones de los registradores en cuanto rechacen las pretensiones de los interesados justifica la interposición de recurso ante esta Dirección General también frente a aquéllas que declaren la inadmisión del recurso. [...] En el caso de este expediente, no procede sino confirmar la decisión del registrador [inadmisión del recurso por «no aludir a calificación jurídica alguna, ni resultar de la documentación que presenta relación alguna con el Registro de la Propiedad»], toda vez que la propia inexistencia de un documento cuyo contenido pudiera ser objeto no ya de inscripción sino ni siquiera de presentación y en consecuencia la falta de emisión de nota de calificación alguna hacen de todo punto improcedente la admisión de un recurso que carecería de objeto».

R. 03.12.2013 (Aboki Collins José Luis, S.A.D., contra Registro de la Propiedad de Corrajejo) (BOE 24.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/24/pdfs/BOE-A-2013-13563.pdf>

## II.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE DICIEMBRE DE 2013 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2013)

***Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 07.10.2013). En este caso, confirma la actuación de la registradora, que había inscrito el decreto de adjudicación a favor del cesionario del remate y cancelado la anotación de embargo por caducidad, y había denegado la cancelación de las cargas posteriores «por haber perdido la prioridad la anotación de la que procede la ejecución y mejorado de rango las cargas posteriores cuya cancelación se pretende».

R. 03.12.2013 (Patrimonis Bersach, S.L., contra Registro de la Propiedad de Guadix) (BOE 24.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/24/pdfs/BOE-A-2013-13565.pdf>

## II.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE DICIEMBRE DE 2013 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2013)

***Calificación registral: La calificación registral sólo puede notificarse por fax a quienes hayan aceptado este medio***

***Recurso gubernativo: Recurso no extemporáneo cuando la calificación registral se ha notificado por fax***

***Reanudación del tracto: No puede inscribirse el expediente si no se ha citado al titular de menos de 30 años***

1. Recurso gubernativo.— Como cuestión previa se plantea si el recurso se ha interpuesto dentro del plazo legal; habiéndose notificado la calificación por fax, y no constando en el expediente manifestación alguna realizada por el presentante para admitir esa forma de notificación (ver, por todas, R. 13.10.2005), el recurso no puede considerarse extemporáneo.

2. Reanudación del tracto.— La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 06.10.2011 y R. 01.08.2012, de que no puede inscribirse el expediente de reanudación del tracto si no se ha citado al titular de menos de 30 años de antigüedad (tres veces, una de ellas, al menos, personalmente): «Con ello se pretende garantizar en sede registral el principio de interdicción de la indefensión procesal, el cual exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido al menos la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador, ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento. Es cierto que este Centro Directivo ha reconocido que en determinadas circunstancias debe relajarse el tenor literal del art. 202 LH cuando sea de imposible cumplimiento, o cuando por circunstan-

cias especiales se le acredite al registrador que tal notificación personal no tiene sentido (caso, por ejemplo, de una sociedad mercantil disuelta y liquidada o de titular registral fallecido), en cuyo caso deben cumplirse los requisitos generales de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que permite la comunicación edictal cuando no fuere posible efectuar la comunicación en el domicilio del destinatario (cfr. art. 164 LEC), permitiendo la inscripción si se ha garantizado, mediante la debida publicación de edictos, la situación procesal del causahabiente del titular registral (vid. R. 23.10.2007)».

R. 04.12.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Medina Sidonia) (BOE 24.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/24/pdfs/BOE-A-2013-13566.pdf>

## II.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE DICIEMBRE DE 2013 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2013)

**Catastro: No puede hacerse constar la referencia catastral por certificación no coincidente con la descripción de la finca**

**Descripción de la finca: El cambio de rústica a urbana requiere certificación municipal**

«Se discute si mediante una certificación catastral descriptiva y gráfica puede hacerse constar la referencia catastral en la finca registral correspondiente existiendo las divergencias más arriba señaladas en cuanto a la naturaleza y descripción del inmueble» (la finca en el Registro es rústica, situada en paraje rústico y linda con parcelas y calle particular de la parcelación; en el Catastro es urbana, está en la calle La Constitución y linda con otras calles). La Dirección cita la legislación aplicable, especialmente los arts. 45 y 48 RDLeg. 1/05.03.2004, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y el art. 53 L. 13/30.12.1996, y concluye que «en el caso de este expediente, las divergencias son tales que bien podríamos encontrarnos ante fincas diferentes. Así, difiere la naturaleza rústica, según el Registro, o urbana, según el Catastro, de la finca, que solo podrá determinarse mediante la correspondiente certificación del Ayuntamiento, como documento acreditativo de la calificación urbanística del terreno y, en su caso, del instrumento urbanístico que haya dado lugar al cambio de clasificación del suelo conforme a la legislación estatal y autonómica aplicable. Igualmente difiere la superficie cuya diferencia es superior al 10 por 100 de la reflejada en el Registro, y no coinciden la denominación, la situación y los linderos».

R. 04.12.2013 (Particular contra Registro de la Propiedad de Corralejo) (BOE 24.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/24/pdfs/BOE-A-2013-13567.pdf>



---

# **RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL**

*Pedro Ávila Navarro*

---

### III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2013)

#### ***Sociedad limitada: Fusión: Aspectos contractuales y frente a terceros en la modificación del proyecto de fusión***

Se otorgó una escritura de fusión en la que una sociedad absorbe a tres sociedades íntegramente participadas; tras complicadas vicisitudes, se otorga otra escritura de rectificación por la que se deja sin efecto la absorción en cuanto a una sociedad indirectamente participada en función de los acuerdos de la sociedad absorbente. El registrador entiende que la modificación exige «un nuevo procedimiento de fusión (proyecto y nota de ausencia de obstáculos de las sociedades absorbidas) al implicar el nuevo acuerdo un pronunciamiento distinto con diferentes consecuencias jurídicas y patrimoniales». La Dirección destaca por una parte el aspecto contractual de la fusión como un acuerdo entre sociedades, aunque sus plenos efectos solo se alcancen al culminar el procedimiento previsto; y, por otra, «la diversidad de intereses potencialmente afectados (socios capitalistas con o sin prestaciones accesorias, socios con privilegios, socios industriales, titulares de derechos especiales o tenedores de títulos, expertos independientes, administradores, trabajadores, acreedores)». En el aspecto contractual, «el art. 40 LME lo que prohíbe es la modificación unilateral de las condiciones pactadas de la fusión cuando existe proyecto, de acuerdo también con las reglas generales del ordenamiento; como resulta del propio artículo, nada se opone a la adopción del acuerdo de fusión en forma distinta a lo establecido en el proyecto si se hace con el consentimiento unánime de las sociedades intervinientes, pues lo que está vedado es la modificación unilateral». En cuanto a los intereses afectados, en especial de los acreedores: «Cualquier modificación del acuerdo de fusión tiene relevancia para los acreedores porque su contenido delimita el ejercicio del derecho de oposición. Cuando la modificación del acuerdo de fusión es anterior a la publicación o notificación, todavía no ha surgido el derecho de oposición, pero cuando la modificación es posterior a la publicidad o notificación es evidente la necesidad de publicar o notificar la modificación. La mera publicación o notificación de los acuerdos de fusión primeramente adoptados es insuficiente, porque el derecho de los acreedores no queda salvaguardado, al haber carecido de la posibilidad de conocer el contenido concreto del acuerdo de fusión definitivamente alcanzado». En consecuencia, estima el recurso en cuanto a que no es necesario un nuevo proceso de fusión (considera suficientes los acuerdos de modificación de solo parte de las sociedades afectadas, «dado que la sociedad absorbente participa íntegramente las sociedades absorbidas, que la voluntad de modificación del proceso de fusión es indubitada y que el administrador compareciente lo es de todas las sociedades afectadas»). Pero lo desestima porque resulta necesaria una nueva publicación del acuerdo: «No puede pretenderse que los efectos de la publicidad de unos acuerdos determinados se proyecten, con

efectos frente a terceros, sobre otros acuerdos posteriores que no han sido publicados y que modifican aquellos».

R. 03.10.2013 (Valora 2002, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 07.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/07/pdfs/BOE-A-2013-11655.pdf>

### III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2013)

#### ***Sociedad limitada: Administración: Validez de la cláusula estatutaria que exige la presencia de todos los miembros en la constitución del consejo***

La Dirección considera inscribible una cláusula estatutaria que exige para la constitución del consejo de administración la asistencia de todos sus miembros. Entiende el registrador que esa cláusula «va en contra de la naturaleza propia de los órganos colegiados, llamados a constituirse y tomar acuerdos por mayoría», que si bien puede reforzarse, no puede llegar nunca a la «unanimidad que desvirtúa la exigencia de la colegiación». Pero observa la Dirección que solo se fija un límite a la autonomía privada, al imponer un cuórum de constitución mínimo (la mayoría de los administradores, art. 247 LSC); «la exigencia de que participen en el debate decisorio todos los miembros, de que se requiera el concurso de todos para la válida constitución del «collegium», no sólo no contradice la idea de colegialidad sino que se coherente bien con la misma, pues no pretende sino conseguir la mayor colaboración participación e implicación de todos sus miembros en los debates sobre la determinación de la gestión social, fomentando su asistencia a las reuniones»; y no puede decirse que con ello se concede a cada consejero un derecho de veto a la constitución del consejo (como ocurriría si se exigiese la asistencia universal de los socios a junta general), pues «el administrador, a diferencia de lo que ocurre con el socio respecto de las juntas generales, además del derecho, tiene la obligación de asistir a las reuniones del consejo», y su inasistencia constituiría una grave infracción y generaría la correspondiente responsabilidad (cfr. arts. 225 y 226 LSC).

La Dirección trata marginalmente (no era objeto de recurso) la posibilidad de una exigencia de unanimidad para la adopción de acuerdos; y, si bien dice que «la propia Ley, dentro de los sistemas plurales de gestión que ampara, admite un tipo de administración que requiere incluso algo más, si cabe, que la unanimidad, como es la actuación conjunta de todos los administradores» (administradores mancomunados), sin embargo añade que la decisión colegiada «es una decisión colectiva, pero acordada mayoritariamente, sin que sea precisa la unanimidad, pues en ese caso la estructura del órgano se desnaturalizaría: dejaría de ser colegiado y pasaría a ser mancomunado».

R. 07.10.2013 (Notario Álvaro Delgado Truyols contra Registro Mercantil de Palma de Mallorca) (BOE 07.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/07/pdfs/BOE-A-2013-11658.pdf>

### III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2013)

**Recurso gubernativo: Posible acumulación de asuntos conexos en un solo recurso**

**Sociedad limitada: Cuentas: El cierre del Registro Mercantil por falta de depósito de cuentas permite inscribir el cese de administradores pero no el nombramiento**

1. Recurso gubernativo.– Dispone la acumulación de varios asuntos en un único expediente, dada la íntima conexión entre las dos escrituras calificadas (cfr. art. 73 L. 30/26.11.1992, y R. 22.12.1998, R. 23.10.2002 y R. 20.01.2012).

2. Cierre por falta de depósito de cuentas.– Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 01.03.2010, R. 27.02.2012, R. 04.09.2012, R. 07.06.2013). La Dirección valora especialmente que en la escritura se había pedido la inscripción parcial si no podía practicarse total por algún defecto.

R. 08.10.2013 (Servicios Financieros 24 Horas, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 07.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/07/pdfs/BOE-A-2013-11662.pdf>

### III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2013)

**Sociedad limitada: Objeto social: El objeto de «servicios sanitarios» tiene carácter de profesional**

**Sociedad limitada: Objeto social: Los objetos definidos en la O. JUS/3185/2010 deben completarse con precisión delimitadora**

Según los estatutos de una sociedad limitada «la sociedad tendrá por objeto las siguientes actividades: Prestación de servicios. Actividades de gestión y administración. Servicios educativos, sanitarios, de ocio y entretenimiento». «El registrador suspende la inscripción del término «sanitarios» de la referida cláusula «por ser los servicios sanitarios una actividad profesional tal y como se define en el art. 1 L. 2/15.03.2007, de Sociedades Profesionales, por lo que deberá constituirse como sociedad profesional de conformidad con la citada Ley (art. 1.1), o especificarse que actuará como sociedad de medios o de intermediación tal y como prevé la exposición de motivos de la Ley, confirmada por la S. 18.07.2012». El recurrente alega, en esencia, que en la determinación del objeto social se transcribe una de las disposiciones de estatutos tipo aprobados por la Orden JUS/3185/2010». La Dirección repasa su doctrina sobre la sociedad profesional y concluye que, «integrándose en el objeto social actividades profesionales para cuyo desempeño se requiere titulación universitaria oficial, entra dentro del ámbito imperativo de la L. 2/15.03.2007, de Sociedades Profesionales, a menos que expresamente se manifieste que constituye una sociedad de medios o de comunicación de ganancias o de intermediación. Por ello, la transcripción de los referidos estatutos tipo deberá completarse con dicha precisión delimitadora del objeto social, sin que dicha mención permita denegar la calificación e inscripción en la forma prevenida en el RDL. 13/2010, con los correspondientes beneficios arancelarios».

R. 09.10.2013 (Vita Profesionales, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 13.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/13/pdfs/BOE-A-2013-11851.pdf>

### III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2013)

**Sociedad limitada: Junta general: Los estatutos no pueden autorizar la celebración fuera del término municipal**

**Sociedad limitada: Constitución: Importancia en la definición del domicilio de los socios**

En cuanto al lugar de celebración de la junta, reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 06.09.2013.

En cuanto al domicilio de una socia, aparecía una discrepancia en los datos que su representante consignaba en la comparecencia, y los que ella misma daba en comparecencia posterior. La Dirección considera necesaria la aclaración, que no puede hacer el registrador (R. 24.01.2011: «Para que pueda salvarse la contradicción de datos que consten en un instrumento público es imprescindible que resulte con claridad suficiente cual es el dato correcto y cual es el erróneo»). Y resalta que «la indicación del domicilio del socio (y no sólo del socio, vid. art. 111 RRM) no es un dato cualquiera que permita una determinación más o menos acertada. Como resulta del ordenamiento, importantísimas consecuencias legales están vinculadas al mismo haciendo depender de su certeza el ejercicio de derechos esenciales del socio como el de asistencia y voto. A falta de otro sistema de convocatoria de junta general, esta debe hacerse mediante comunicación individual «en el domicilio designado al efecto o en el que conste en la documentación de la sociedad» (arts. 173.2 y 446 en relación a los 104 y 116 LSC)».

R. 14.10.2013 (Notario Fernando Olaizola Martínez contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 13.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/13/pdfs/BOE-A-2013-11857.pdf>

### III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2013)

**Registro de Bienes Muebles: No puede embargarse un vehículo con titularidad contradictoria en la Dirección General de Tráfico**

**Registro de Bienes Muebles: Reanudación del tracto en caso de titularidad contradictoria en la Dirección General de Tráfico**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 11.01.2012. Esta vez, en el Registro de Vehículos de la Jefatura Provincial de Tráfico el vehículo embargado figura a favor del deudor en el expediente administrativo de apremio, pero en el Registro de Bienes Muebles figura a favor de otra persona. La Dirección resalta el carácter del Registro de Bienes Muebles como registro de titularidades y no sólo de gravámenes, lo que explica la incorporación del principio de tracto sucesivo (cita las R. 07.01.2005 y R. 24.01.2005). Pero, conforme a la Instr. DGRN 03.12.2002,

«en caso de suspensión de anotación de embargo por existir titularidad contradictoria en el Registro de Vehículos, se podrá practicar anotación preventiva de suspensión a solicitud del presentante o interesado, para que durante su vigencia puedan éstos instar la rectificación de la base de datos de Tráfico». Sin embargo, no siempre es necesaria esa actuación del interesado para la reanudación del tracto: el núm. 7 de la Instrucción prevé la reanudación del tracto: «Cuando se solicite la inscripción de un contrato sobre un vehículo que aparezca en el Registro de Bienes Muebles inscrito a favor de persona distinta del transmitente, podrá practicarse la cancelación del asiento contradictorio y la nueva inscripción a favor del adquirente, siempre que se acompañe certificación del Registro de Vehículos de la Dirección General de Tráfico acreditativa de que en el mismo aparece como titular vigente el transmitente, y haya transcurrido el plazo de un mes sin que el titular registral se haya opuesto. El plazo de oposición se computará a partir de la fecha de la notificación por correo con acuse de recibo que le haga el Registrador en el domicilio que conste en el Registro y de resultar ésta fallida, utilizará a estos efectos la página web del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en la Sección que se habilite en la misma para el Registro de Bienes Muebles. En todo caso la notificación incluirá los datos del contrato que se pretenda inscribir. El procedimiento a que se refiere el párrafo anterior no será de aplicación cuando el asiento contradictorio que se pretenda cancelar haga referencia a derechos, titularidades o limitaciones derivadas de un contrato de venta a plazos, de arrendamiento financiero o no financiero, de financiación al comprador o al vendedor, o de factoring. En estos supuestos, no podrá practicarse el asiento solicitado sin la previa cancelación del contrato». Observa la Dirección que «la regla séptima se refiere a la inscripción de contratos de transmisión de vehículos y no a la práctica de otros asientos como el de anotación de embargo pero la identidad de razón es evidente».

R. 15.10.2013 (Tesorería General de la Seguridad Social contra Registro de Bienes Muebles de Almería) (BOE 13.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/13/pdfs/BOE-A-2013-11860.pdf>

### III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2013)

***Sociedad limitada: Cuentas: Su depósito telemático requiere certificado de huella digital, que puede generarse automáticamente***

«La única cuestión que se plantea en este expediente es la relativa a si es preciso acompañar, para proceder a su depósito en el Registro Mercantil, a la certificación del acuerdo de aprobación de cuentas anuales, el certificado de huella digital» (depósito telemático mediante aplicación del portal del Colegio de Registradores, conforme al art. 366 RRM, Instr. DGRN 26.05.1999, Instr. DGRN 30.12.1999 y O. MJ 28.01.2009). La Dirección se refiere a la necesidad de respetar «los requisitos de correspondencia exigidos por el art. 279 LSC y por el art. 366.3 RRM entre las cuentas presentadas y el acuerdo de aprobación»; y, «para que la correspondencia sea indubitada es preciso que el código alfanumérico, que representa la huella digital generada en el momento de crear el soporte, conste debidamente en la certificación emitida por el órgano de administración como recordó esta Dirección General en ocho resoluciones idénticas, R. 02.12.2011»; según el art. 2 O. MJ 28.01.2009, «la identificación de las cuentas presentadas a depósito en la certificación acreditativa de su aprobación que exige

el art. 366.1.3 RRM se realizará mediante la firma electrónica del archivo que las contiene». «Sólo en el supuesto de que se haga la presentación telemática del archivo que contiene las cuentas (archivo zip) sin acompañamiento del que contiene el certificado del acuerdo será preciso, si este último se acompaña posteriormente en formato papel, que se haga en el mismo mención expresa del código alfanumérico que representa la huella digital de conformidad con el art. 366.1.3 RRM y las resoluciones citadas anteriormente, a fin de establecer la oportuna correspondencia». Ahora bien, «en el supuesto de hecho que da lugar a este expediente, la presentación de las cuentas a depósito se ha hecho mediante comunicación telemática tanto del archivo electrónico que las contiene (zip) como del que contiene el certificado del acuerdo de aprobación, por lo que, al generarse automáticamente una huella digital por el sistema que queda incorporada a la documentación, no cabe exigirla de nuevo».

R. 17.10.2013 (Iniciativas Escénicas, S.L., contra Registro Mercantil de Almería) (BOE 21.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/21/pdfs/BOE-A-2013-12227.pdf>

### III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2013)

***Sociedad limitada: Participaciones: La supresión de las prestaciones accesorias requiere consentimiento individual del socio obligado***

«Mediante la escritura cuya calificación ha motivado el presente recurso se eleva a público el acuerdo adoptado por la junta general de una sociedad de responsabilidad limitada, con el voto favorable de uno de los dos únicos socios –titular de participaciones que representan el cincuenta y cinco por ciento del capital social–, por el cual se suprime la obligación de realizar prestaciones accesorias vinculada a la titularidad de las participaciones del restante socio –representativas del cuarenta y cinco por ciento del capital social–, quien votó en contra de dicho acuerdo [...] Tales prestaciones accesorias son de carácter retribuido». La Dirección confirma la calificación negativa de la registradora, ya que, «para la supresión de la obligación de realizar prestaciones accesorias, con la correspondiente modificación estatutaria, es necesario el consentimiento individual del socio obligado, conforme a los arts. 89 y 285 y ss. LSC».

R. 22.10.2013 (Aranberry Fruits, S.L., contra Registro Mercantil de Cantabria) (BOE 21.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/21/pdfs/BOE-A-2013-12231.pdf>

### III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2013)

***Sociedad anónima: Junta general: No cabe previsión estatutaria de dos sistemas alternativos de convocatoria***

Los estatutos de la sociedad preveían la convocatoria de la junta general por anuncio publicado en la página web y, «en sustitución de la forma de convocatoria prevista en el apartado ante-

rior, la convocatoria se podrá realizar por cualquier procedimiento de comunicación individual y escrita...». La Dirección reitera la doctrina de la R. 25.02.1999, en el sentido de que «la forma de convocatoria ha de quedar debidamente determinada en los estatutos sin que quepa la previsión de dos o más sistemas alternativos»; el art. 173 LSC «distingue claramente entre el sistema legal de convocatoria (párrafo primero) y el sistema estatutario que se haya establecido en sustitución, en lugar del anterior (párrafo segundo) [...] sin que quepan fórmulas que impliquen «dejar al arbitrio de los administradores la forma de la convocatoria, con menoscabo del derecho del socio a saber en qué forma ha de esperar ser convocado», [...] [mientras que] el precepto estatutario aprobado prevé dos sistemas de convocatoria sin determinar en qué momento o por qué causas objetivas ha de aplicarse uno u otro; [...] es cierto que el término «en sustitución» alude no a un sistema alternativo, sino supletorio, pero para que ello sea así es preciso que se determine la causa de sustitución».

R. 23.10.2013 (Urbanización Playa Fañabé, S.A., contra Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 21.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/21/pdfs/BOE-A-2013-12232.pdf>

### III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2013)

#### ***Sociedad limitada: Junta general: El derecho de información del socio y su advertencia en la convocatoria de la junta***

En la convocatoria de la junta para modificación de estatutos de una sociedad limitada, se había advertido el derecho de socios a obtener de la sociedad de forma inmediata y gratuita los documentos a que se refiere el art. 272 LSC, pero sin referencia al derecho de los socios a solicitar la entrega o el envío gratuito (art. 287 LSC). La Dirección señala que una de las novedades del RDLeg. 1/2010 (LSC) fue «la extensión del derecho de los socios de la sociedad limitada a pedir la entrega o el envío gratuitos de los documentos relativos a las modificaciones estatutarias, hasta entonces sólo recogido para sociedades anónimas», y señala también cómo el derecho de información del socio «ha sido configurado por la jurisprudencia como un derecho esencial», hasta el punto de que la omisión en la convocatoria de las tres formas posibles de llevarlo a cabo «haya de considerarse como un vicio de la convocatoria que invalida el acuerdo que sobre el particular se pueda adoptar (R. 16.11.2002, entre otras muchas); [...] en caso de duda procede actuar en su salvaguarda rechazando la inscripción (por todas, R. 08.07.2005)». «Ahora bien, esta rigurosa doctrina ha sido mitigada en ocasiones al afirmarse que, debido a los efectos devastadores de la nulidad, los defectos meramente formales pueden orillarse siempre que por su escasa relevancia no comprometan los derechos individuales del accionista (R. 08.02.2012); [...] 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, R. 26.07.2005 y R. 29.11.2012). Siempre partiendo de la base de que los derechos individuales del accionista no sufran una merma en condiciones tales que puedan considerarse postergados, ni resulte de forma indiscutible que los accionistas minoritarios hayan considerado sus derechos individuales violados, situaciones estas que impiden cualquier consideración relativa a una interpretación flexible que se aleje de la rigurosa tradicional de este Centro Directivo (R. 20.05.2013)». En el caso concreto, y en la línea de la R. 30.05.2013,

la Dirección estima válida la convocatoria, teniendo en cuenta que «el anuncio tiene un carácter meramente funcional al ser el derecho de información de atribución legal (S. 13.02.2006)» y, sobre todo, que los socios asistentes representaban un 97 % del capital y los acuerdos se tomaron por unanimidad, «por lo que la convocatoria de una nueva junta en nada alteraría el resultado de lo acordado».

R. 24.10.2013 (Intex, S.L., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 21.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/21/pdfs/BOE-A-2013-12233.pdf>

### III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2013)

**Sociedad limitada: Junta general: No puede hacerse la convocatoria por dos de los tres administradores mancomunados**

**Sociedad limitada: Junta general: No puede considerarse universal cuando no han consentido todos los socios en el orden del día**

**Sociedad limitada: Modificación de estatutos: Es necesaria la advertencia sobre derecho de información de los socios**

—No es válida la convocatoria de junta general realizada por dos de los tres administradores mancomunados; reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 28.01.2013 y R. 11.07.2013; aun cuando haya una previsión estatutaria de actuación de dos de ellos, porque, «si se tiene en cuenta que cuando la administración de la sociedad se confíe a varios administradores mancomunados, éstos habrán de actuar de forma conjunta (cfr. art. 210.1 LSC), debe concluirse que la disposición estatutaria sobre el ejercicio del poder de representación por dos de los administradores conjuntos se limita a las relaciones externas de la sociedad, al establecimiento de vínculos jurídicos con terceros, pero no al funcionamiento interno, a cuyo ámbito pertenece el régimen de la propia organización y, por tanto, el del funcionamiento de la junta general, comenzando por su convocatoria».

—«No puede tener consideración de universal la junta a la que asistan todos los socios si no consta de forma expresa la aceptación unánime del orden del día (vid. S. 18.06.2012 y R. 17.04.1999)» (en el caso concreto, un socio manifestó que se oponía a la constitución de la junta).

—En caso de modificación de estatutos, «en el anuncio de convocatoria de la junta general, deberán expresarse con la debida claridad los extremos que hayan de modificarse y hacer constar el derecho que corresponde a todos los socios de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y, en el caso de sociedades anónimas, del informe sobre la misma, así como pedir la entrega o el envío gratuito de dichos documentos» (art. 287 LSC).

R. 28.10.2013 (Olivar de Tarifa, S.L., contra Registro Mercantil de Cádiz) (BOE 22.11.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/22/pdfs/BOE-A-2013-12285.pdf>

### III.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2013)

#### ***Derecho notarial: Intrascendencia de que varíe la representación entre los ejemplares de una póliza desdoblada***

Aun reconociendo las dificultades de interpretación del art. 197.3 RN, entiende la Dirección que en una póliza desdoblada, «el hecho de que en uno de esos ejemplares se haya variado la identidad de la persona física que representa a la entidad financiera y el poder con el que actúa no altera en nada el negocio otorgado, dado que quien presta el consentimiento en el negocio es la dicha entidad financiera, así se refleja en todos los ejemplares, y así se verifica en la práctica. [...] De no admitirse así, podrían producirse supuestos ciertamente llamativos, como sería el de que, una vez firmado por el deudor uno de los ejemplares de la póliza, no se pudiera después continuar con el sistema porque se revocara el poder del representante de la entidad persona física que figuraba en ese primer ejemplar, hubiera fallecido, o simplemente por imposibilidad de hacerlo».

R. 04.11.2013 (De Lage Landen International B.V., Sucursal en España, contra Registro Mercantil de Toledo) (BOE 12.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/12/pdfs/BOE-A-2013-12956.pdf>

### III.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2013)

#### ***Sociedad limitada: Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 12.11.2012 y otras; «la pretensión de que ahora se revise el nombramiento llevado a cabo en su día y que consta debidamente inscrito mediante el análisis de una documentación que no es relevante a los efectos de este expediente es del todo inaceptable».

R. 06.11.2013 (Cañada Real Open Nature, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 12.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/12/pdfs/BOE-A-2013-12959.pdf>

### III.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2013)

#### ***Sociedad limitada: Aportaciones: La antelación de la aportación respecto a la constitución se cuenta según la fecha de la certificación bancaria***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 11.04.2005.

R. 07.11.2013 (Notario Francisco-Manuel Mariño Pardo contra Registro Mercantil de Lugo) (BOE 12.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/12/pdfs/BOE-A-2013-12962.pdf>

### III.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2013)

**Registro de Bienes Muebles: No puede embargarse un vehículo con titularidad contradictoria en la Dirección General de Tráfico**

**Registro de Bienes Muebles: Reanudación del tracto en caso de titularidad contradictoria en la Dirección General de Tráfico**

Reitera sobre esas materias la doctrina de la R. 15.10.2013.

R. 08.11.2013 (Sociedad para el Desarrollo de las Comarcas Mineras, S.A., contra Registro Mercantil de Asturias) (BOE 12.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/12/pdfs/BOE-A-2013-12963.pdf>

### III.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 16 DE DICIEMBRE DE 2013)

**Sociedad limitada: Estatutos: Es concreto y admisible el objeto de promoción, creación y participación en empresas**

«La única cuestión objeto de este expediente consiste en determinar si puede formar parte del objeto social de una sociedad lo siguiente: «la promoción, creación y participación en empresas y sociedades industriales, comerciales, inmobiliarias, de servicios y de cualquier otro tipo». El registrador mercantil afirma en su acuerdo negativo que dicha frase implica el ejercicio indirecto de cualquier actividad, por lo que existe falta de determinación del objeto social». La Dirección comienza señalando que «tanto el art. 23.b LSC como el art. 178 RRM exigen que la definición estatutaria del objeto social se realice mediante la determinación de las actividades que lo integren»; pero sigue en la línea de la R. 01.12.1982, de que «únicamente habrá indeterminación cuando se utilice una fórmula omnicomprendiva de toda posible actividad comercial o industrial en donde se empleen unos términos generales, pero no existirá esta indeterminación si a través de términos concretos y definidos se señala una actividad de carácter general» (en el caso de aquella resolución el objeto era «la promoción y desarrollo de empresas de todo tipo...»); y concluye que «la actividad de promoción, creación y participación de empresas constituye una determinación suficiente sin que sea preciso especificar las actividades concretas que a su vez dichas empresas deban realizar».

R. 11.11.2013 (Particular contra Registro Mercantil Valencia) (BOE 16.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/16/pdfs/BOE-A-2013-13121.pdf>

### III.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 Y 13 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 16 DE DICIEMBRE DE 2013)

**Sociedad limitada: Cuentas: No pueden considerarse auditadas si los auditores no pueden expresar opinión**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 05.09.2013.

R. 12.11.2013 (Movimientos y Voladuras, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 16.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/16/pdfs/BOE-A-2013-13123.pdf>

R. 13.11.2013 (Movimientos y Voladuras, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 16.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/16/pdfs/BOE-A-2013-13125.pdf>

### III.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 16 DE DICIEMBRE DE 2013)

***Registro Mercantil:* El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de administradores**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 01.03.2010, R. 04.09.2012 y R. 19.06.2013).

R. 14.11.2013 (V.G. Associats, S.L., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 16.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/16/pdfs/BOE-A-2013-13128.pdf>

### III.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2013)

***Sociedad limitada:* Cuentas: Durante la liquidación deben depositarse las cuentas conforme a las reglas generales**

Los liquidadores de la sociedad en liquidación deben formular cuentas, someterlas a aprobación de la junta y depositarlas según las reglas generales: «Abierta la liquidación desde el momento de su disolución (art. 371 LSC), la sociedad continúa existiendo en términos similares si bien adaptando su funcionamiento al hecho de que la finalidad social es ahora la realización ordenada del patrimonio social, activo y pasivo, con miras a su efectiva extinción». El art. 371.3 LSC establece la continuidad de las normas previstas en la Ley que no sean incompatibles con las establecidas en el capítulo correspondiente, y el art. 375.2 LSC, la aplicación a los liquidadores de las normas establecidas para los administradores. Así pues, «los liquidadores, están obligados a formular las cuentas anuales (art. 253 en relación con el 386 LSC), a convocar junta para su aprobación (art. 164 en relación con el 166 LSC), así como a presentarlas en el Registro Mercantil para su depósito de conformidad con las reglas generales (art. 279). Así lo ha afirmado este Centro Directivo en sus R. 08.11.2000, R. 08.07.2005 y R. 03.05.2006. Es evidente que en aquellos supuestos (muy frecuentes en la práctica), en los que por ser el período de liquidación muy breve o incluso simultáneo a la adopción del acuerdo de disolución, no transcurre un ejercicio social completo, no existe formulación de cuentas anuales». Del art. 388.2 LSC (presentación a la junta de las cuentas anuales y de un informe pormenorizado) «no se sigue, como pretende

el recurrente, que la presentación a la junta sea meramente informativa; bien al contrario, se refuerza la obligación del órgano de gestión que no sólo debe presentar a la aprobación de la junta el contenido de las cuentas anuales sino que además debe informar, pormenorizadamente, del estado de la liquidación».

R. 18.11.2013 (Dachal Canarias, S.L., contra Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 19.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/19/pdfs/BOE-A-2013-13298.pdf>

### III.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2013)

***Sociedad limitada: Cuentas: El cierre del Registro por falta de depósito de cuentas impide depositar las del ejercicio siguiente***

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

«Cerrado el Registro de una sociedad limitada por falta de depósito de las cuentas correspondientes al ejercicio 2011 y rechazado ahora el depósito de las cuentas correspondientes al ejercicio 2012 [arts. 378 RRM y 282 LSC], se impugna el acuerdo de la registradora únicamente en cuanto a este punto. La sociedad recurrente no discute el fundamento jurídico de la decisión de la registradora sino que lo que debate son los fundamentos que llevaron, en su día y en expediente al efecto, al nombramiento del auditor a instancia de la minoría, que considera nulo, la actuación del propio auditor, que entiende contraria a Derecho, así como la persistencia de su mandato que considera caducado y extinguido». La Dirección, con cita del art. 326 LH y S. 22.05.2000, reitera una vez más que «el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de los registradores es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente por tratarse de materias reservadas al conocimiento de los tribunales (art. 66 LH)».

R. 19.11.2013 (Rótulos Eborá, S.L., contra Registro Mercantil Toledo) (BOE 19.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/19/pdfs/BOE-A-2013-13300.pdf>

### III.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2013)

***Sociedad limitada: Aumento de capital: En la «operación acordeón» debe respetarse el derecho de preferente ascunción en todo caso***

Sobre la reducción a cero o por debajo del capital mínimo legal y simultáneo aumento por encima de éste (operación acordeón), el art. 343 LSC, se limita a establecer dos reglas: la necesaria simultaneidad de las operaciones y el respeto al derecho de ascunción de los socios (o derecho de preferente suscripción para la sociedad anónima). Y, aunque el art. 304 LSC restringe el derecho de preferencia al aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias, el art. 343 LSC dice que en la operación acordeón deberá respetarse *en todo caso*, lo que impide el aumento por compen-

sación de créditos (a menos que el derecho preferente se renuncie por unanimidad, como en el caso de la R. 16.01.1995). «La sociedad podía haber cumplido el imperativo art. 343 LSC, y con ello los principios generales señalados, previendo un aumento de capital por tramos o mixto, en el que los socios que no pudieran acudir, por la naturaleza de la aportación, a la compensación de los créditos preexistentes, pudieran, en proporción a su participación preexistente en el capital social, contribuir al procedimiento de saneamiento social y asumir mediante aportaciones dinerarias la parte correspondiente a su cuota inicial en el mismo. Asimismo podían haber anticipado las consecuencias del acuerdo, informado por los administradores, bajo su responsabilidad y por los auditores sociales, y establecer al efecto un procedimiento que permitiera al socio no presente en un plazo determinado aceptar el aumento en los términos planteados».

R. 20.11.2013 (Operdata Solutions, S.L., contra Registro Mercantil de Girona) (BOE 19.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/19/pdfs/BOE-A-2013-13302.pdf>

### III.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2013)

***Sociedad limitada: Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 12.11.2012 y otras; en el caso actual «no se acompaña informe de auditoría llevado a cabo por dicho auditor sino que se pretende aportar otro realizado por auditor nombrado por la propia sociedad [...] La alegación realizada por el recurrente en el sentido de que, por error, no hubo oposición al nombramiento de auditor por parte de la sociedad no puede tenerse en cuenta pues, cualquiera que haya sido la causa, no constituye el objeto de este expediente».

R. 21.11.2013 (Profeico Atlántico, S.L., contra Registro Mercantil de Pontevedra) (BOE 19.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/19/pdfs/BOE-A-2013-13304.pdf>

### III.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2013 (BOE 20 DE DICIEMBRE DE 2013)

***Sociedad limitada: Cuentas: Derecho transitorio en la presentación de cuentas de sociedad concursada***

Se debate si una sociedad cuyo ejercicio coincide con el año natural y que entra en concurso en 2011 está obligada a verificar sus cuentas anuales de ese ejercicio, habida cuenta de que tiene auditor nombrado e inscrito. «El objeto de recurso se concreta en determinar si a la situación descrita le es aplicable el art. 46 L. 22/09.07.2003, Concursal, en su redacción anterior a la reforma que llevó a cabo la L. 38/10.10.2011 (que eximía de la auditoría al primer ejercicio en estado de concurso), o si por el contrario le es aplicable la redacción posterior (que no contiene dicha exención) y que entró en vigor el día 1 de enero de 2012 (disp. final 3 L. 38/2011)». La

Dirección resuelve que no es necesaria la auditoría, en aplicación de la disp. trans. 1 L. 38/2011, que declara aplicable la Ley a los concursos que se declaren a partir de su entrada en vigor; por lo que «la reforma que entró en vigor el día 1 de enero de 2012 no es aplicable, en este concreto aspecto, a los concursos declarados antes de dicha fecha».

R. 29.11.2013 (Pan Inglés, S.L., contra Registro Mercantil de Cádiz) (BOE 20.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/20/pdfs/BOE-A-2013-13380.pdf>

### III.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE DICIEMBRE DE 2013 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2013)

***Sociedad limitada: Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría, aunque esté recurrido el nombramiento***

Nombrado auditor por el Registro Mercantil a instancia del socio minoritario y para sociedad no obligada a la verificación de cuentas, ese socio renunció después al nombramiento; la pretensión no fue admitida por el registrador mercantil; y la decisión negativa del registrador se recurrió y está pendiente de resolución. En esa situación, el Registro rechaza ahora el depósito de cuentas por falta de auditoría. La Dirección, citando el art. 324 LH y la S. 22.05.2000, reitera la doctrina de que el recurso gubernativo no tiene por objeto la revisión de actuaciones anteriores ni mucho menos las de aquéllas que, recurridas, están pendientes de resolución en otro expediente. «La situación registral al tiempo de llevar a cabo la calificación es la de existencia de auditor nombrado a instancia de la minoría por lo que, de conformidad con la doctrina de este Centro Directivo, no cabe llevar a cabo el depósito de las cuentas si la solicitud no se acompaña del preceptivo informe de auditoría. [...] Como ha reiterado este Centro Directivo (vid. R. 06.11.2009 y R. 12.11.2012), ante una situación de indeterminación sobre la obligación de presentar las cuentas junto a informe de auditor, el registrador mercantil debe esperar a la resolución por parte de esta Dirección General del recurso de alzada interpuesto, para poder calificar el depósito de las cuentas anuales instado por la sociedad, pues hasta ese momento no se podrá determinar la situación registral y, en consecuencia, la procedencia o no del depósito de las cuentas».

R. 03.12.2013 (Tilllate España, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 24.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/24/pdfs/BOE-A-2013-13564.pdf>

### III.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE DICIEMBRE DE 2013 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2013)

***Sociedad limitada: Cuentas: La presentación en formato CD no puede subsanarse en soporte papel ni viceversa***

Se presentan las cuentas anuales de una sociedad para su depósito en el Registro Mercantil en formato CD; en el modelo normalizado de documento abreviado de información medio ambiental se manifiesta que existen partidas de naturaleza medioambiental, mientras en la memoria se dice que no consta incluida ninguna partida de esa naturaleza. La contradicción se intenta subsanar por un escrito en soporte papel en el que se dice que no existen tales partidas. La Di-

rección no admite esa forma de subsanación: «Son diversas las modalidades de presentación de las cuentas anuales en el Registro Mercantil: envío telemático, presentación en soporte CD/DVD y presentación en papel. Su elección corresponde a las sociedades depositantes, pero en ningún caso pueden presentarse simultáneamente las cuentas en diferentes soportes, sin perjuicio que, calificadas con defecto, la forma de presentación inicial de unas cuentas pueda variar al presentar su subsanación. Y así, cuentas presentadas en papel pueden subsanarse mediante envío telemático o viceversa. Optando la sociedad por presentar las cuentas en formato CD, como en este caso, deben cumplimentarse los modelos normalizados legalmente aprobados, entre los que se encuentra el modelo de documento de información medioambiental cuya constancia constituye una obligación que afecta a todas las sociedades que presenten cuentas anuales individuales o consolidadas. El registrador, conforme al art. 368 RRM, calificará exclusivamente, bajo su responsabilidad, si los documentos presentados son los exigidos por la Ley. Y en el caso de que en el documento de declaración medioambiental incluido dentro del soporte magnético se afirme la existencia de partidas de dicha naturaleza, resulta preceptivo incluir en la memoria el correspondiente informe relativo a éstas. Por lo tanto, la presentación simultánea del escrito en soporte papel no puede admitirse como sustitutoria de uno de los documentos contenidos en el soporte magnético, opción escogida para la presentación de las cuentas y cuyo contenido debe prevalecer, y además, tampoco puede considerarse subsanatoria del error material que la sociedad recurrente admite haber cometido toda vez que, sin entrar en consideraciones sobre si reúne los requisitos formales necesarios, en ningún caso hace referencia a la equivocación que recoge el CD, sino que se limita a hacer una declaración contraria al contenido de éste, por lo que se produce una evidente contradicción cuya resolución no puede acometer el registrador, ya que escapa a su competencia determinar qué dato es erróneo».

R. 04.12.2013 (Tecnweb Informática, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 24.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/24/pdfs/BOE-A-2013-13568.pdf>

R. 05.12.2013 (Rindemas, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 24.12.2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/24/pdfs/BOE-A-2013-13569.pdf>

**IV**

---

**ACTUALIDAD PARLAMENTARIA**

*María Isabel de la Iglesia Monje*

---

## **IV.1. PROYECTOS DE LEY**

- **Proyecto de Ley de Navegación Marítima. Presentado el 23/11/2013, calificado el 26/11/2013**  
Autor: Gobierno  
Situación actual: Comisión de Justicia Enmiendas  
Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena  
Comisión competente: Comisión de Justicia  
Plazos: Hasta: 26/12/2013 Ampliación de enmiendas  
Tramitación seguida por la iniciativa:  
Comisión de Justicia *Publicación* desde 26/11/2013 hasta 29/11/2013  
Comisión de Justicia *Enmiendas* desde 29/11/2013

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

#### I

La Ley de la Navegación Marítima lleva a cabo una reforma amplia del Derecho marítimo español contemplando todos sus aspectos. Se trata de una renovación que no busca una mera actualización y codificación, sino que también responde a su imprescindible coordinación con el Derecho Marítimo Internacional y su adecuación a la práctica actual del transporte marítimo.

Esta norma permite superar las contradicciones existentes entre los distintos convenios internacionales vigentes en España y la dispersa normativa que regula esta materia, cuya cabecera está todavía constituida por el Libro III del Código de Comercio de 1885. Al mismo tiempo, pone fin a las carencias que en estos últimos años se han detectado en relación a una pluralidad de intereses nacionales cuya tutela debe ser reforzada. Es el caso de la seguridad de la navegación, la protección del medio ambiente y del patrimonio cultural subacuático, el uso del mar territorial, la lucha contra la contaminación, los intereses españoles en materia de pesca, la extranjería y la inmigración, o la lucha contra el contrabando.

La ley regula el marco en el que se inscriben las actividades propias del tráfico marítimo, constituido por el propio medio geográfico y los espacios físicos que la hacen posible, así como los instrumentos y los vehículos, garantizando la necesaria coherencia del Derecho español con los distintos Convenios internacionales en materia de Derecho marítimo. Esta amplitud conlleva que esta Ley incluya prácticamente todos los aspectos de la navegación, tanto de Derecho público como privado.

#### II

El título preliminar responde a las orientaciones más modernas del Derecho marítimo, recogiendo en el artículo 2 la regla de interpretación de la ley de conformidad con los Conve-

nios internacionales vigentes en España. Esta vocación de uniformidad conlleva el propósito de acabar con la criticada dualidad de regulaciones existente en muchos ámbitos de esta materia, en los que, por una parte, España ha ratificado distintos Convenios internacionales y, por otro, contamos con una legislación propia que, en muchos casos, no se ajusta a los mismos. Esto explica también la técnica legislativa empleada, basada en la remisión a los Convenios vigentes en cada materia, reservándose la ley el papel de dotar de contenido los espacios que esos Tratados internacionales dejan a los Estados.

### III

El título I se inspira, principalmente, en la Convención de las Naciones Unidas sobre Derecho del Mar (CNUDM/UNCLOS), aprobada el 10 de diciembre de 1982 en Montego Bay. Este título I se estructura en seis capítulos en los que se formula una regulación básica y sistemática de la policía de la navegación, que se completa con la normativa en materia de puertos del Estado y de marina mercante. Estas normas despliegan su eficacia frente a buques nacionales y extranjeros que navegan o se detienen en alguna de nuestras aguas. La aplicación del régimen de policía de la navegación obedece principalmente a un criterio territorial, sin perjuicio del respeto a las competencias del Estado del pabellón, que ha llevado al Derecho Internacional a configurar los conceptos de Estado Ribereño y Estado rector del Puerto. El campo de aplicación de este título I se delimita tanto en clave territorial –dentro de los espacios marítimos españoles la ley rige para todos los buques–, como por la llamada ley del pabellón –quedan sujetos a ella los buques españoles, donde quiera que se encuentren–. En el capítulo VI se recogen las especialidades reconocidas a los buques de Estado y las excepciones aplicables a simples embarcaciones y artefactos navales.

En el régimen de estancia en aguas interiores marítimas y en puerto rige el principio de soberanía del ribereño, en torno al cual se articulan las competencias judiciales y administrativas sobre todos los buques que no sean de Estado.

### IV

El estatuto jurídico del buque parte de su definición como vehículo destinado a la navegación, que cubre también situaciones estáticas transitorias, como es el buque en construcción, fondeado, varado o en desguace. Esta noción excluye por tanto los artefactos navales –caracterizados por su permanencia a flote en un lugar o punto fijo de las aguas– y las plataformas fijas –toda estructura o instalación susceptible de realizar operaciones de explotación de los recursos naturales marítimos o de destinarse a otras actividades, emplazada sobre el lecho del mar, anclada o apoyada en él–. A la nota inherente de movilidad que caracteriza al buque se suma su capacidad para el transporte de personas o cosas a todos los fines. Con ello se prescinde de las distinciones de buque público o privado; civil o militar; mercante o de recreo, deportivo o científico. Cuando su tamaño sea menor de veinticuatro metros o carezca de cubierta corrida se calificará de «embarcación» y reglamentariamente podrán configurarse como «unidades menores» las más pequeñas.

Los artefactos navales, caracterizados tanto por su flotabilidad como porque no están destinados a navegar, se diferencian de las obras o construcciones fijas que aun pudiendo sustentarse total o parcialmente mediante flotación, tienen la consideración de bienes inmuebles con arreglo al Código Civil (como es el caso de las llamadas islas artificiales, rígidamente unidas al lecho de las aguas, o de las instalaciones portuarias). El requisito adicional de los artefactos de aptitud para albergar personas o cosas deja fuera del concepto a las boyas, balizas y demás

pequeñas artificios flotantes, generalmente utilizados para la seguridad de la navegación o la señalización de la pesca. La característica de permanencia, propia de los artefactos, es precisamente el atributo que justifica un régimen sustantivo y registral no siempre coincidente con el de los buques.

Las transformaciones materiales de los buques y embarcaciones y los cambios jurídicos que se derivan de su participación en el tráfico mercantil determinan la necesidad de su identificación y de que quede constancia pública de las relaciones que soportan en su condición de bienes muebles de significativo valor económico. Su carácter registrable hace jurídicamente posible su hipoteca, sin menoscabo de su calificación de cosa mueble. Y se reconocen las situaciones de titularidad compartida (copropiedad del buque) que, en los casos de falta de dedicación de la cosa común a una explotación mercantil, quedará sujeta directamente al régimen general, sin otra especialidad que la recogida en la propia ley para reglamentar los derechos de adquisición preferente (en particular, la novedosa regulación del tanteo).

Este sistema de publicidad se traslada parcialmente a embarcaciones y artefactos, si bien no están sujetos al régimen de documentación, a las inspecciones de seguridad ni a los certificados de clasificación. La publicidad es crucial en el tráfico patrimonial y se lleva a cabo a través de la inscripción en el Registro de Bienes Muebles (Sección de buques), que ha de coordinarse con el Registro de Buques y Empresas Navieras. Ambos tienen atribuida distinta función. El Registro de Bienes Muebles producirá los efectos jurídicos propios de la publicidad material de titularidades y gravámenes, frente a la significación típicamente administrativa del Registro de Buques y Empresas Navieras.

La norma sobre adquisición de la propiedad articula, con carácter dispositivo, el régimen jurídico de los contratos de construcción y de compraventa. El contrato de construcción regula el tema principal del paso de la propiedad y de los riesgos según las prácticas contractuales más difundidas en el tráfico. En el contrato de compraventa se mantiene en materia de riesgo de la venta la concepción marítima tradicional, de signo contrario a la civil, prestando especial atención a la interferencia que la venta del buque puede producir sobre los contratos de utilización en vigor. A este respecto la buena fe impone deberes informativos para el comprador del buque, a los que la ley conecta un efecto subrogatorio sobre el fletamento y los contratos de alquiler, que no se producirá en caso contrario. No obstante tal omisión sí generará las correspondientes responsabilidades tanto frente al comprador como a las otras partes de los contratos de utilización.

Se prescinde definitivamente de las figuras de los préstamos a la gruesa ventura o riesgo de nao, para asentar el crédito marítimo sobre un sistema de privilegios simplificado, reduciéndolos a los que se aceptan internacionalmente por el Convenio sobre los privilegios marítimos y la hipoteca naval de 1993, incluyendo la extensión de la garantía para los créditos salariales de origen dudoso a todos los buques gestionados por una misma empresa.

## V

Idéntico propósito modernizador preside la renovación del régimen de los sujetos de la navegación, empezando por la figura del armador, que no excluye pero sí desplaza a un plano secundario la del propietario del buque. La diferencia entre propietario y armador permite distinguir entre la simple cotitularidad del buque y el verdadero condominio naval. La explotación mercantil en común bajo un régimen de mayoría, permite calificar la relación como algo distinto a la copropiedad y a quienes la protagonizan como verdaderos armadores y navieros.

La idea de que no se puede ser armador sin posesión del buque y sin su utilización en la navegación y la de que para serlo no tiene que ejercerse una actividad empresarial es impor-

tante porque tiene consecuencias de régimen. Así es porque todo armador (propietario o no) puede inscribirse en el Registro de Bienes Muebles; pero solo el que hace navegar su buque con finalidad empresarial es empresario y, como tal, tendrá acceso al Registro Mercantil. Por otra parte, la ley conserva el concepto de naviero –ya recogido en la legislación de puertos del Estado y de la marina mercante– limitándolo a quienes se dedican a la explotación de buques mercantes (excluidos los dedicados a la pesca). Cuando además tengan la posesión, serán también armadores.

De conformidad con esta regulación, el armador es el primer interesado en inscribirse como tal en los registros que procedan. Del mismo modo el propietario de un buque que no lo dedique directamente a la navegación no querrá asumir las consecuencias y responsabilidades que deriven de una utilización a la que es totalmente ajeno. Por esa razón la ley faculta al simple propietario a solicitar la inscripción como armador de aquel que verdaderamente posee y utiliza el buque. Corresponde exclusivamente al armador hacer frente a los actos y omisiones de la dotación del buque y a las obligaciones contraídas por su capitán. Esta regla tiene muy pocas excepciones, derivadas principalmente de normas internacionales. En el ámbito de la navegación deportiva o de recreo, quien aparezca inscrito como dueño en el Registro de Bienes Muebles o en el Registro de Buques y Empresas Navieras viene considerado como armador, sin posibilidad de prueba en contrario.

La ley también coordina las normas administrativas y mercantiles aplicables al personal marítimo con el Derecho del trabajo, régimen propio de la dotación. Esta regulación complementa, por una parte, lo dispuesto en el Convenio Internacional sobre Formación, Titulación y Guardia de la Gente de Mar (STCW, 78/95 (buques mercantes) y en el Convenio Internacional del mismo nombre para el personal de los buques pesqueros (STCW-F/95), que contienen el régimen internacional de lo que la ley llama «De la titulación, certificación e inspección», y, por otra parte, el régimen de las dotaciones mínimas de seguridad, objeto de regulación tanto en el Convenio Internacional de Seguridad de la Vida Humana en el Mar (SOLAS 74/88), como en el Convenio sobre Trabajo Marítimo 2006 de la Organización Internacional del Trabajo (CTM o MLC 2006), todos ellos vigentes en España.

Se habla de la dotación en sentido amplio, entendida como el conjunto de todos los individuos embarcados bajo contrato de enrolamiento. Este concepto jurídico viene a concretar, para un buque determinado, el más genérico de «gente de mar» o «marinos» recogido en el aludido CTM 2006.

Queda garantizada la libertad profesional del capitán para tomar decisiones autónomas en materia de seguridad y protección del medio ambiente. Para ello se recoge de forma sintética y clara el poder que ostenta para actuar en interés del buque, con legitimación activa y pasiva para comparecer en todos los procedimientos judiciales y actuaciones administrativas que reclamen su presencia por causa de relaciones jurídicas surgidas con ocasión de la navegación o explotación del buque. Se aclara la responsabilidad del armador por los actos ilícitos del capitán frente a terceros (tanto si son de origen contractual como extracontractual), regulándose la «protesta de mar» como instrumento probatorio exento de formalismo, que obliga al capitán a dejar constancia en el Diario de Navegación de los acaecimientos ocurridos durante el viaje y a certificarlos luego de forma unilateral en la protesta.

## VI

En la regulación de la responsabilidad del porteador por daños y averías de las cosas transportadas se mantiene el régimen vigente, contenido en las Reglas de La Haya-Visby ratificadas por España y por la generalidad de los países marítimos. Según la OCDE, estas

Reglas regulan actualmente el 95 por 100 del comercio marítimo mundial. Se han unificado los regímenes de responsabilidad del porteador, aplicables al transporte marítimo en régimen de conocimiento de embarque –nacional o internacional–, y al fletamento en sus distintas modalidades. Este régimen reviste carácter de Derecho necesario (inderogable para las partes, en beneficio del titular del derecho sobre las mercancías) en los transportes contratados en régimen de conocimiento de embarque, por ser un sector donde la capacidad de negociación de los usuarios del servicio es más limitada. Cuando exista póliza de fletamento el régimen legal tendrá carácter derogable, dada la posición de igualdad entre fletadores y armadores. Consecuentemente pueden ser válidas las cláusulas de exoneración o limitación de responsabilidad que pacten. La ley ha tenido en cuenta los últimos convenios en esta materia, especialmente las conocidas Reglas de Rotterdam, previendo así ulteriores modificaciones de su articulado cuando entren en vigor.

Las soluciones recogidas en el texto no se separan de la práctica usual, por lo que el fletamento se configura como contrato de transporte. El fletamento autónomo sigue cumpliendo el modelo del transporte que alguien realiza en beneficio de otro, que paga por ello, moviéndose de origen a destino y procurando el desplazamiento solicitado. El tipo contractual unificado que contempla la ley se compagina con la previsión de especialidades cuando son necesarias, como sucede con los fletamentos por viaje, el fletamento por tiempo y el traslado de mercancías bajo conocimiento. Se deja fuera de ese tipo legal la contratación de buques a otros fines distintos (tendido de cables, investigación oceanográfica, actuaciones de rompehielos, supuestos en los que sólo serán de aplicación las normas de ese tipo jurídico que son imprescindibles y adecuadas (las relativas a la puesta a disposición, empleo del buque, flete y extinción anticipada).

También se regulan los contratos de pasaje, el remolque (en su doble modalidad de remolque-manobra y remolque-transporte), el arrendamiento de buque (ya sea a casco desnudo o armado, equipado), cuya disciplina se articula siguiendo las soluciones más equilibradas del derecho de los formularios, y el arrendamiento náutico, conocido comúnmente como chárter y que goza de particularidades propias.

## VII

Los llamados contratos auxiliares de la navegación incorporan los patrones que ha ido generando la vida del tráfico. Es el caso de los formularios del Consejo Marítimo Internacional y del Báltico COMIB/BIMCO (Baltic and International Maritime Council) para el contrato de gestión naval, o las normas internacionales (Convenio sobre Responsabilidad de los empresarios de terminales de transportes en el comercio internacional, hecho en Viena el 19 de abril de 1991, que ha sido firmado, pero no ratificado aún por España). La atención se centra en la definición del régimen de responsabilidad propia de los modelos mercantiles de la comisión o de la agencia, como prototipos de los contratos de gestión de intereses ajenos.

La gestión naval proporciona a los propietarios auxilio en materia comercial, náutica, laboral y aseguradora. En el caso de que el gestor no indique el nombre de su armador o naviero al celebrar los contratos, responderá solidariamente con él, aunque tal responsabilidad puede limitarse. También cabe esa limitación en el contrato de manipulación portuaria. Su especialidad radica en el carácter inderogable del sistema de responsabilidad, establecido en beneficio de los usuarios de empresas de carga y descarga o terminales de transporte. En la prestación de sus servicios éstas quedan sujetas a responder por culpa presunta, aunque en compensación tienen también reconocido un derecho de retención en tanto no se les pague lo que se les deba. En el caso del consignatario la idea central de la regulación es que quien no cobra el flete para sí mismo tam-

poco debe responder como transportista, aunque esté legitimado para firmar los conocimientos de embarque. En cambio, si el consignatario oculta el nombre del naviero, responderá solidariamente con él.

El practicaaje, configurado como asesoramiento, impone una actuación interactiva con el capitán (a quien corresponde la decisión última) y con la propia dotación. Por ello se considera culpa exclusiva del práctico la que derive de aspectos que sólo dependen de él, como sucede con la inexactitud, la omisión del asesoramiento necesario o la falta de apoyo técnico debido. Por el contrario, se imputa al capitán la falta o el defectuoso seguimiento de instrucciones correctas y oportunamente recibidas, así como la incapacidad para identificar las instrucciones insuficientes (que debe complementar) o descartar las erróneas (que está obligado a corregir). Dada la frecuente confluencia de culpas, el armador queda sujeto a soportar los daños propios y viene obligado a resarcir los ajenos, aclarando la ley que todos los sujetos imputables (armador, capitán, práctico) serán responsables solidariamente, sin perjuicio de las acciones de regreso que a cada uno pueda corresponder en el reparto interno de esas culpas.

### VIII

Al regular los accidentes de la navegación, la ley empieza por ocuparse del abordaje, cuyo régimen se remite al Convenio para la unificación de ciertas reglas en materia de abordaje, hecho en Bruselas el 23 de septiembre de 1910. Se fija así la responsabilidad por culpa probada, la exclusión del caso fortuito y la graduación de las culpas efectivamente producidas —que nunca abarcarán las relaciones contractuales entre las partes de un contrato de trabajo, pasaje o fletamento— cuando esas culpas tengan naturaleza compartida. Para una mayor protección de los terceros, la ley declara la responsabilidad solidaria de ambos armadores. Saliendo al paso de otras dudas interpretativas manifestadas en nuestra reciente jurisprudencia, se extiende el ámbito de aplicación de esta normativa especial a los procesos penales o administrativos en que se exija una responsabilidad patrimonial como subsidiaria de la penal o disciplinaria, pues la regulación material de estos asuntos no puede variar por el simple hecho de que la responsabilidad sea exigida por uno u otro cauce procedimental.

En materia de avería común, se siguen las Reglas de York y Amberes, que constituyen una regulación práctica, sencilla y eficaz. En la medida que éstas Reglas no son autosuficientes se regulan otras cuestiones, como el derecho de retención de los efectos llamados a contribuir o la prescripción de las acciones. La liquidación de esas averías comunes se efectuará por un liquidador privado designado por el armador; pero se ha previsto un procedimiento para los casos en que no se logre el acuerdo de los interesados sobre este punto.

La ley remite al Convenio internacional sobre salvamento marítimo, hecho en Londres el 28 de abril de 1989, en la regulación de esa misma materia. La jurisdicción civil conocerá de las correspondientes reclamaciones, salvo que las partes acuerden someterse a un sistema de arbitraje marítimo administrativo ante órganos especializados de la Armada, o cuando la intervención de tales órganos se haga necesaria por tratarse de salvamento de bienes abandonados en la mar y de propiedad desconocida. La articulación de un concepto omnicomprendivo del salvamento y la habilitación del capitán y armador para celebrar convenios al respecto, son mejoras técnicas importantes, que se acomodan a la intervención de la Administración Marítima en las operaciones de salvamento al objeto de asegurar la protección del medio ambiente. El reconocimiento de un derecho de retención del salvador, sin menoscabo del recurso a un posible embargo preventivo del buque y bienes salvados, es otra novedad.

En otros dos capítulos del mismo título se regula el naufragio o hundimiento de buques a los efectos de determinar la situación de los bienes afectados, el derecho de propiedad sobre

los mismos, y el régimen de unas extracciones que se someten a la autorización administrativa correspondiente. Se procura también un régimen para la contaminación marítima que impone una responsabilidad cuasi objetiva del armador del buque o del titular del artefacto que causa la contaminación, junto con la exigencia del correspondiente seguro obligatorio, de conformidad con los convenios internacionales aplicables a los que la ley remite, especialmente al Convenio Internacional sobre Responsabilidad Civil nacida de Daños debidos a Contaminación por Hidrocarburos, 1992 (Convenio e Responsabilidad Civil, 1992) y al Convenio Internacional sobre Responsabilidad Civil nacida de Daños debidos a Contaminación por Hidrocarburos para combustible de los buques (BUNKERS, 2001). De este modo se consigue la aplicación extensiva de los principios internacionales a los supuestos de daños de contaminación distintos de los específicamente contemplados por el Derecho uniforme vigente.

Asimismo, la pertenencia de España al ámbito comunitario europeo conlleva mayores exigencias en materia de responsabilidad por contaminación marina. Esto lleva a hacer plenamente aplicables a los supuestos regulados en este título los principios medioambientales incluidos en el artículo 191 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, lo que viene a significar una mayor calidad en la construcción y mantenimiento de los buques para dificultar los procesos de contaminación, y una atribución de responsabilidad a quien la causa de acuerdo con los principios «prevención en la fuente» y «quien contamina paga».

## IX

Al ocuparse «De la limitación de la responsabilidad» del armador, la ley simplifica los regímenes anteriores –internos e internacionales– bastante más confusos. Y lo hace a partir del Convenio sobre la limitación de la responsabilidad nacida de reclamaciones de derecho marítimo, hecho en Londres el 19 de noviembre de 1976 (CMLR/LLMC), enmendado por el Protocolo de 1996, cuyo régimen se completa en este título. El llamado sistema de baremo o tarifa, que ahora se sigue, no presenta mayores dificultades de aplicación y ofrece superior seguridad jurídica.

Con excepción de artefactos navales, la limitación de responsabilidad es un derecho invocable en cualquier procedimiento. Su fundamento es objetivo (al referirse solo a determinados créditos) y no genera presunción de responsabilidad al esgrimirlo. Los navieros podrán pedirla, optando por la global de este título o las específicas que puedan asistirles por causa de contratos de utilización del buque (como porteador de mercancías o como transportista de pasajeros) o bien por razón de otros convenios específicos. Los créditos susceptibles de amparar la limitación se definen positiva y negativamente en este título y se establecen las sumas máximas y las reglas principales para ese ejercicio del derecho, sustituyéndose la de prorrato en caso de concurrencia de diferentes acreedores, a fin de dotar de prelación absoluta a los créditos de titularidad pública relativos a daños al demanio marítimo o portuario. La articulación del fondo de limitación, que ha de procurar efectividad a esta regulación, sirve de cierre a la disciplina.

## X

En el tratamiento «Del seguro marítimo», por razones prácticas, se han seguido los modelos de pólizas y cláusulas de tipo anglosajón, pero bajo moldes conceptuales más propios de nuestra tradición jurídica. La significación preferentemente dispositiva de sus normas, exigida por el Derecho de la Unión Europea sobre «Seguros de Grandes Riesgos», obedece a la equiparable posición de fuerza que disfrutaban ambas partes contratantes. En cuanto a su ámbito de aplicación, este seguro cubre los daños «propios de la navegación marítima», presumiéndose

concluido siempre el contrato por quien resulte ser titular del interés y, en los seguros de cascos, se tiene también como estimado el valor asegurado que figura en la póliza. Por otro lado, la validez del seguro múltiple no depende de que venga concertado por un mismo tomador y en relación al coaseguro la ley establece de forma clara la plena legitimación procesal del cabezalero o abridor de la póliza para actuar activa o pasivamente por cuenta de todos los coaseguradores.

Los riesgos asegurados se delimitan por vía de pacto. Salvo acuerdo en contrario no cubren los extraordinarios (bélicos y asimilables), tampoco el vicio propio, el desgaste natural (con alguna particularidad para el seguro de buques) y la culpa grave del asegurado (el dolo nunca queda cubierto y, a estos efectos, la culpa grave del asegurado incluye la de las dependientes en tierra, a quienes incumbe el mantenimiento del objeto asegurado). Tienen reglas propias los contratos de seguro celebrados sobre «buenas o malas noticias», así como los contratados con posterioridad a la terminación del riesgo o producido ya el siniestro, haciendo depender la ley su validez del estado subjetivo de conocimiento que de todo ello tengan las partes.

Al tomador corresponde el deber de declaración exacta, mientras que al asegurador compete indemnizar el daño producido, pudiendo liquidarse el siniestro por la doble vía del procedimiento de avería o el sistema de abandono que la ley permite realizar pactando la no transmisión del objeto asegurado o de sus restos a la compañía aseguradora. La liquidación puede hacerse extrajudicialmente por medio de los liquidadores de averías.

En el tratamiento de las ramas singulares del seguro marítimo la ley incorpora como novedad la cobertura aseguradora de la responsabilidad civil del armador, que sigue la Ley de Contrato de Seguro y que se articula, además, como disciplina supletoria en los supuestos en los que esta Ley de Navegación Marítima impone la contratación de seguros obligatorios que gocen de su propio régimen específico, lo que tiene lugar en los casos de responsabilidad civil por contaminación y por daños a los pasajeros.

La ley sanciona, con carácter indisponible, la acción directa del perjudicado contra el asegurador para exigirle el cumplimiento de la obligación de indemnizar. El asegurador podrá oponer a esa reclamación las limitaciones de responsabilidad (por créditos marítimos del título VII) o incluso la limitación de deuda (la del porteador de personas o cosas) que el asegurado pudiera haber esgrimido por la suya, frente al perjudicado reclamante. Se recogen también las especialidades de los seguros de protección e indemnización, remitiendo su régimen jurídico a las propias pólizas e incluyendo la acción directa en los casos en que así lo prevean los Convenios internacionales o las normas de la Unión Europea, que proporcionan la necesaria cobertura de los daños que se puedan ocasionar al medio ambiente y a terceros.

## XI

Sobre la base de las normas de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, el título IX de la ley trata de las «especialidades procesales».

El capítulo I contiene las llamadas especialidades de jurisdicción y competencia, que partiendo de la aplicación preferente en esta materia de las normas contenidas en los Convenios internacionales y en las normas de la Unión Europea, trata de evitar los abusos detectados declarando la nulidad de las cláusulas de sumisión a una jurisdicción extranjera o arbitraje en el extranjero, contenidas en los contratos de utilización del buque o en los contratos auxiliares de la navegación, cuando no hayan sido negociadas individual y separadamente.

El capítulo II contiene el régimen del embargo preventivo de buques, que remite al Convenio Internacional sobre el embargo preventivo de buques, hecho en Ginebra el 12 de marzo de 1999, cuyas normas viene a completar. Queda asegurada la detención efectiva del buque (por conducto

de la Capitanía Marítima), sin necesidad de acreditar el ni el (que se presume), remitiendo en todo lo no específico a la Ley de Enjuiciamiento Civil. La jurisdicción competente para decretar el embargo será, a elección del actor, la del puerto de estadía del buque, aquel donde se espera su arribada o el juzgado que lo sea para conocer de la pretensión principal.

De acuerdo con el criterio de no reiterar en la ley aquello que ya está previsto en los Convenios internacionales, esta regulación del capítulo II, se limita a completar las especialidades procesales. Entre éstas cabe destacar la fijación de los criterios que servirán al tribunal para determinar la cuantía de la garantía que se exigirá para decretar el embargo, que como mínimo será del 15 por 100 del importe del crédito marítimo.

La venta forzosa del buque, sea judicial o administrativa, se regula a partir del régimen del Convenio sobre los privilegios marítimos y la hipoteca naval de 1993, articulándose como una especie de «purga» respecto de todos los gravámenes que sobre el mismo pudieran pesar. Se basa en un adecuado sistema de publicidad y notificaciones –que en el caso de hipotecas al portador y privilegios de titular desconocido sólo son posibles a favor de quienes hubieran comunicado la existencia del crédito– antes de proceder a la enajenación. De acuerdo con la Ley de Enjuiciamiento Civil la venta se puede gestionar directamente por persona especializada y conoedor del mercado, prescindiendo de la subasta. Cuando se invoque la limitación deberá constituirse de modo paralelo el fondo correspondiente.

La regulación de este título se cierra con el procedimiento para limitar la responsabilidad por créditos marítimos, materia hasta ahora carente de regulación en nuestro ordenamiento jurídico.

## XII

La actualización del régimen general aplicable al tráfico marítimo también permite poner al día los expedientes de jurisdicción voluntaria, eliminando aquellos que habían perdido su razón de ser, como es el caso de la autorización para la descarga del buque, las obligaciones derivadas del contrato de transporte marítimo o la apertura de escotillas. Esta depuración parte de una nueva concepción que incluye en la jurisdicción voluntaria sólo los expedientes que han quedado encomendados a los tribunales.

La protesta de mar e incidencias del viaje, la liquidación de la avería gruesa, el depósito y venta de mercancías y equipajes en el transporte marítimo y la enajenación de efectos mercantiles alterados o averiados son los únicos que se mantienen. Y, como novedad, se introduce un nuevo expediente, el relativo al extravío, sustracción o destrucción del conocimiento de embarque. Su tramitación y resolución se atribuye a los Notarios y pasan a denominarse certificación pública de expedientes de Derecho marítimo.

## XIII

Las disposiciones finales vienen, por último, a atender las necesidades de armonización con otras normas de la nueva Ley de Navegación Marítima, como ocurre con cuestiones de consumo, contratación electrónica, buques de guerra o la protección de los buques históricos como parte del patrimonio cultural de España. A tal fin resultan también modificados la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil y el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre. E, incluso, de cara al futuro se prevén las modificaciones que pueda requerir la entrada en vigor de las Reglas de Rotterdam o se atienden otras cuestiones específicas para mejor aplicación de la nueva regulación.

- **Proyecto de Ley de Tratados y otros Acuerdos Internacionales. Presentado el 25/10/2013, calificado el 29/10/2013**

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Asuntos Exteriores Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena

Comisión competente: Comisión de Asuntos Exteriores

Plazos: Hasta: 26/12/2013 Ampliación de enmiendas al articulado

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Asuntos Exteriores Debate de totalidad desde 04/12/2013 hasta 12/12/2013

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### I

La Convención de Viena sobre el Derecho de los Tratados, de 23 de mayo de 1969, codifica con vocación universal las cuestiones esenciales del proceso de celebración y entrada en vigor de los tratados internacionales celebrados entre Estados, así como su observancia, aplicación e interpretación. Si bien no abarca la regulación de cuestiones como la sucesión de Estados en materia de tratados o la responsabilidad derivada del incumplimiento, puede seguir considerándose como «el Tratado de los tratados» y el reflejo del Derecho consuetudinario en la materia.

La Convención de Viena sobre el Derecho de los Tratados entre Estados y Organizaciones internacionales o entre organizaciones internacionales, de 21 de marzo de 1986, que aún no ha entrado en vigor, completa el ámbito de aplicación material de la Convención de 1969 y regula los tratados entre uno o varios Estados y una o varias organizaciones internacionales, así como los tratados celebrados entre organizaciones internacionales.

España es Estado parte de la Convención de Viena de 1969 sobre el Derecho de los Tratados y prestó el consentimiento en obligarse por la Convención de 1986 el 24 de julio de 1990. Ambas Convenciones configuran el marco de referencia de la presente ley.

En nuestro ordenamiento jurídico la única norma específica reguladora de los tratados es el Decreto 801/1972, de 24 de marzo, sobre ordenación de la actividad de la Administración del Estado en materia de tratados internacionales. En su momento, este decreto logró acomodar el ordenamiento jurídico español a las exigencias de Derecho Internacional en materia de tratados internacionales y dio respuesta a las remisiones al Derecho interno que hacía la Convención de Viena de 1969.

Sin embargo, con el paso del tiempo el Decreto 801/1972, de 24 de marzo, ha quedado obsoleto tanto por el notable desarrollo experimentado por el Derecho Internacional a lo largo de las últimas cuatro décadas, como por los profundos cambios políticos y constitucionales vividos por España desde 1972. Ello hace de todo punto necesario reemplazar el Decreto por una nueva regulación que, de forma sistemática y actualizada, regule la actividad del Estado en materia de tratados internacionales y otros acuerdos internacionales. Esta necesidad se ha subrayado tanto por las propias administraciones públicas, como por los ámbitos académico y doctrinal.

### II

En efecto, el Derecho Internacional contemporáneo ha conocido un desarrollo que lo ha colocado en una situación que poco tiene ya que ver con la existente en el momento de aprobación del Decreto 801/1972, de 24 de marzo. Las Convenciones de Viena de 1969 y 1986 son, sin duda,

el marco de referencia en materia de tratados internacionales, pero difícilmente puede obviarse la existencia de determinados fenómenos de nuevo cuño y cambios dentro de la comunidad internacional que también han tenido profundas consecuencias en la práctica internacional de los Estados y, muy en particular, en su actividad convencional. Así, en primer lugar, destaca la multiplicación de organizaciones internacionales con capacidad, en muchos casos, para celebrar acuerdos internacionales con los Estados. Ejemplo particularmente reseñable es el de la Unión Europea ya que tanto su naturaleza supranacional como la atribución de amplias competencias en materia exterior le empujan a la celebración de acuerdos internacionales, destacando por sus consecuencias para los Estados miembros la peculiar y compleja categoría de los acuerdos mixtos con países terceros.

En segundo término, hay que tener presente que la práctica en materia convencional se ha ido haciendo cada vez más intensa, compleja y fértil sobre la base del principio de autonomía de la voluntad, lo cual ha dado origen a nuevas formas de acuerdos y nuevos problemas de aplicación. En este sentido, el Derecho interno de un Estado puede establecer la distinción entre tratados y otros tipos de acuerdos internacionales, posibilidad que contemplan expresamente las Convenciones de Viena de 1969 y 1986 en sus respectivos artículos 2.2. Así, en relación con las nuevas formas de acuerdos, cabe citar los acuerdos de ejecución de tratados internacionales, normalmente denominados en la práctica española «acuerdos internacionales administrativos» y la celebración de acuerdos internacionales no normativos, frecuentemente denominados Memorandos de Entendimiento o identificados mediante las siglas MOU derivadas de la denominación inglesa Memoranda of Understanding que instrumentan la asunción de compromisos políticos. Ahora bien, ello no impide en modo alguno que coexistan categorías diferentes a las tres reguladas por esta Ley que se rigen, todas ellas, por el Derecho interno de los Estados.

Desde la perspectiva interna, los artículos 56, 63.2 y 93 a 96 de la Constitución Española de 1978 regulan la actividad exterior del Estado en materia de tratados internacionales y en buena medida el Decreto 801/1972, de 24 de marzo, no resulta compatible con ellos. No en vano, la entrada en vigor de la Constitución Española significó, en virtud del apartado tercero de su Disposición derogatoria única, la terminación de vigencia de aquellas partes del Decreto 801/1972, de 24 de marzo, que eran incompatibles con la Carta Magna; y tal era el caso al menos de los títulos V y VI del citado Decreto. Hasta el momento este vacío normativo ha sido cubierto en la práctica por tres vías principales. En primer lugar, por la emisión de un buen número de circulares y órdenes ministeriales que han ido articulando de forma dispersa los trámites a seguir en la tramitación interna de los tratados internacionales y de los otros posibles acuerdos internacionales. En segundo lugar, por la tarea interpretadora del Tribunal Constitucional, así como por la labor asesora del Consejo de Estado y de la Asesoría Jurídica Internacional del Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación. Y en tercer lugar, dado el silencio del Decreto 801/1972, de 24 de marzo, a propósito de la aplicación, los jueces ordinarios también han desempeñado un papel de primer orden.

Asimismo, el diseño territorial del Estado realizado tras la entrada en vigor de la Constitución Española de 1978 ha significado el reconocimiento a las Comunidades Autónomas, a través de sus respectivos Estatutos de Autonomía, de relevantes competencias en materia de acción exterior. De esta forma, como consecuencia de lo previsto en el apartado tercero del artículo 149.1 de la Constitución Española, el Estado posee una competencia de carácter exclusivo en materia de relaciones internacionales que, con base en una asentada jurisprudencia del Tribunal Constitucional, incluye en su núcleo duro precisamente la capacidad de celebrar tratados internacionales, el llamado *ius ad tractatum*. No obstante, las Comunidades Autónomas tienen competencia para desplegar ciertas actividades de acción exterior entre las que cabe, por ejemplo, la celebración de acuerdos internacionales no normativos. También disponen de competencia para celebrar acuer-

dos internacionales administrativos, en concreción o ejecución de un tratado. Gozan, además, de competencias en otros aspectos de la acción exterior que también tienen consecuencias en la propia política exterior del Estado en materia de celebración de tratados internacionales y que deben ser objeto de regulación para garantizar su adecuada inserción dentro de la competencia exclusiva del Estado derivada de los artículos 97 y 149.1.3 de la Constitución Española. Tal es el caso, por ejemplo, del derecho de las Comunidades Autónomas a proponer la apertura de negociaciones para la celebración de tratados sobre materias respecto de las que acrediten un interés justificado, el derecho a ser informadas de la negociación de tratados internacionales que afecten a sus competencias o el derecho a solicitar al Gobierno formar parte de la delegación española que negocie un tratado internacional que afecte a competencias de las Comunidades Autónomas.

Igualmente, la pertenencia de España a la Unión Europea tiene profundas repercusiones en el ámbito de la celebración de tratados internacionales y otros acuerdos internacionales. No en vano la Unión goza de personalidad jurídica propia y de amplias competencias en materia exterior, lo cual se traduce en la posibilidad de celebrar acuerdos internacionales con países terceros u organizaciones internacionales. Dichos acuerdos vinculan tanto a las instituciones de la Unión como a los Estados miembros y son de dispar naturaleza según sea la competencia de la Unión sobre la que se base. Pueden existir, por tanto, acuerdos que celebre sólo la Unión con un país tercero o una organización internacional, sin participación alguna de los Estados miembros, si la Unión goza de competencia exclusiva para ello. Pero pueden existir acuerdos en los que, junto a la Unión, participen también los Estados miembros, si se trata de competencias compartidas; precisamente por este motivo, ha surgido la peculiar categoría de los acuerdos mixtos. A su vez, según sea su contenido, naturaleza y finalidad, existe una amplia variedad de posibilidades de acuerdos: acuerdos de asociación, acuerdos comerciales, acuerdos de adhesión, entre otros. Se trata, en cualquier caso, de un ámbito específico en el que el tratamiento jurídico que dé cada Estado miembro exige también unas especificidades y una flexibilidad que permita asumir las peculiaridades derivadas de la pertenencia a un proceso de integración de carácter supranacional.

Este escenario exige una actualización del instrumento jurídico que regula la ordenación de la actividad del Estado en materia de tratados internacionales y otros acuerdos internacionales y aconseja un rango legal para atender lo que ya fueron recomendaciones del Consejo de Estado. En este sentido, cuando en su momento se estaba preparando el Decreto 801/1972, de 24 de marzo, el Consejo de Estado llamó la atención sobre el hecho de que «el interés público y la seguridad jurídica aconsejan que se dicte una disposición de rango legal» en sus dictámenes núm. 37.248 y 37.068, de 19 de noviembre de 1971. De igual modo, una vez en vigor la Constitución Española de 1978, el Consejo de Estado volvió a pronunciarse en el mismo sentido con ocasión del informe que emitió a propósito del Anteproyecto de Ley de tratados que se preparó en 1985, si bien no llegó a remitirse a las Cortes Generales, en su dictamen núm. 47.392, de 21 de febrero de 1985. Ello obedece, entre otros aspectos, a que «la materia afecta a las relaciones entre órganos constitucionales y asimismo entre los ordenamientos jurídicos nacional e internacional, regula la producción y aplicación de normas jurídicas convencionales (Constitución Española, artículo 96) y, finalmente, porque el artículo 63.2 de la Constitución Española establece en realidad una reserva de ley». En efecto, esta disposición establece que «al Rey corresponde manifestar el consentimiento del Estado para obligarse internacionalmente por medio de tratados, de conformidad con la Constitución Española y las leyes».

### III

Así las cosas, el contenido de esta Ley de tratados y otros acuerdos internacionales se articula en torno a cinco grandes títulos. El punto de partida lo configuran las disposiciones generales

del título I que precisan el alcance material de la ley e incluyen definiciones de los principales conceptos manejados en la ley. A continuación, como núcleo fundamental de la misma, se regula en el título II todo lo relativo a la competencia para la celebración y la celebración misma de los tratados internacionales, diferenciando, de la misma forma que hace el Convenio de Viena de 1969 sobre Derecho de los Tratados, entre la representación internacional de España, el proceso de celebración, la publicación y registro, la ejecución y observancia y la enmienda, suspensión y denuncia. A partir de ahí, la Ley dedica los dos títulos siguientes a la regulación de dos importantes modalidades de acuerdos internacionales de relevancia creciente en la práctica internacional que, sin embargo, no gozan de la naturaleza de los tratados internacionales, a saber, los acuerdos internacionales administrativos, título III, y los acuerdos internacionales no normativos, título IV. Ambas modalidades precisan una regulación de los aspectos propios de su naturaleza, calificación, tramitación y, según los casos, publicación o registro administrativo. Por último, en razón de la naturaleza de nuestro Estado autonómico y las competencias asumidas en materia de acción exterior por las Comunidades Autónomas a través de sus respectivos Estatutos de Autonomía, la Ley presta particular atención a la participación de estas Comunidades Autónomas, título V, tanto en la celebración de tratados internacionales como de acuerdos administrativos y acuerdos no normativos. Finalmente, la Ley se cierra con las correspondientes disposiciones adicionales, derogatoria y finales.

- **Proyecto de Ley por la que se modifica el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre**

Presentado el 17/10/2013, calificado el 22/10/2013

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Sanidad y Servicios Sociales Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena

Comisión competente: Comisión de Sanidad y Servicios Sociales

Plazos: Hasta: 26/12/2013 Ampliación de enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa:

Comisión de Sanidad y Servicios Sociales Publicación desde 22/10/2013 hasta 25/10/2013

Comisión de Sanidad y Servicios Sociales Enmiendas desde 25/10/2013

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### I

El texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, procedió a refundir en un único texto la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y las normas de transposición de las directivas comunitarias dictadas en materia de protección de los consumidores y usuarios que incidían en los aspectos regulados en ella, en cumplimiento de la previsión recogida en la disposición final quinta de la Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios.

Con fecha 22 de noviembre de 2011 se publicó en el Diario Oficial de la Unión Europea la Directiva 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2011, sobre los derechos de los consumidores, por la que se modifican la Directiva 93/13/CEE del Consejo y

la Directiva 1999/44/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y se derogan la Directiva 85/577/CEE del Consejo y la Directiva 97/7/CE del Parlamento Europeo y del Consejo.

La citada directiva procede a derogar la normativa europea vigente sobre la protección de los consumidores en los contratos celebrados a distancia y los contratos celebrados fuera de los establecimientos mercantiles, estableciendo un nuevo marco legal en esta materia, al tiempo que modifica la normativa europea sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores y sobre determinados aspectos de la venta y las garantías de los bienes de consumo.

La directiva supone un nuevo impulso a la protección de los consumidores y usuarios europeos y a la consolidación de un mercado interior, dirigido a reforzar la seguridad jurídica, tanto de los consumidores y usuarios como de los empresarios, eliminando disparidades existentes en la legislación europea de los contratos de consumo que crean obstáculos significativos en el mercado interior. Con esta finalidad, la directiva amplía la armonización de los ordenamientos internos de los Estados bajo un enfoque de armonización plena, con excepciones puntuales, e introduce modificaciones sustanciales en la vigente normativa europea en materia de contratos con los consumidores y usuarios, recogida en nuestro derecho interno a través del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

En consecuencia, mediante esta ley se procede a modificar el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, a fin de transponer al derecho interno la Directiva 2011/83/UE.

Los criterios seguidos en la transposición se han basado, preferentemente, en la fidelidad al texto de la directiva y en el principio de mínima reforma de la actual normativa.

## II

En el ámbito de las modificaciones de carácter legal necesarias para transponer la directiva, cabe mencionar, en primer lugar, las definiciones armonizadas que recoge la nueva ley. El concepto de consumidor y usuario engloba a las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión. Son también consumidores y usuarios a efectos de la ley, las personas jurídicas y las entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial.

En cuanto al concepto de empresario, se define como tal a toda persona física o jurídica, ya sea privada o pública, que actúe, incluso a través de otra persona en su nombre o siguiendo sus instrucciones, con un propósito relacionado con su actividad comercial, empresa, oficio o profesión.

La nueva ley supone un reforzamiento de la información al consumidor y usuario, a través de la ampliación de los requisitos de información precontractual exigibles en los contratos con consumidores y usuarios, que en el caso de los contratos a distancia y los contratos celebrados fuera del establecimiento del empresario han sido objeto de plena armonización por parte de la directiva. Así, entre las nuevas obligaciones de información precontractual que asumen los empresarios están las de informar a los consumidores y usuarios de la existencia y las condiciones de los depósitos u otras garantías financieras que, en su caso, tengan que pagar o aportar a solicitud del empresario, incluidas aquellas por las que se bloquee un importe en la tarjeta de crédito o débito del consumidor y usuario. También deberán informar de la existencia de la garantía legal de conformidad de los bienes, así como de la existencia y condiciones de los servicios posventa y de las garantías comerciales que otorguen, en su caso. Además, en los contratos de suministro de contenido digital, deberán informar de las distintas formas de utilización del mismo y de cualquier limitación técnica, como son la protección a través de la gestión de los derechos digitales o la codificación regional, así como de toda interoperabilidad relevante con los aparatos y

programas conocidos por el empresario o que quepa razonablemente esperar que deba conocer, con objeto de describir la información relativa a los aparatos y los programas estándar con los que el contenido digital es compatible, por ejemplo el sistema operativo, la versión necesaria o determinados elementos de los soportes físicos.

En los contratos a distancia, se adaptan los requisitos de información para tener en cuenta las restricciones técnicas de ciertos medios de comunicación, como las limitaciones de número de caracteres en determinadas pantallas de teléfono móvil o de tiempo en los anuncios de ventas televisivos. En tales casos, el empresario deberá respetar un conjunto mínimo de requisitos de información y remitir al consumidor y usuario a otra fuente de información, por ejemplo facilitando un número de teléfono gratuito o un enlace a una página web del empresario donde la información pertinente esté directamente disponible y sea fácilmente accesible.

La ley regula igualmente los requisitos formales de los contratos a distancia y de los celebrados fuera del establecimiento, y contempla como novedad la exigencia de que los sitios web de comercio indiquen de modo claro y legible, a más tardar al inicio del procedimiento de compra, si se aplica alguna restricción de suministro y cuáles son las modalidades de pago que se aceptan.

Por otra parte, los requisitos de información exigibles con arreglo a esta ley vienen a completar los requisitos de información que se establecen en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y en la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico.

Se incorpora al texto refundido una nueva definición de contrato a distancia que abarca todos los casos en que los contratos se celebran entre el empresario y el consumidor y usuario en el marco de un sistema organizado de venta o prestación de servicios a distancia, exclusivamente mediante el uso de una o varias técnicas de comunicación, como pueden ser la venta por correo, Internet, teléfono o fax, hasta el momento en que se celebra el contrato y con inclusión de ese momento. Dicha definición abarca también las situaciones en las que el consumidor y usuario únicamente visita el establecimiento mercantil de la empresa con el propósito de recabar información sobre los bienes o los servicios y la negociación y celebración subsiguiente del contrato tienen lugar a distancia. El concepto de sistema organizado de prestación de servicios o de venta a distancia incluye los sistemas ofrecidos por un tercero distinto del empresario pero utilizado por éste, como una plataforma en línea. No obstante, no cubre los casos en los que las páginas web ofrecen información solamente sobre el empresario, sus bienes o servicios y sus datos de contacto.

La nueva definición de contrato celebrado fuera del establecimiento mercantil que incorpora la ley se justifica en el hecho de que, fuera del establecimiento, el consumidor y usuario podría estar bajo posible presión psicológica o verse enfrentado a un elemento de sorpresa, independientemente de que haya solicitado o no la visita del empresario. La definición abarca también aquellas situaciones en que se establece contacto personal e individual con el consumidor y usuario fuera del establecimiento, aunque luego el contrato se celebre inmediatamente después en el establecimiento mercantil del empresario o a través de un medio de comunicación a distancia. Las compras realizadas en el curso de una excursión organizada por el empresario durante la cual éste promociona y vende los productos que se adquieren, se consideran también contratos celebrados fuera del establecimiento.

La ley incorpora al texto refundido el concepto de establecimiento mercantil, que comprende todo tipo de instalaciones (como tiendas, puestos o camiones) que sirvan al empresario como local de negocios permanente o habitual. Si cumplen esta condición, los puestos de mercados y los stands de ferias se consideran también como establecimientos mercantiles. Asimismo, se considera un establecimiento mercantil la instalación de venta al por menor en la que el empresario ejerce su actividad de forma estacional, por ejemplo, durante la temporada turística en una

estación de esquí o en una zona de playa, puesto que el empresario ejerce allí su actividad de forma habitual. Sin embargo, los espacios accesibles al público, como calles, centros comerciales, playas, instalaciones deportivas y transportes públicos, que el empresario utilice de forma excepcional para su actividad empresarial, así como los domicilios privados o lugares de trabajo, no se consideran establecimientos mercantiles.

La ley procede a regular conjuntamente los contratos celebrados a distancia y los contratos celebrados fuera de los establecimientos mercantiles, siguiendo la técnica jurídica utilizada por la Directiva. De esta forma, se hace preciso modificar el libro II del texto refundido, unificando la regulación de ambos tipos de contratos en su título III, lo que conlleva la eliminación del título V, cuya denominación y contenido pasa ahora al título IV.

Las modificaciones introducidas por la ley suponen una regulación más amplia del derecho de desistimiento en los contratos a distancia y los contratos celebrados fuera del establecimiento, que incorpora un formulario normalizado al respecto que el consumidor y usuario podrá utilizar opcionalmente, al tiempo que se amplía el plazo para su ejercicio a catorce días naturales, que se aplicará de conformidad con el Reglamento (CEE, Euratom) n.º 1182/71 del Consejo, de 3 de junio de 1971, por el que se determinan las normas aplicables a los plazos, fechas y términos. Además, en caso de que el empresario no facilite al consumidor y usuario la información sobre el derecho de desistimiento, se amplía el plazo para desistir del contrato hasta doce meses después de la fecha de expiración del periodo inicial. La ley regula igualmente las obligaciones que asumen ambas partes del contrato en caso de desistimiento, así como los efectos del mismo respecto a los contratos complementarios.

Por otra parte, la ley contempla la posibilidad de que el empresario ofrezca al consumidor y usuario la opción de cumplimentar el formulario de desistimiento en línea, en cuyo caso deberá proporcionar sin demora indebida un acuse de recibo, por ejemplo, por correo electrónico.

La ley establece también disposiciones generales que tratan de la ejecución y otros aspectos de los contratos celebrados entre empresas y consumidores y usuarios, como son la entrega del bien comprados, los cargos por la utilización de medios de pago, la transferencia al consumidor y usuario del riesgo de pérdida o deterioro de los bienes, las comunicaciones telefónicas y los pagos adicionales.

Con respecto a la entrega de los bienes, la ley prevé que en aquellos casos en que el empresario no ha hecho entrega de los mismos en el plazo convenido con el consumidor y usuario, este último, antes de poder resolver el contrato, debe emplazar al empresario a que le haga la entrega en un plazo adicional razonable y tendrá derecho a resolver el contrato si el empresario tampoco entrega los bienes en dicho plazo adicional.

En relación con el uso de medios de pago por parte de los consumidores y usuarios, se prohíbe a los empresarios el cobro de cargos que excedan el coste soportado por éstos por el uso de tales medios de pago.

En cuanto al riesgo de pérdida o deterioro de los bienes, la ley establece disposiciones dirigidas a proteger al consumidor y usuario de todo riesgo que pueda tener lugar antes de que haya adquirido la posesión material de los mismos.

En el caso de los contratos telefónicos, si el empresario llama por teléfono al consumidor y usuario para celebrar un contrato a distancia, deberá revelar, al inicio de la conversación, su identidad y, si procede, la identidad de la persona por cuenta de la cual efectúa la llamada, así como indicar el objetivo comercial de la misma. Además, deberá confirmar la oferta al consumidor y usuario por escrito, o salvo oposición del mismo, en cualquier soporte de naturaleza duradera. El consumidor y usuario sólo quedará vinculado una vez que haya aceptado la oferta mediante su firma o mediante el envío de su acuerdo por escrito, en papel o mediante correo electrónico, fax o sms.

Otra novedad que recoge la ley, referida en este caso a los pagos adicionales, es la obligación que se impone al empresario de que antes de que el consumidor y usuario quede vinculado por un contrato u oferta, aquel deberá obtener su consentimiento expreso para todo pago adicional a la remuneración acordada para la obligación contractual principal y si el empresario no ha obtenido el consentimiento expreso del consumidor y usuario, pero lo ha deducido utilizando opciones por defecto que el consumidor y usuario debe rechazar para evitar el pago adicional, éste tendrá derecho al reembolso de dicho pago.

### III

En otro orden de cosas, la ley procede a dar cumplimiento a la sentencia de 14 de junio de 2012, en el asunto C-618 Banco Español de Crédito. El Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha interpretado la Directiva 93/13/CE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, en lo que respecta al artículo 83 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre. En concreto, el Tribunal entiende que España no ha adaptado correctamente su Derecho interno al artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE.

El incumplimiento que el Tribunal de Justicia estima que se ha producido en relación con el artículo 83 del texto refundido, obedece a la facultad que se atribuye al juez nacional de modificar el contenido de las cláusulas abusivas que figuran en los contratos, para integrar la parte afectada por la nulidad con arreglo a lo dispuesto por el artículo 1258 del Código Civil y el principio de buena fe objetiva. El Tribunal considera que dicha facultad podría poner en peligro la consecución del objetivo a largo plazo previsto en el artículo 7 de la Directiva, pues contribuiría a eliminar el efecto disuasorio que ejerce sobre los profesionales el hecho de que, pura y simplemente, tales cláusulas abusivas no se apliquen a los consumidores, en la medida en que dichos profesionales podrían verse tentados a utilizar cláusulas abusivas al saber que, aun cuando llegara a declararse la nulidad de las mismas, el contrato podría ser integrado por el juez nacional en lo que fuera necesario, garantizando de este modo el interés de los empresarios.

En función de ello, se modifica la redacción del citado artículo 83 del texto refundido, para la correcta transposición del artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE, de 5 de abril de 1993.

Asimismo, se procede a corregir el error detectado en la redacción del artículo 20 del texto refundido, con objeto de adecuarlo al artículo 7, apartado 4, de la Directiva 2005/29/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de mayo de 2005, relativa a las prácticas comerciales desleales de las empresas en sus relaciones con los consumidores en el mercado interior, lo que conlleva la modificación de sus artículos 19 y 20.

De igual modo, se modifica, mediante la disposición final primera de esta ley, el párrafo f) del artículo 5.1 de la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal, para su adecuación al artículo 6 de la Directiva 2005/29/CE.

Los cambios legales que para transponer la Directiva es preciso introducir en nuestro ordenamiento jurídico alcanzan también a la Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista. En consecuencia, mediante la disposición final segunda se recogen las modificaciones necesarias en la citada ley, al tiempo que se derogan sus artículos 39 a 48, con objeto de evitar la confusión que genera la existencia de un régimen duplicado para los contratos de venta a distancia en esta norma y en la citada ley, cuyo contenido sobre venta a distancia resulta desfasado.

La ley deroga igualmente el apartado 4 del artículo 5 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación y el Real Decreto 1906/1999, de 17 de diciembre, por el

que se regula la contratación telefónica o electrónica con condiciones generales en desarrollo del artículo 5.3 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, de condiciones generales de la contratación, cuyas disposiciones resultan incompatibles con el enfoque de armonización máxima de la Directiva que se transpone.

#### IV

La ley se estructura en una exposición de motivos, un artículo único que se divide en veintidós apartados, una disposición adicional, una disposición transitoria, una disposición derogatoria, y cuatro disposiciones finales.

## IV.2.

### CONSEJO DE MINISTROS DE 13 DE DICIEMBRE DE 2013

El Consejo de Ministros ha aprobado los dos Anteproyectos de Ley y el informe de medidas penales y procesales que conforman el núcleo del Programa del Plan de Regeneración Democrática, como parte esencial en la vocación reformista del Gobierno.

A lo largo de esta Legislatura ya se han venido aprobando normas que afectan, no sólo al régimen de financiación de los partidos políticos, sino también a la legislación penal y a las nuevas exigencias que define la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno.

Este Programa de Regeneración Democrática responde a un compromiso del presidente del Gobierno y a un acuerdo mayoritario del Parlamento, que el Gobierno tiene la intención de hacer efectivo con la mayor disposición al diálogo y al acuerdo.

Se da un paso más, en este sentido, con la aprobación de dos Anteproyectos de Ley que recogen nuevas medidas en materia de control económico-financiero de los partidos políticos y en el ejercicio de las funciones de los altos cargos de la Administración General del Estado. Además, se proponen medidas de fortalecimiento de la reacción ante determinados delitos y mecanismos para facilitar y agilizar los procedimientos judiciales que, para favorecer el diálogo y evitar dilaciones, pueden ser incorporadas al debate en la actual tramitación de la reforma del Código Penal que se está desarrollando en el Congreso de los Diputados.

Las medidas contenidas en los tres textos son las siguientes:

- **Anteproyecto de Ley Orgánica de Control de la Actividad Económica-financiera de los Partidos Políticos**

*Contiene las medidas que afectan directamente a los partidos políticos.*

- Para imponer nuevas obligaciones en su funcionamiento y, en especial, en lo que tiene que ver con la gestión de sus recursos.
- Para someterlos a un régimen estricto de rendición de cuentas.
- Para ampliar el control y fiscalización que sobre ellos ejerce el Tribunal de Cuentas, con más rigor, con más eficacia y con más prontitud.
- Para definir este nuevo régimen se modifican tres leyes: la Ley Orgánica sobre Financiación de los Partidos Políticos, la Ley Orgánica de Partidos Políticos y la Ley Orgánica del Tribunal de Cuentas.

En esta regulación cabe destacar las siguientes *novedades*:

- Prohibición de donaciones de personas jurídicas a los partidos políticos.
- Prohibición de condonaciones de deuda por entidades de crédito.
- Devolución de las donaciones indebidas.
- Obligación de todos los partidos, sin excepción, de presentar sus cuentas al Tribunal de Cuentas.

- Retención de las subvenciones a los partidos políticos que no hayan presentado sus cuentas.
  - Obligaciones tasadas en la contabilidad de los partidos.
  - Obligaciones más estrictas en publicidad y transparencia de los partidos.
  - Regulación de la figura del responsable de la gestión económica-financiera del partido y rendición de cuentas ante el Parlamento.
  - Nuevas infracciones y sanciones en materia de financiación de partidos.
  - Previsión de cobro de las sanciones en período ejecutivo por la Agencia Tributaria.
  - Obligación de inscripción en el Registro de Partidos de las fundaciones y asociaciones vinculadas a partidos políticos.
  - Obligación de definir un procedimiento normalizado de contratación por parte de los partidos políticos.
  - Regulación del contenido mínimo de los estatutos de los partidos políticos.
  - Adaptación a la responsabilidad penal de los partidos políticos.
  - Colaboración de las entidades integrantes del sector público con el Tribunal de Cuentas.
  - Colaboración de las entidades de crédito con el Tribunal de Cuentas.
  - Reconocimiento de la capacidad de creación de partidos políticos a todos los ciudadanos de la Unión Europea.
- **Anteproyecto de Ley Reguladora del Ejercicio del Alto Cargo de la Administración General del Estado**

El ámbito de actuación de esta norma es la propia Administración General del Estado, respecto a la cual era preciso aclarar, de entrada, el concepto de Alto Cargo, sus requisitos, obligaciones y límites.

- Exigencia de requisitos de idoneidad y de una declaración responsable.
  - Regulación de las causas por las que se considera que no concurre honorabilidad profesional y, por lo tanto, no puede considerarse idónea a una persona para el desempeño de un alto cargo.
  - Fijación de los principios que rigen el ejercicio de las funciones de alto cargo.
  - Regulación del régimen retributivo y de protección social.
  - Regulación de la compensación tras el cese.
  - Control sobre los gastos de representación.
  - Prohibición del uso de tarjetas de crédito.
  - Creación de un sistema de alerta temprana de conflicto de intereses.
  - Limitación al ejercicio de actividades económicas privadas tras el cese.
  - Homologación de las declaraciones de actividades, bienes y derechos.
  - Control de la situación patrimonial del alto cargo al final de su mandato.
  - Refuerzo de la Oficina de Conflictos de Intereses.
- **Medidas penales y procesales de lucha contra la corrupción**

Las medidas en los ámbitos procesal y penal son el tercer pilar de este Plan de medidas contra la corrupción.

*Novedades penales:*

- Endurecimiento de las penas en supuestos de prevaricación de especial gravedad.
- Refuerzo en la persecución de los delitos de cohecho.
- Ampliación de las conductas tipificadas como tráfico de influencias.
- Revisión de los delitos de fraudes y exacciones ilegales.
- Incremento de penas para los delitos patrimoniales más graves.
- Revisión del delito de falsedad contable.
- Incorporación de nuevos delitos relacionados con la financiación y la gestión de los partidos.
- Articulación de nuevas medidas contra ocultación de bienes y para su devolución a las arcas públicas.

*Novedades procesales:*

- Agilizar de los procedimientos en casos de corrupción.
  - Agilizar casos de acumulación de procesos.
  - Permitir la determinación de la responsabilidad civil en un proceso distinto para agilizar el proceso anticorrupción.
  - Evitar la utilización de recursos en el proceso con finalidad dilatoria.
- **Creación de un Registro de Mediadores en Desarrollo de la Ley de Mediación en Asuntos Civiles y Mercantiles**

El Consejo de Ministros ha aprobado un Real Decreto por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 5/2012 de Mediación en asuntos civiles y mercantiles, del 6 de julio de 2012.

En concreto, el Real Decreto se centra en cuatro aspectos con los que se pretende configurar un modelo en el que la figura del mediador, como responsable de dirigir un procedimiento cuyo propósito es facilitar el consenso en situaciones de conflicto, es una pieza esencial de este instrumento complementario de la Administración de Justicia.

Entre los aspectos esenciales que ha aprobado hoy el Consejo de Ministros figuran las siguientes:

- La formación del mediador, su publicidad a través de un registro dependiente del Ministerio de Justicia, el aseguramiento de su responsabilidad y la promoción de un procedimiento simplificado de mediación por medios electrónicos para la reclamación de cantidades inferiores a seiscientos euros. La formación del mediador parte de una concepción abierta, en la que, con una duración mínima de cien horas, se asegura una parte teórica y otra práctica, que supondrá al menos el 35 por 100 del total. También incluirá unos requisitos mínimos para asegurar la actualización de los conocimientos.
- El Registro de Mediadores e Instituciones de Mediación, que facilitará la publicidad y transparencia de esta actividad, consistirá en una base de datos informatizada a la que se accederá gratuitamente a través de la página web del Ministerio de Justicia. Constará de tres secciones: una para mediadores, otra para mediadores concursales y una tercera para instituciones de mediación. Sólo será obligatoria la inscripción de los mediadores concursales, figura regulada en la Ley del 27 de septiembre de 2013, de apoyo a los empre-

dedores y su internacionalización. La de los demás expertos será voluntaria y permitirá acreditar la condición de mediador.

- La obligación de aseguramiento que la Ley de Mediación impone a los mediadores se articulará a través de un contrato de seguro de responsabilidad civil o garantía equivalente a fin de cubrir los daños y perjuicios derivados de su actuación.
- También se determina en qué consistirá y qué requisitos hay que cumplir para poder acudir al procedimiento simplificado de mediación por medios electrónicos para la reclamación de cantidades que no superen los seiscientos euros.

**V**

---

## **NOVEDADES LEGISLATIVAS**

---

- V.1. CORRECCIÓN DE ERRORES de la Orden FOM/1635/2013, de 10 de septiembre, por la que se actualiza el Documento Básico DB-HE «Ahorro de Energía», del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (BOE 08/11/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/08/pdfs/BOE-A-2013-11688.pdf>

- V.2. RESOLUCIÓN de 31 de octubre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se eleva a definitiva la lista provisional de admitidos y excluidos a las oposiciones al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocadas por Resolución de 15 de julio de 2013, se corrigen errores y se señala lugar y fecha de sorteo (BOE 08/11/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/08/pdfs/BOE-A-2013-11700.pdf>

- V.3. INSTRUCCIÓN de 21 de octubre de 2013, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia, por la que se derogan otras anteriores (BOE 05/11/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/05/pdfs/BOE-A-2013-11553.pdf>

- V.4. RESOLUCIÓN de 31 de octubre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se eleva a definitiva la lista provisional de admitidos y excluidos a las oposiciones al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocadas por Resolución de 15 de julio de 2013, se corrigen errores y se señala lugar y fecha de sorteo (BOE 08/11/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/08/pdfs/BOE-A-2013-11700.pdf>

- V.5. ORDEN HAP/2206/2013, de 26 de noviembre, por la que se desarrollan para el año 2014 el método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el régimen especial simplificado del Impuesto sobre el Valor Añadido (BOE 28/11/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/28/pdfs/BOE-A-2013-12455.pdf>

- V.6. EDICTO de 11 de noviembre de 2013, por el que se somete a información pública el Proyecto de orden por la que se aprueba un nuevo aplazamiento de la ejecución de la demarcación registral en Cataluña aprobada por el Real decreto 172/2007, de 9 de febrero, por el que se modifica la demarcación de los registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles (DOGC 28/11/2013)

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=649382&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=649382&type=01&language=es_ES)

- V.7. ORDEN HAP/2214/2013, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Orden EHA/1721/2011, de 16 de junio, por la que se aprueba el modelo 222 para efectuar los pagos fraccionados a cuenta del Impuesto sobre Sociedades en régimen de consolidación fiscal estableciéndose las condiciones generales y el procedimiento para su presentación telemática y la Orden HAP/2055/2012, de 28 de septiembre, por la que se aprueba el modelo 202 para efectuar los pagos fraccionados a cuenta del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español, y se establecen las condiciones generales y el procedimiento para su presentación telemática (BOE 29/11/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/29/pdfs/BOE-A-2013-12488.pdf>

V.8. ORDEN HAP/2215/2013, de 26 de noviembre, por la que se modifica la Orden EHA/3786/2008, de 29 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 303 Impuesto sobre el Valor Añadido, Autoliquidación; la Orden EHA/1274/2007, de 26 de abril, por la que se aprueban los modelos 036 de Declaración censal de alta, modificación y baja en el Censo de empresarios, profesionales y retenedores y 037 Declaración censal simplificada de alta, modificación y baja en el Censo de empresarios, profesionales y retenedores; la Orden EHA/3787/2008, de 29 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 340 de declaración informativa regulada en el artículo 36 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, así como otra normativa tributaria (BOE 29/11/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/29/pdfs/BOE-A-2013-12489.pdf>

V.9. REAL DECRETO 892/2013, de 15 de noviembre, por el que se regula el Registro Público Concursal (BOE 03/12/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/03/pdfs/BOE-A-2013-12630.pdf>

V.10. REAL DECRETO 960/2013, de 5 de diciembre, por el que se por el que se modifican el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio; el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo; el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto 1776/2004, de 30 de julio; el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, y el Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio (BOE 06/12/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/06/pdfs/BOE-A-2013-12771.pdf>

V.11. LEY 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE 11/12/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/11/pdfs/BOE-A-2013-12913.pdf>

V.12. RESOLUCIÓN de 26 de noviembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convoca la provisión en concurso ordinario n.º 289 de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles (BOE 05/12/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/05/pdfs/BOE-A-2013-12737.pdf>

V.13. RESOLUCIÓN de 26 de noviembre de 2013, de la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas, del Departamento de Justicia, por la que se convoca concurso ordinario n.º 289 para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles (BOE 05/12/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/05/pdfs/BOE-A-2013-12741.pdf>

V.14. ORDEN HAP/2367/2013, de 11 de diciembre, por la que se aprueban los precios medios de venta aplicables en la gestión del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones e Impuesto Especial sobre Determinados Medios de Transporte (BOE 18/12/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/18/pdfs/BOE-A-2013-13227.pdf>

V.15. ORDEN HAP/2368/2013, de 13 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 270, «Resumen anual de retenciones e ingresos a cuenta. Gravamen especial sobre los premios de determinadas loterías y apuestas» y se determinan el lugar, forma, plazo y el procedimiento para su presentación (BOE 18/12/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/18/pdfs/BOE-A-2013-13228.pdf>

V.16. ORDEN HAP/2369/2013, de 13 de diciembre, por la que se modifica la Orden de 15 de diciembre de 1999, por la que se aprueba el modelo 187, en pesetas y en euros, de declaración informativa de acciones o participaciones representativas del capital o del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva y del resumen anual de retenciones e ingresos a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, en relación con las rentas o ganancias patrimoniales obtenidas como consecuencia de las transmisiones o reembolsos de esas acciones o participaciones; y la Orden HAC/171/2004, de 30 de enero, por la que se aprueba el modelo 184 de declaración informativa anual a presentar por las entidades en régimen de atribución de rentas, y se modifican, asimismo, otras normas tributarias (BOE 18/12/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/18/pdfs/BOE-A-2013-13229.pdf>

V.17. REAL DECRETO 980/2013, de 13 de diciembre, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles (BOE 27/12/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/27/pdfs/BOE-A-2013-13647.pdf>

V.18. LEY 22/2013, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2014 (BOE 26/12/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/26/pdfs/BOE-A-2013-13616.pdf>

V.19. LEY 23/2013, de 23 de diciembre, reguladora del Factor de Sostenibilidad y del Índice de Revalorización del Sistema de Pensiones de la Seguridad Social (BOE 26/12/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/26/pdfs/BOE-A-2013-13617.pdf>

V.20. LEY 26/2013, de 27 de diciembre, de cajas de ahorros y fundaciones bancarias (BOE 28/12/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/28/pdfs/BOE-A-2013-13723.pdf>

- V.21. REAL DECRETO 1044/2013, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Estatuto de la Entidad Pública Empresarial ADIF-Alta Velocidad (BOE 28/12/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/28/pdfs/BOE-A-2013-13727.pdf>

- V.22. CORRECCIÓN DE ERRORES de la Orden HAP/2367/2013, de 11 de diciembre, por la que se aprueban los precios medios de venta aplicables en la gestión del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones e Impuesto Especial sobre Determinados Medios de Transporte (BOE 28/12/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/28/pdfs/BOE-A-2013-13728.pdf>

- V.23. LEY 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local (BOE 30/12/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/30/pdfs/BOE-A-2013-13756.pdf>

- V.24. REAL DECRETO 1043/2013, de 27 de diciembre, sobre revalorización y complementos de pensiones de clases pasivas para el año 2014 (BOE 30/12/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/30/pdfs/BOE-A-2013-13760.pdf>

- V.25. ORDEN HAP/2455/2013, de 27 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 165, «Declaración informativa de certificaciones individuales emitidas a los socios o partícipes de entidades de nueva o reciente creación» y se determinan el lugar, forma, plazo y el procedimiento para su presentación, y se modifica la Orden de 27 de julio de 2001, por la que se aprueban los modelos 043, 044, 045, 181, 182, 190, 311, 371, 345, 480, 650, 652 y 651, en euros, así como el modelo 777, documento de ingreso o devolución en el caso de declaraciones-liquidaciones extemporáneas y complementarias, y por la que se establece la obligación de utilizar necesariamente los modelos en euros a partir del 1 de enero de 2002 (BOE 31/12/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/31/pdfs/BOE-A-2013-13798.pdf>

V.26. ORDEN HAP/2456/2013, de 27 de diciembre, por la que se modifican la Orden EHA/3947/2006, de 21 de diciembre; la Orden EHA/3482/2007, de 20 de noviembre y la Orden HAP/1229/2013, de 1 de julio (BOE 31/12/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/31/pdfs/BOE-A-2013-13799.pdf>

V.27. REAL DECRETO 1050/2013, de 27 de diciembre, por el que se regula el nivel mínimo de protección establecido en la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia (BOE 31/12/2013)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/31/pdfs/BOE-A-2013-13810.pdf>

V.28. REAL DECRETO 1051/2013, de 27 de diciembre, por el que se regulan las prestaciones del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia, establecidas en la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia (BOE 31/12/213)

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/31/pdfs/BOE-A-2013-13811.pdf>

V. 29. DECRETO LEY 6/2013, de 23 de diciembre, por el que se modifica la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña (DOGC 31/12/2013)

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=651599&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=651599&type=01&language=es_ES)