Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA

Registradors de Catalunya

172

JULIO-AGOSTO

2014

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
MARÍA TENZA LLORENTE
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. 172
JULIO-AGOSTO DE 2014

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

© **Servicio de Estudios Registrales de Cataluña**
Joan Miró, 19-21
08005 - BARCELONA
D.L.: B. 22.157-1993

ÍNDICE

I **DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y DE ENTIDADES JURÍDICAS**..... 19
María Tenza Llorente

I.1. **RESOLUCIÓN JUS/1617/2014, de 2 de julio de 2014, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por Ricardo Cabanas Trejo, notario de Torredembarra, contra la calificación del registrador de la propiedad de Torredembarra (DOGC 17/07/2014). RECTIFICACIÓN DE DESCRIPCIÓN DE OBRA INSCRITA EN EL REGISTRO** 20

RESOLUCIÓ JUS/1617/2014, de 2 de juliol, dictada en el recurs governatiu interposat per Ricardo Cabanas Trejo, notari de Torredembarra, contra la qualificació del registrador de la propietat de Torredembarra (DOGC 17/07/2014). RECTIFICACIÓ D'OBRA NOVA INSCRITA EN EL REGISTRE..... 24

I.2. **RESOLUCIÓN JUS/1659/2014, de 2 de julio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por la señora Idoya Irulegui Pérez, notaria de Mollet del Vallès, contra una calificación de la registradora de la propiedad interina del Registro de la Propiedad de Lleida núm. 1 (DOGC 18/07/2014). PROPIEDAD HORIZONTAL Y VINCULACIONES «OB REM»**..... 28

RESOLUCIÓ JUS/1659/2014, de 2 de juliol, dictada en el recurs governatiu interposat per la senyora Idoya Irulegui Pérez, notaria de Mollet del Vallès, contra una qualificació de la registradora de la propietat interina del Registre de la Propietat de Lleida núm. 1 (DOGC 18/07/2014) PROPIETAT HORITZONTAL I VINCULACIONS «OB REM» 30

I.3. **RESOLUCIÓN JUS/1694/2014, de 7 de julio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el señor J. M. E. A., actuando como administrador único de Inversiones y Jurídicas del Mediterráneo, SL, contra la calificación del registrador de la propiedad del Registro de Mont-roig del Camp (DOGC 22/07/2014). CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR PRESCRIPCIÓN**..... 32

RESOLUCIÓ JUS/1694/2014, de 7 de juliol, dictada en el recurs governatiu interposat pel senyor J. M. E. A., actuant com administrador únic de Inversiones y Jurídicas del Mediterráneo, SL, contra la qualificació del registrador de la propietat del Registre de Mont-roig del Camp (DOGC 22/07/2014). CANCEL·LACIÓ D'HIPOTECA PER PRESCRIPCIÓ 35

II **RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA** 38
Pedro Ávila Navarro

II.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2014) 39
Hipoteca: Ejecución: En la ejecución judicial la certificación de cargas puede expedirse aunque la hipoteca no esté inscrita a favor de la ejecutante

II.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2014) 39
Anotación preventiva de embargo: La anotación de embargo cautelar en favor de la Hacienda dura 4 años

II.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2014) 40
Herencia: Deben presentarse certificados de defunción, de últimas voluntades y copia auténtica del testamento
Impuestos: En las herencias debe acreditarse la presentación en la Oficina Liquidadora competente
Principio de tracto sucesivo: La voluntariedad de la inscripción no obsta al cumplimiento del tracto

II.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2014) 40
Propiedad horizontal: La modificación del régimen no requiere consentimiento del usufructuario

II.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2014) 41
Propiedad horizontal: Validez y requisitos de la cláusula de libre división o agrupación de los departamentos

II.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2014) 42
Separación y divorcio: La adjudicación de la vivienda familiar es inscribible sin escritura pública

II.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2014) 42
Herencia: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral

II.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2014) 43
Inmatriculación: La certificación catastral debe coincidir exactamente con la descripción de la finca

II.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2014) 43
Hipoteca: Ejecución: No puede inscribirse la seguida en Juzgado territorialmente incompetente

II.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 11 DE JULIO DE 2014) 44
Inmatriculación: No puede practicarse con documentación reveladora de que ha sido elaborada a ese solo efecto

II.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 11 DE JULIO DE 2014) 44
Inmatriculación: Requiere acreditar la previa adquisición por el transmitente
Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la transmisión de finca inscrita a nombre de persona distinta del causante
Obra nueva: Debe describirse con las circunstancias exigidas en la Ley

II.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 11 DE JULIO DE 2014) 45
Exceso de cabida: El Registrador no puede suspender el expediente de dominio por dudas en la identidad de la finca

II.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 11 DE JULIO DE 2014) 45
Rectificación del Registro: El consentimiento del titular no permite inscribir con omisión de títulos intermedios
Descripción de la finca: La constancia de referencia catastral exige coincidencia de denominación, situación y superficie

II.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 11 DE JULIO DE 2014) 46
Obra nueva: La acreditación de la antigüedad es responsabilidad del técnico certificante
Obra nueva: Es necesario el seguro decenal en la declaración de una obra con dos viviendas

II.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 11 DE JULIO DE 2014) 47
Obra nueva: A efectos de exoneración del seguro, el autopromotor de una única vivienda pueden ser varias personas

II.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 11 DE JULIO DE 2014) 47
Descripción de la finca: No puede modificarse por certificación catastral no coincidente con la descripción de la finca
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

II.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 22 DE JULIO DE 2014) 48

Recurso gubernativo: Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento
Asiento de presentación: No cabe la nueva presentación del título denegado por resolución firme

II.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 22 DE JULIO DE 2014) 48
Reanudación del tracto: No procede el expediente cuando no hay ruptura del tracto y se trae causa del titular registral

II.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 22 DE JULIO DE 2014) 49
Herencia: No hay derecho de acrecer en el legado con designación de partes desiguales

II.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 22 DE JULIO DE 2014) 50
Rectificación del Registro: La sentencia declarativa de propiedad debe indicar el título de adquisición
Rectificación del Registro: La sentencia declarativa de propiedad no tiene que declarar la nulidad de la inscripción vigente
Rectificación del Registro: La sentencia declarativa de propiedad debe indicar las circunstancias personales de los adquirentes
Rectificación del Registro: La sentencia declarativa de propiedad debe indicar la cuota de cada adquirente

II.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 22 DE JULIO DE 2014) 50
Hipoteca: Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor anterior a la certificación de dominio y cargas

II.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 22 DE JULIO DE 2014) 51
Documento judicial: Su inscripción requiere firmeza de la resolución

II.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 22 DE JULIO DE 2014) 51
Permuta: La declaración judicial de resolución requiere intervención de los titulares posteriores a la inscripción del comprador
Principio de tracto sucesivo: La declaración judicial de resolución de permuta requiere intervención de los titulares posteriores a la inscripción del comprador

II.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014) 52
Urbanismo: La nota de afección al saldo de la cuenta de liquidación provisional no puede prorrogarse como una anotación preventiva

II.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014) 52
Herencia: El contador partidor no puede atribuir carácter ganancial a un bien privativo
Bienes gananciales: Bien privativo con crédito hipotecario pagado en parte durante el matrimonio

II.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014) 53
Hipoteca: Interés de demora: Puede fijarse un máximo añadiendo un diferencial al interés ordinario pactado

II.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014) 53
Propiedad horizontal: No es necesaria la autorización administrativa para segregación y agrupación que no altera el número de elementos

II.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014) 54
Inmatriculación: No puede practicarse con documentación reveladora de que ha sido elaborada a ese solo efecto

II.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014) 54
Hipoteca: Intereses de demora: Límite del art. 114 LH en préstamos sobre vivienda habitual para su adquisición

II.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014) 54
Rectificación del Registro: No puede inscribirse la rectificación de una transmisión que es en realidad una transmisión nueva

II.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014) 55
Publicidad formal: El solicitante de información debe identificar a la persona por la que actúa
Publicidad formal: El titular tiene derecho a conocer quién solicita información sobre su finca
Publicidad registral: El interés para la consulta del Registro ha de ser referido a una relación patrimonial
Publicidad registral: El interés para la consulta del Registro ha de ser directo, conocido, legítimo y patrimonial
Publicidad registral: El titular tiene derecho a conocer quiénes solicitan información sobre su persona o bienes
Publicidad registral: No puede darse publicidad para finalidades distintas de las propias de la institución registral
Publicidad registral: Publicidad y protección de datos

II.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014) 56
Exceso de cabida: Procedencia de las dudas registrales sobre identidad de la finca

II.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014) 56
Rectificación del Registro: Requiere consentimiento del titular o resolución judicial

II.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014) 56
Separación y divorcio: Imprecisa atribución de uso, usufructo y dominio de la vivienda familiar

II.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014) 57
Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral

II.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014) 57
Hipoteca: Constitución: Excepción a la manifestación sobre el destino del préstamo en la hipoteca de vivienda habitual

II.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014) 58
Separación y divorcio: Las adjudicaciones de bienes no matrimoniales deben hacerse en escritura pública
Separación y divorcio: No pueden presumirse negocios adicionales

II.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014) 59
Hipoteca: Ejecución: No pueden fijarse dos valores para la subasta según el estado de construcción de la finca

II.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014) 59
Inmatriculación: La certificación administrativa del art. 206 LH y la certificación catastral
Inmatriculación: En la solicitada por certificación administrativa del art. 206 LH las dudas de identidad de la finca han de resolverse judicialmente

II.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014) 60
Propiedad horizontal: Reservas estatutarias en favor del promotor y su cancelación

II.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014) 61
Anotación preventiva de embargo: Derecho transitorio sobre la anotación prorrogada

II.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014) 61
Pago de impuestos: Para la inscripción es necesario acreditar la autoliquidación del impuesto de plus valía
Herencia: Derecho de transmisión: El cónyuge viudo del transmitente no tiene que intervenir en la herencia del primer causante

II.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014) 62
Bienes gananciales: Es necesario el consentimiento de los cónyuges para la disolución de comunidad sobre participaciones gananciales

II.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014) 62
Recurso gubernativo: Puede interponerse por vía telemática
Calificación registral: Es posible emitir calificación negativa aun después de haber notificado nota de inscripción

II.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 Y 16 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014) 63
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
Herencia: El mero albacea no puede hacer la partición

II.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014) 64
Urbanismo: La nota de afección al saldo de la cuenta de liquidación provisional no puede prorrogarse como una anotación preventiva

II.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014) 64
Principio de rogación: La demanda de nulidad de un acto inscrito lleva implícita la de cancelación del asiento
Documento judicial: Debe señalar los asientos que se ordena cancelar
Principio de rogación: La presentación implica solicitud de inscripción de todos los actos inscribibles
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.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014) 65
Régimen económico matrimonial: En la venta debe indicarse el régimen matrimonial del vendedor
Extranjeros: En la venta debe indicarse el régimen matrimonial del vendedor
Hipoteca: Ejecución: La de bienes inscritos para una comunidad matrimonial extranjera requiere prueba del Derecho extranjero
Extranjeros: Prueba del Derecho extranjero
Régimen económico matrimonial: Prueba del régimen matrimonial extranjero en la constitución de una hipoteca
Hipoteca: Ejecución: **El acreedor puede concurrir a la subasta como postor cuando existan otros licitadores**

II.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014) 66
Inmatriculación: No puede practicarse con documentación reveladora de que ha sido elaborada a ese solo efecto

II.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014) 66
Exceso de cabida: Puede disponerse la inscripción en juicio ordinario, pero cumpliendo los requisitos del art. 201 LH

II.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014) 67
Rectificación del Registro: Requiere consentimiento de todos los interesados o rectificación del título
Urbanismo: Cancelación de cargas de urbanización

II.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014) 67
Puertos: La cesión de amarres en puerto deportivo andaluz requiere comunicación previa a la Agencia de Puertos

II.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014) 68
Reanudación del tracto: No puede inscribirse si no se ha citado en el expediente al titular de menos de 30 años de antigüedad
Reanudación del tracto: Deben constar las circunstancias personales de las personas a cuyo favor debe inscribirse

II.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014) 68
Derecho notarial: La discrepancia entre la fecha de la diligencia de expedición de copia y la de validación de firma electrónica debe subsanarse
Asiento de presentación: La discrepancia entre la fecha de la diligencia de expedición de copia y la de validación de firma electrónica no impide el asiento de presentación

II.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014) 69
Anotación preventiva de embargo: No puede anotarse la preferencia del crédito sin demandar a los titulares anteriores
Propiedad horizontal: La preferencia del crédito por gastos de comunidad exige demanda a titulares anteriores

II.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014) 69
Hipoteca: Ejecución: Independencia de las garantías por capital, intereses y costas

II.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014) 70
Reanudación del tracto: Deben resultar del acta los nombres de los sucesivos titulares
Reanudación del tracto: El acta debe notificarse personalmente al titular con antigüedad mayor de 30 años
Reanudación del tracto: Debe constar la proporción en la que se adquiere la finca por los varios interesados

II.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014) 71
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

II.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014) 71
Hipoteca: Ejecución: El pacto de no purgar un arrendamiento posterior es personal y no inscribible

II.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014) 72
Separación y divorcio: La adjudicación de la vivienda familiar es inscribible sin escritura pública

II.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014) 72
Herencia: No puede entablarse procedimiento de entrega de legado contra desconocidos herederos del titular registral

II.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014) 72
Principio de prioridad: No juega en el caso de mandamiento judicial en causa criminal del art. 432.1 RH.
Asiento de presentación: Prórroga del art. 432.1 RH y efectos

II.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014) 73
Calificación registral: Si se subsanan los defectos confirmados por el registrador sustituto, el procedimiento sigue ante el registrador sustituido

II.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014) 74
Hipoteca: Ejecución: Señalamiento de domicilio a efectos del procedimiento de ejecución directa

II.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014) 74
Representación: Autocontratación: Conflicto de intereses del representante de la acreedora y esposo de la deudora hipotecaria

II.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2014) 75
Separación y divorcio: Las adjudicaciones de bienes no matrimoniales deben hacerse en escritura pública

II.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2014) 75
Concurso de acreedores: No puede practicarse anotación de demanda sin intervención del juez del concurso

II.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2014) 75
Anotación preventiva de embargo: Debe denegarse si la finca está inscrita a nombre de persona distinta del demandado
Principio de tracto sucesivo: Inscripción de embargo contra el causahabiente del titular registral

II.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2014) 76
Exceso de cabida: Improcedencia de las dudas registrales sobre identidad de la finca
Urbanismo: Las cesiones obligatorias para viales quedan liberadas de afecciones fiscales
Impuestos: La nota de afección fiscal no supone reserva de rango, sino enervación de la fe pública registral

II.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2014) 77
Herencia: Legados: La entrega de legados requiere intervención de todos los herederos y legitimarios

II.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2014) 78
Condición resolutoria: Procede la cancelación de cargas posteriores a cuyos titulares se ha notificado la pendencia del procedimiento

II.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2014) 78
Inmatriculación: La certificación catastral debe coincidir exactamente con la descripción de la finca

II.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2014) 78
Propiedad horizontal: El promotor no puede declarar excesos de cabida sin intervención de los restantes propietarios
Propiedad horizontal: No puede expresarse la superficie de unos elementos privativos con inclusión de elementos comunes
Propiedad horizontal: No puede consignarse la referencia catastral de departamentos si las superficies difieren en más del 10 por ciento

II.74. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2014) 79
Reanudación del tracto: No procede el expediente cuando no hay ruptura del tracto y se trae causa del titular registral

II.75. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2014) 80
Calificación registral: Calificación de documento administrativo sobre contrato civil
Bienes públicos: Su adquisición directa debe acreditar la excepción al principio de publicidad y concurrencia
Representación: Juicio de suficiencia en representación legal por alcalde

II.76. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2014) 81
Inmatriculación: Documentación reveladora de que ha sido elaborada a ese solo efecto
Régimen económico matrimonial: Derecho transitorio para los matrimonios celebrados después de la Constitución

II.77. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2014) 82
Cancelación: El mandamiento judicial debe especificar el contenido del asiento que dispone
Urbanismo: Subrogación de las fincas de resultado en las de origen

II.78. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2014) 83
Inmatriculación: La de finca incluida en procedimiento reparcelatorio requiere conocimiento de la Administración actuante

II.79. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2014) 84
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.80. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2014) 84
Documento administrativo: La resolución de un contrato civil de la administración no puede inscribirse por documento administrativo unilateral
Anotación preventiva de demanda: No puede tomarse sin mandamiento judicial

III RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL 86
Pedro Ávila Navarro

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2014) 87
Sociedad limitada: Escisión: La dispensa del balance por atribución proporcional es aplicable en caso de escisión en favor de una o varias sociedades
Sociedad limitada: Escisión: La fecha a efectos contables puede ser la del otorgamiento de la escritura

III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2014) 88
Representación: Debe justificarse la de quien otorga un poder en nombre de una sociedad
Sociedad limitada: Fusión: Debe constar la forma y fecha de notificación a los acreedores

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 11 DE JULIO DE 2014) 89
Sociedad limitada: Administración: Los estatutos pueden establecer retribución por trabajos distintos a la administración

III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 Y 20 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 22 DE JULIO DE 2014) 90
Recurso gubernativo: Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento
Sociedad limitada: Cuentas: Un depósito de cuentas ya practicado no puede dejarse sin efecto en recurso gubernativo

III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 22 DE JULIO DE 2014) 90
Sociedad limitada: Junta general: No puede convocarse de forma distinta a la prevista en los estatutos
Sociedad limitada: Junta general: Para la convocatoria individual, corresponde al socio notificar los cambios a la sociedad

III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014) 91
Sociedad limitada: Constitución: Ha de constar el CNAE de la actividad principal, lo que debe calificar el registrador

III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014) 92
Recurso gubernativo: No es necesario acompañar la escritura calificada si esta se presentó telemáticamente por el notario
Sociedad limitada: Constitución: Ha de constar el CNAE de la actividad principal, lo que debe calificar el registrador

III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014) 93
Sociedad limitada: Constitución: Ha de constar el CNAE de la actividad principal, lo que debe calificar el registrador

III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 Y 06 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014) 93
Sociedad limitada: Administración: El administrador único no puede renunciar sin convocar correctamente la junta
Sociedad anónima: Administración: El administrador único no puede renunciar sin convocar correctamente la junta

III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014) 93
Sociedad limitada: Reactivación: La sociedad disuelta por cumplimiento del plazo puede reactivarse

III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014) 94
Sociedad limitada: Junta general: La convocatoria es competencia del órgano de administración, según su estructura
Sociedad limitada: Junta general: Debe constar que la convocatoria individual se ha hecho a todos los socios

III.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014) 95
Sociedad limitada: Administración: Debe constar en los estatutos el concreto sistema de remuneración de los administradores

III.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23, 24, 25 Y 26 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014) 96
Sociedad limitada: Cuentas: No pueden depositarse cuando el auditor no emite opinión por falta de los documentos necesarios

III.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014) 96
Sociedad anónima: Junta general: Nulidad de acuerdos y diversos casos de efectos respecto a asientos posteriores

III.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2014) 98
Recurso gubernativo: Interposición en plazo cuando no consta acreditada la notificación de la calificación
Agrupación de interés económico: El cese de un socio por concurso se inscribe en virtud de instancia

III.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2014) 98
Hipoteca: Hipoteca mobiliaria: Debe inscribirse en el Registro que corresponda a la ubicación de los bienes

IV ACTUALIDAD PARLAMENTARIA 99
María Isabel de la Iglesia Monje

IV.1. PROYECTOS DE LEY 100
- Proyecto de Ley por la que se modifican la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos fiscales del Régimen Económico Fiscal de Canarias, la Ley 38/1992, de 28 de diciembre, de Impuestos Especiales, y la Ley 16/2013, de 29 de octubre, por la que se establecen determinadas medidas en materia de fiscalidad medioambiental y se adoptan otras medidas tributarias y financieras 100
- Proyecto de Ley del Impuesto sobre Sociedades 100
- Proyecto de Ley por la que se modifican la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, y otras normas tributarias..... 100
- Proyecto de Ley por la que se modifica el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social en relación con el régimen jurídico de las Mutuas de Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales de la Seguridad Social 101
- Proyecto de Ley Orgánica de protección de la seguridad ciudadana..... 106
- Proyecto de Ley por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva..... 111

IV.2. CONSEJO DE MINISTROS 118
1 DE AGOSTO DE 2014
- APROBADA LA REFORMA FISCAL QUE REBAJARÁ LOS IMPUESTOS A VEINTE MILLONES DE CONTRIBUYENTES 118
- APROBADO EL ESTATUTO DE LA VÍCTIMA DEL DELITO 124
- APROBADO EL PROYECTO DE LEY DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA 127
- APROBADO EL PROYECTO DE LEY QUE REGULA LA FACTURACIÓN DIRECTA DE LA SEGURIDAD SOCIAL A LAS EMPRESAS 130
- ABARATADAS LAS COMISIONES DE LOS PLANES Y FONDOS DE PENSIONES, Y SE LES DOTA DE MAYOR LIQUIDEZ 131

V NOVEDADES LEGISLATIVAS 134

V.1. REAL DECRETO-LEY 8/2014, de 4 de julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia (BOE 07/06/2014) 135

V 2. LEY 13/2014, de 14 de julio, de transformación del Fondo para la Financiación de los Pagos a Proveedores (BOE 15/07/2014) 135

V 3. CORRECCIÓN DE ERRORES de la Orden FOM/163/2014, de 31 de enero, por la que se modifica el anexo III del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre (BOE 15/07/2014) 135

V 4. REAL DECRETO 579/2014, de 4 de julio, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, en materia de cédulas y bonos de internacionalización (BOE 15/07/2014) 135

V 5. REAL DECRETO 576/2014, de 4 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 95/2009, de 6 de febrero, por el que se regula el Sistema de registros administrativos de apoyo a la Administración de Justicia y se crea el fondo documental de requisitorias (BOE 17/07/2014) 135

V 6. DECRETO LEY 4/2014, de 22 de julio, por el que se establecen medidas urgentes para adaptar los convenios, los acuerdos y los instrumentos de cooperación suscritos entre la Administración de la Generalidad y los entes locales de Cataluña a la disposición adicional novena de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración local (DOGC 24/07/2014) 136

V 7. REAL DECRETO 637/2014, de 25 de julio, por el que se modifica el artículo 23 del Reglamento general sobre cotización y liquidación de otros derechos de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto 2064/1995, de 22 de diciembre (BOE 26/07/2014) 136

V 8. RESOLUCIÓN TES/1919/2014, de 1 de agosto, por la que se convocan subvenciones para la rehabilitación de edificios de uso residencial para el año 2014, y se aprueban sus bases reguladoras (DOGC 18/08/2014) 136

V 9. RESOLUCIÓN 775/X del Parlamento de Catalunya, de validación del Decreto ley 4/2014, de 22 de julio, por el que se establecen medidas urgentes para adaptar los convenios, los acuerdos y los instrumentos de cooperación suscritos entre la Administración de la Generalidad y los entes locales de Cataluña a la disposición adicional novena de la Ley del Estado 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración local (DOGC 29/08/2014) 136

V 10. EDICTO de 5 de agosto de 2014, por el que se somete a información pública el Proyecto de decreto por el que se modifica la demarcación de los registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles de Cataluña (DOGC 01/09/2014) 136

V 11. DECRETO 124/2014, de 2 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 244/1995, de 1 de agosto, sobre creación de la Junta Distribuidora de Herencias y regulación de las actuaciones administrativas de la sucesión intestada a favor de la Generalidad de Cataluña (DOGC 04/09/2014) 137

V 12. REAL DECRETO-LEY 11/2014, de 5 de septiembre, de medidas urgentes en materia concursal (BOE 06/09/2014) 137

I

DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y DE ENTIDADES JURÍDICAS

María Tenza Llorente

I.1.
RESOLUCIÓN JUS/1617/2014, de 2 de julio de 2014, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por Ricardo Cabanas Trejo, notario de Torredembarra, contra la calificación del registrador de la propiedad de Torredembarra (DOGC 17/07/2014). RECTIFICACIÓN DE DESCRIPCIÓN DE OBRA INSCRITA EN EL REGISTRO

http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=666990&type=01&language=ca_ES

SUPUESTO DE HECHO. El supuesto de hecho que motiva esta Resolución es la presentación de una escritura mediante la cual un albacea universal, para cumplir con el encargo testamentario, divide horizontalmente un edificio que consta inscrito en el Registro de la Propiedad en local y tres viviendas, las describe y se remite, en cuanto a su regulación, a las normas contenidas en el Libro V y las contenidas en la escritura. Se acompañan licencia de obras mayores para la reforma del edificio de tres viviendas y certificación catastral que acredita que la antigüedad de la construcción data de 1870. Asimismo, se aporta una escritura de rectificación para ampliar la obra nueva y declarar una planta más donde se ubican unos trasteros, acreditando la antigüedad de los mismos mediante certificado de técnico.

El registrador suspende la inscripción del documento por diversos defectos subsanables, que resume en infracción del principio de seguridad jurídica preventiva en materia urbanística, y de la normativa de protección a consumidores y posibles usuarios de viviendas, la infracción del principio de especialidad y del principio de rogación. Más concretamente, considera que el acto jurídico descrito se ha de sujetar a los requisitos que impone el artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; falta de aportación de certificación que determine las superficies construidas y útiles al no constar en el Registro (que sólo contenía la superficie lineal); falta de coincidencia entre las superficies construidas y útiles de ambas escrituras, que no se acreditan documentalmente y falta de determinación en cuanto a la descripción de los elementos comunes y privativos. El notario presenta recurso gubernativo ante la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas. El registrador mantiene la nota de calificación y eleva recurso a la Dirección General de Registros y del Notariado por entender que es a este órgano al que corresponde resolver el alcance del control registral de la legalidad urbanística y de determinación de los derechos de terceros adquirentes o usuarios de viviendas, con cita de la Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 16 de enero de 2014. Pero la Dirección General se considera incompetente y remite el recurso a la Dirección General de Derecho.

RESOLUCIÓN. La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas revoca la nota. Como cuestión procedimental previa, dado que el recurso se interpone el recurso ante la misma, por considerar el recurrente que el acto jurídico cuya inscripción se solicita está sujeto a la normativa civil y urbanística catalana, pero que el registrador lo remite a la Dirección General de los Registros y Notariado, la Dirección General de Derecho estima que es competente argumentando que las normas que regulan la propiedad horizontal constituida por medio de la escritura

forman parte del Ordenamiento jurídico catalán (artículos 553.1 a 553.59 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, por la que se regula el Libro V) y que corresponde al recurrente decidir el órgano ante el que se interpone el recurso, no al registrador.

En cuanto al fondo, la Dirección comienza deslindando el concepto urbanístico y el registral de declaración de obra nueva. Así pues, mientras que el reflejo tabular de la obra nueva se regula en los artículos 208 de la Ley Hipotecaria, 308 de su Reglamento y 45 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, el derecho a edificar se articula mediante normas urbanísticas (artículos 187 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto y Reglamento 305/2006, de 18 de julio [1]), de modo que es posible que, aun existiendo una rectificación de la descripción de obras ya inscritas en el Registro, a efectos de la normativa urbanística no les sea de aplicación las exigencias relativas a la obra nueva, pues sólo si se consideran «gran rehabilitación» ex artículo 64.2 de la Ley 18/2007 les será exigible.

A continuación, como cuestiones relativas al cumplimiento del principio de especialidad que alega el registrador en su nota, no considera insuficientemente descritas las superficies construidas de las plantas, como tampoco los elementos independientes creados que forman parte de la división horizontal (artículo 553.33 del Libro V), pues coinciden con la multiplicación de los metros lineales de fachada y el largo de la finca sobre la que se asientan e invoca en este punto el principio de legitimación registral (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), la descripción catastral coincidente (artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio) y la existencia de licencia de obras mayores donde constan éstas. Además, estima correcto que las superficies útiles se reflejen en la escritura presentada por manifestación sin que sea precisa la acreditación documental por dos motivos: por no ser obra nueva, según el hilo argumental expuesto, y por quedar amparada en la responsabilidad del técnico que certifica el ajuste de las obras a la licencia que contiene la escritura. Para acabar, en materia de descripción de los elementos comunes, la enumeración no taxativa que recoge el artículo 553.41 y el hecho de que se contemplen algunos de ellos en los estatutos incorporados como servicios comunes, considera cumplidas las exigencias que impone tal precepto.

Por lo que respecta a la necesidad de licencia de división horizontal, comoquiera que resulta del historial registral que desde el año 1941 la finca contaba con los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente que se describen en la escritura (salvo los trasteros) y que la certificación catastral sitúa el momento de su construcción en el año 1870, ha prescrito en todo caso la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística, concluye que aquélla no es precisa.

Por último, entiende que el alcance del control de la legalidad urbanística por parte del Registro se ciñe a una actividad de colaboración coadyuva a salvaguardar la seguridad jurídica preventiva y, en relación a la protección de consumidores y usuarios, dado que no existe negocio jurídico traslativo alguno en la escritura, no procede su invocación.

COMENTARIO. En lo que respecta a las cuestiones procedimentales, la Dirección General de Derecho reitera los pronunciamientos de otras Resoluciones anteriores en relación a la misma [2], dada la competencia en materia urbanística que ostenta la Generalidad de acuerdo con el artículo 149 del Estatuto de Autonomía y en materia civil, al basarse la cuestión de fondo planteada en la aplicación del Libro V. En relación al primera de estas materias, la dicción literal del artículo 1 de la Ley 5/2009, de 28 de abril [3] contrasta con la interpretación efectuada por el Tribunal Constitucional de 16 de enero de 2014 antes citada, que parte de la base de que la com-

1. Hoy derogado por Decreto 64/2014, de 13 de mayo. Ver nota novena.
2. Ver Boletín SERC, mayo-junio de 2014, página 18.
3. *Que el recurso se fundamente en normas de Derecho catalán o en su infracción (...)*

petencia de la Dirección General de Derecho lo es por motivo de recursos suscitados en materia foral civil, de modo análogo al artículo 478 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Por su parte, ya que en el primer fundamento de Derecho de la nota se invoca la necesidad de cumplir con las exigencias de las declaraciones de obra nueva, la Disposición Final Primera del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y siguiendo los pronunciamientos de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo [4], así como algunos algunas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado [5], recordar que corresponde al Estado determinar qué actos de carácter urbanístico acceden al Registro (artículo 51 del Texto Refundido 2/2008, de 20 de junio), en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia o los requisitos para que las declaraciones de obra nueva de edificaciones consolidadas por su antigüedad puedan acceder al Registro de la Propiedad, mientras que la normativa de las Comunidades Autónomas (no exclusivamente Cataluña) determina qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa.

En relación a los medios de prueba, la Dirección General de Derecho entendió [6] en la Resolución de 27 de abril de 2007, para un supuesto de hecho en que se ampliaba modificaba la obra para hacer constar una planta más de la existente en la finca, que el dato de que de la certificación municipal se acreditara que el Ayuntamiento conoció en fecha determinada la existencia de la planta que no constaba en el Registro y que no había abierto ningún expediente urbanístico sancionador, no permitía entender, por sí solo, que concurría el requisito previsto en la letra b) del mismo artículo 52 del Real decreto 1093/1997, que exige que para inscribir edificaciones de una cierta antigüedad que conste con claridad la fecha de finalización del edificio. No obstante, dado que en este caso la Dirección General de Derecho no subsume el supuesto de hecho en la declaración de obra nueva, considera que no es necesaria la acreditación documental, como se ha indicado. Parte en este punto del artículo64.2 de la Ley 18/2007, de modo análogo a las diferencias que, en sede de exigibilidad de seguro decenal, efectúa el Centro Directivo [7].

Por otra parte, para la cuestión atinente a la necesidad de obtener la licencia de división horizontal, se parte de que, de conformidad con el artículo 53 a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, **y** la Dirección General de los Registros y del Notariado [8], sería necesaria salvo que del Registro resulte el número de unidades susceptibles de aprovechamiento independiente [9]. En Cataluña, la exigencia de licencia es impuesta por el artículo 187.2 r) del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo y los artículos 5.1 letra r) y 30 del Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento

4. Esta Sentencia declaró inconstitucional buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas.

5. Resolución de 4 de marzo de 2014 de la Dirección General los Registros y Notariado (FJ2.º), siguiendo otras anteriores, como las Resoluciones de fecha 1 de marzo, 2 de agosto, 29 de octubre y 3 de diciembre de 2012, y 15 de abril y 6 de mayo de 2013.

6. Fundamento de Derecho 1.3.

7. Sobre la base a la interpretación conjunta de los artículos 2.1b) y 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, en Resoluciones como la de 19/7/2005, 16/4/2007, 1/6/2007, puesto que las sucesivas ampliación se refiere a vivienda (Resolución 17/11/2007, Resolución de 28 de mayo de 2012(Fundamento de Derecho Cuarto).

8. En Resolución de fecha 12 de abril de 2011) y de 12 de septiembre de 2011 (Fundamento de Derecho Tercero), Fundamentos de Derecho Cuarto a Séptimo de la Resolución de fecha 20 de marzo de 2014, que invoca además el artículo 17.6 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), citando otras anteriores como la de 23 de julio de 2005.

9. Con la excepción a su vez de los locales comerciales o garajes, a no ser que del texto de la licencia resulte que fue requisito esencial para su concesión.

sobre protección de la legalidad urbanística [10]**.** La línea interpretativa que la Dirección General de Derecho sigue en esta Resolución es la sentada ya en pronunciamientos anteriores, como las citadas en su Fundamento de Derecho Tercero (Fundamentos de Derecho Primero de la Resolución de 10 de febrero de 2010 [11] y Segundo de las Resoluciones de 27 de diciembre de 2011 y 24 de febrero de 2012, que además inciden en la necesidad del transcurso de los plazos de prescripción de la acción de restablecimiento de legalidad urbanística). Pero además, en el presente caso invoca el principio de legitimación del artículo 38 de la Ley Hipotecaria para fundamentar la existencia de la obra, postura que contrasta con los pronunciamientos judiciales sobre la no extensión del mismo a los datos de hecho [12].

Por último, entiende cubiertas las exigencias del principio de especialidad impuesto por el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y más concretamente por los artículos 8.4 de la Ley Hipotecaria y 553.9 del Libro V, en lo que atañe a la descripción de elementos privativos (por el concreto supuesto de hecho planteado, donde los linderos por planta eran los mismos que los del edificio) y por enumerar someramente algunos de los elementos comunes en los estatutos. Además, en materia de superficies, la Resolución de 14 de enero de 2013 entendió que la precisa descripción de la finca en el título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad, no puede imponer más precisión en cuanto a la descripción de su superficie, que la que afecta a su individualidad, es decir, la total construida y útil, única que puede ser exigida quedando salvado con ello, en cuanto coincidente con la licencia que ha servido de base a la declaración, todos los requisitos administrativos exigibles por la legislación urbanística aplicable.

María Tenza Llorente
Barcelona, 18 de julio de 2014

10. Este Decreto derogó los artículos 238 y concordantes del Decreto 305/2006, de 18 de julio, vigentes en la fecha en que se dictaron las Resoluciones relacionadas.

11. En este caso constaba ya en el Registro las superficies útiles y construidas al tratarse de viviendas calificadas de renta limitada.

12. Así, Sentencia 12 de marzo de 2012 de Tribunal Supremo.

RESOLUCIÓ JUS/1617/2014, de 2 de juliol, dictada en el recurs governatiu interposat per Ricardo Cabanas Trejo, notari de Torredembarra, contra la qualificació del registrador de la propietat de Torredembarra (DOGC 17/07/2014). RECTIFICACIÓ D'OBRA NOVA INSCRITA EN EL REGISTRE

http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=666990&type=01&language=es_ES

FETS. En virtut d'una escriptura pública, un marmessor universal, amb la finalitat de complir la voluntat del testador, divideix horitzontalment un edifici que estava inscrit en el Registre de la Propietat en un local i tres habitatges, les descriu i disposa que la propietat horitzontal es regirà per les normes del llibre V del Codi civil de Catalunya i per les normes específiques de la propietat horitzontal que conté l'escriptura. Acompanyen l'escriptura de la llicència d'obres majors per a la reforma d'un edifici plurifamiliar de tres habitatges i un local comercial. També s'hi acompanya un certificat de tècnic i un certificat cadastral descriptiu i gràfic de l'immoble, en el que consta que el tipus de finca és «parcel·la construïda sense divisió horitzontal» i que l'any de construcció fou el 1870. A més, aporten una escriptura de rectificació per ampliar l'obra nova perquè hi havia un espai dedicat a magatzem o trasters des de l'any 1870, segons certificat de tècnic, afegeix una quarta planta on s'ubiquen els esmentats trasters, rectifica la descripció de l'edificació i descriu una altra vegada les entitats resultants de la divisió horitzontal.

El registrador suspèn la inscripció del document per uns defectes esmenables, que resumeix tot i que considera que tots suposen una vulneració del principi de seguretat jurídica preventiva dins del dret urbanístic i de les normes de protecció dels consumidors i dels possibles usuaris dels habitatges, del principi d'especialitat registral i del principi de rogació. Concretament, els raonaments jurídics de la suspensió són: no complir les exigències imposades per l'article 20.3 de la Llei del sòl reformat per la Llei 8/2013 de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració y renovació urbanes, en allò que es refereix als requisits per a inscriure una declaració d'obra nova al registre de la propietat; no aportació de la certificació que acrediti les superfícies construïdes i útils ja que no constaven en el foli; perquè no coincidien les superfícies de ambdues escriptures; perquè la superfície útil es feia constar per una manifestació, ja que ni està inscrita, ni resulta de cap document tècnic i perquè els elements de la propietat horitzontal no estaven ben descrits. El notari presenta un recurs governatiu dirigit a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques. El registrador manté la nota i eleva el recurs a la Direcció General dels Registres i del Notariat perquè entén que té la competència per resoldre sobre l'abast del control registral de la legalitat urbanística i la determinació dels tercers adquirents o els usuaris dels habitatges, d'acord amb la Sentència del Tribunal Constitucional de data 16 de gener de 2014. Però la Direcció General es declara incompetent i reenvia el recurs a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques.

RESOLUCIÓ. La Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques revoca la nota. Com a qüestió procedimental prèvia, atès que el recurs s'interposa davant de la Direcció General de

Dret ja que el recurrent considera que la normativa civil i urbanísitica que regeix l'acte jurídic formalitzat és la catalana, però el registrador el remet a la Direcció General dels Registres i del Notariat, la Direcció General entén que és competent. Així, considera que la normativa substantiva aplicable és el llibre V (articles 553.1 a 553.39) i que correspon al recurrent, no pas al registrador, decidir quin òrgan té la competència per resoldre.

Quant al fons, la Direcció diferència entre el concepte urbanístic i el registral d'obra nova. Registralment, els articles 208 de la Llei hipotecària, 208 del seu Reglament i 45 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, regulen l'obra nova. Tanmateix, el dret d'edificar és regulat per la normativa urbanística articles 187 del Decret legislatiu 1/2010 i 234 i 237 del Decret 305/2006 [1], de 18 de juliol. Per això, conclou que és possible que, malgrat que existeixi una rectificació d'obra nova en el Registre, no calgui demanar cap requisit urbanístic perquè només seria exigible si fos una «gran rehabilitació», com l'article 64.2 de la Llei 18/2007 descriu.

Pel que fa al principi d'especialitat registral, la Direcció considera que les entitats independents i les superfícies consten ben descrites en l'escriptura (articles 553.33 del llibre V), tot i que les superfícies coincideixen amb la multiplicació de metres lineals de façana i el llarg de la finca inscrita, per l'abast del principi de legitimació registral (article 38 de la Llei hipotecària), la descripció cadastral (article 52 Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol) i perquè la llicència d'obres majors també les descriu. A més,considera correcte que les superfícies siguin expressades per manifestació, sense que calgui aportar documentació de cap mena que les acreditin per dues raons: perquè el negoci no és una declaració d'obra nova, segons s'hi exposa, i perquè queda sota la responsabilitat del tècnic que certifica. Per últim, creu que n'hi ha prou, d'acord amb l'article 553.41, amb la descripció d'elements comuns que es fa dins dels estatuts com a serveis comuns.

D'altra banda, els interessats no han d'aportar la llicència de divisió horitzontal ja que de l'historial registral de la finca surt que des de l'any 1941 hi existien tots els elements independents que l'escriptura descriu ara (llevat dels trasters) i que, com la certificació cadastral prova que la data de construcció és l'any 1870, no cal adoptar mesures de disciplina urbanística.

Per últim, la Direcció entén que el control de la legalitat urbanística pel Registre consisteix només en una col·laboració per salvaguardar la seguretat jurídica preventiva i, pel que fa a la protecció dels consumidors, en aquest cas no té cap operativitat perquè no hi existeix una transmissió.

COMENTARI. Pel que fa al procediment, la Direcció General de Dret reitera la seva doctrina d'altres resolucions anteriors en relació amb aquesta qüestió [2] i això perquè no només té competència sobre el dret urbanístic, d'acord amb l'article 149 de l'Estatut d'autonomia, sinó també sobre el dret civil, tot i que la matèria plantejada està relacionada amb el llibre V. Quant al dret urbanístic, la dicció de l'article 1 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril [3], contrasta amb la interpretació que el Tribunal Constitucional fa en la esmentada Sentència de data 16 de gener de 2014, ja que aquesta entén que la competència de la Direcció General de Dret es fonamenta en el dret civil, com ara l'article 478 de la Llei 1/2000, d'enjudiciament civil. Per altra banda, el fonament de dret primer de la nota es refereix a la necessitat d'observar les exigències de les declaracions d'obra nova, la qual cosa s'ha de relacionar amb la disposició final primera del Reial decret 2/2008, de 20 de juny i, segons la doctrina del Tribunal Constitucional (Sentència

1. Avui derogat pel Decret 64/2012, de 13 de maig, com es dirà. Veure nota novena.
2. Veure Butlletí SERC, maig – juny de 2014, pàgina 18.
3. *Que el recurs es fonamenti en normes de dret català o en llur infracció.*

61/1997, de 20 de març [4]) així com de la Direcció General del Registres i Notariat [5], cal recordar que és competència de l'Estat la determinació dels casos en què ha d'acreditar-se l'atorgament de la llicència que calgui o els requisits perquè les declaracions d'obra nova d'edificacions consolidades per raó de l'antiguitat puguin accedir al registre. En canvi, correspon a la normativa de les comunitats autònomes (no només Catalunya) determinar quin tipus d'actes de naturalesa urbanística necessiten obtenir una llicència abans d'inscriure.

Pel que fa als mitjans de prova, la Direcció General va considerar [6] en la Resolució de data 27 d'abril de 2007, per a un cas on ampliaven l'obra nova i feien constar que hi havia una altra planta a la finca, que l'aportació de certificat municipal que acreditava que l'Ajuntament havia conegut l'existència de la planta amb data determinada que no constava inscrita en el registre i que no hi havia procediment sancionador, no permetia entendre, sense cap altre requisit, que concorria el pressupost per a l'aplicació de l'article 52 lletra b) del Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, perquè a més a més exigia per poder inscriure les edificacions antigues que consti la data de finalització de l'edifici. Malgrat això, com que la Direcció General en aquest cas no subsumeix el cas resolt en la declaració d'obra nova, considera que no és necessària l'acreditació documental. Per fonamentar aquesta afirmació, cita l'article 64.2 de la Llei 18/2007, la qual cosa fa també la Direcció General per resoldre els casos d'exigibilitat d'assegurança desenal [7].

Per altra banda, pel que fa a l'obtenció de llicència de propietat horitzontal, de conformitat amb l'article 53 lletra a) del Reial decret 1093/1997,de 4 de juliol i de la Direcció General dels Registres i Notariat [8], caldria obtenir-la llevat dels casos en què el número d'elements susceptibles d'aprofitament independent constin inscrits. A Catalunya, l'exigència de llicència de divisió horitzontal es preveu a l'article 187 lletra r) del decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i els articles 5.1 lletra r) i 30 del Decret 64/2014, de 13 de maig, que aprova el reglament sobre protecció de legalitat urbanística [9]. La interpretació que la Direcció General de Dret fa en aquesta Resolució segueix altres pronunciaments anteriors, que cita en el fonament de dret tercer (així, fonament de dret primer de la Resolució de data 10 de febrer de 2010 [10] i segon de les Resolucions de data 27 de desembre de 2011 i 24 de febrer de 2012, les quals a més incideixen en la necessitat de què acabin els terminis de prescripció de l'acció de restabliment de la legalitat urbanística). Però, a més, la Direcció General fonamenta les seves afirmacions en el principi de legitimació registral (article 38 de la Llei hipotecària), la qual cosa difereix del pronunciaments judicials en relació amb la inexistència de fe pública registral sobre les circumstàncies físiques de la finca [11].

Per últim, entén que el document respecta principi d'especialitat, de conformitat amb els articles 8.4 i 9 de la Llei hipotecària i 553.9 del llibre V, pel que fa a la descripció dels elements pri-

4. Aquesta Sentència va declarar inconstitucional una part del Text Refós de 26 de juny de 1992 perquè hi havia una invasió de competència que, en aquesta matèria, corresponia a les comunitats autònomes.

5. Resolució de 4 de març de 2014 (fonament de dret 2n), que segueix altres com ara les resolucions de 1 de març, 2 d'agost, 29 d'octubre i 3 de desembre de 2012 i 15 d'abril i 6 de maig de 2013.

6. Fonament de dret 1.3

7. Per la interpretació dels articles 2.1 lletra b) i 19 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, resolucions de 19 de juliol de 2005, 16 d'abril de 2007, 1 de juny de 2007, 17 d e novembre de 2007 i fonament de dret quart de la Resolució de 28 de maig de 2012.

8. Resolució de data 12 d'abril 2011 i de 12 de setembre de 2011 (fonament de dret tercer), Fonaments de drets quart fins a setè de la Resolució de 20 de març de 2014, la qual cita l'article 17.6 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, amb referència a la resolució de 23 de juliol de 2005).

9. Aquest Decret deroga els articles 238 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol, que estaven vigents a la data de les resolucions comentades.

10. En aquest cas, ja constaven en el registre les superfícies construïdes i útils perquè eren habitatges de renda limitada.

11. Així, Sentència de Tribunal Suprem de 12 de març de 2012.

vatius, perquè coincidien amb el llindars registral de cadascuna de les plantes) i per l'enumeració d'elements comuns, de la qual cosa es dedueix que la raó d'aquestes afirmacions és pel cas concret. A més, quant a les superfícies,la Resolució de la Direcció General del Registres de data 14 de gener de 2013 va entendre que la descripció concreta de la finca en el títol que pretén l'accés al registre, només pot imposar a les descripcions de les superfícies de les finques les exigències de les superfícies que afecten a lla seva individualitat, és a dir, la total construïda i la útil, única que pot ser exigida. D'aquesta manera i, sempre que sigui coincident, l'obra nova complirà amb els requisits demanats per la normativa urbanística.

María Tenza Llorente
Barcelona, 18 de juliol de 2014

I.2.
RESOLUCIÓN JUS/1659/2014, de 2 de julio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por la señora Idoya Irulegui Pérez, notaria de Mollet del Vallès, contra una calificación de la registradora de la propiedad interina del Registro de la Propiedad de Lleida núm. 1 (DOGC 18/07/2014). PROPIEDAD HORIZONTAL Y VINCULACIONES «OB REM»

http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=667202&type=01&language=es_ES

SUPUESTO DE HECHO. El supuesto de hecho que motiva este recurso es la de presentación de una escritura de compraventa de dos fincas que constituyen elementos privativos de dos edificios diferentes. Con carácter previo a la transmisión se procede a la vinculación *ob rem* de las mismas. La registradora suspende la inscripción de la vinculación por falta del consentimiento de las respectivas juntas de propietarios de los edificios en que están integradas las fincas vinculadas (artículos 553-9 y 553-10 del Código civil de Cataluña), así del acreedor hipotecario de una de las fincas. En relación a la compraventa, la suspende porque recogiendo las escrituras una unidad negocial constituida por la vinculación y la compraventa, la inscripción de sólo una parte del negocio jurídico celebrado supondría su alteración. Solicitada calificación sustitutoria, se mantuvo únicamente el defecto atinente a la ausencia de consentimiento de las juntas de propietarios para establecer la vinculación *ob rem*, pero se consideró innecesario el del acreedor hipotecario. La notaria presenta recurso dirigido a la Dirección General de Registros y del Notariado. La registradora mantiene la nota y eleva el informe al Centro Directivo, que a su vez lo remite a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas por entender que ostenta ésta la competencia.

RESOLUCIÓN. La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas revoca la nota. En cuestión de procedimiento, el recurso se interpone ante la Dirección General, pero como resultan invocadas únicamente normas de Derecho civil catalán, la Dirección General de Derecho entiende que la competencia para resolverlo le corresponde claramente.

Ceñido el recurso a la falta de consentimiento a la vinculación de las juntas de propietarios de los edificios en que se integraban ambas fincas, pues los respectivos estatutos no preveían ningún tipo de vinculación, la Dirección General de Derecho considera que, ya que la finalidad de aquélla únicamente era hacer posible su transmisión conjunta, constituye una limitación a la libre disposición de las mismas que los propietarios de los elementos privativos pueden imponer en ejercicio de sus facultades dominicales sin necesidad de que las juntas de propietarios consienta (artículo 553-37.1), puesto que no les afecta ni perjudica. Además, añade que los artículos 553.9 y 553.10 sólo se aplican para las modificaciones y vinculaciones de elementos comunes comprendidos en un mismo edificio y que en este supuesto ninguna de las fincas resulta alterada física o registralmente.

COMENTARIO. Por lo que respecta al procedimiento, la Dirección General pone de manifiesto las dilaciones que, debido a la remisión a órgano incompetente, se producen en la reso-

lución del recurso. Incluso, de manera incidental y, en contraste con la postura sostenida en la Resolución de esa misma fecha [1], afirma que el registrador cuya nota se recurre debió considerar la competencia de ésta y haber remitido el recurso a dicha Dirección General, tal como establece el artículo 3.3 de la Ley 5/2009, de 28 de abril.

En cuanto al fondo, el supuesto planteado, como alega la notaria en su recurso, es resuelto en el mismo sentido que la Dirección General de Derecho por algunas opiniones de seminarios registrales [2] si bien en éstos se considera necesario acreditar una serie de requisitos sobre los que la presente Resolución no se pronuncia y que, tal como se plantea el recurso, se desconocen cuando menos en parte. Así, siguiendo los pronunciamientos ya contenidos en la resolución de fecha 27 de mayo de 1983, dado que se trata de una limitación de dominio y, por tanto, es de interpretación restrictiva, han de concurrir estas circunstancias para su admisibilidad: justificación suficiente, proximidad física de las fincas y que no haya impedimentos en los estatutos de ambas propiedades horizontales para la vinculación.

En definitiva, si se parte de la base de que las vinculaciones ob rem no alteran en modo alguno las propiedades horizontales en que se integran, sino sólo el régimen jurídico de los elementos privativos afectados, se concluye en esta Resolución que no es exigible el consentimiento de las juntas respectivas.

María Tenza Llorente
Barcelona, 19 de julio de 2014

1. Vid supra, Resolución 1617/2014, de 2 de julio de 2014, donde entiende que la decisión del órgano ante el que se presenta es del recurrente.

2 . Ver casos prácticos del Boletín del Colegio Nacional de Registradores número 143, febrero 2008, página 451; Boletín número 168, mayo de 2010, página 1107 y en el Boletín número 176, febrero de 2011, página 517.

RESOLUCIÓ JUS/1659/2014, de 2 de juliol, dictada en el recurs governatiu interposat per la senyora Idoya Irulegui Pérez, notaria de Mollet del Vallès, contra una qualificació de la registradora de la propietat interina del Registre de la Propietat de Lleida núm. 1 (DOGC 18/07/2014)

PROPIETAT HORITZONTAL I VINCULACIONS «OB REM»

http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=667202&type=01&language=ca_ES

FETS. En virtut d'una escriptura pública de compravenda de dues finques que formaven part de dos edificis en règim de propietat horitzontal diferents, després de vincular-les entre si, són venudes. La registradora qualifica negativament el títol presentat i suspèn la inscripció sol·licitada, tot i que els articles 553.9 i 553.10 del Codi civil de Catalunya exigeixen el consentiment de les respectives juntes de propietaris dels edificis en què estan integrades les finques vinculades. A més, considera necessari el consentiment del creditor hipotecari d'una de les finques. Per això, qualifica també negativament la compravenda darrera perquè, com que és una unitat, la seva inscripció sense l'esmentada vinculació la trencaria. La notària sol·licita qualificació substitutòria. El registrador substitut confirma el primer defecte però no estima que hagi de concórrer el consentiment del creditor hipotecari. La notària recorre contra la qualificació davant de la Direcció General dels Registres i Notariat. La registradora manté la nota i eleva l'informe al Centre Directiu. Aquesta, al seu torn, el remet a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques perquè entén que té la competència per resoldre.

RESOLUCIÓ. La Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques revoca la nota. Com a qüestió procedimental prèvia, atès que el recurs s'interposa davant de la Direcció General dels Registres i Notariat però només es fonamenta en Dret civil català, considera que la competència per resoldre li correspon sense dubte.

Quant al fons, el recurs discuteix només la necessitat de consentiment de les juntes per poder vincular les finques i la Direcció General resol que no cal demanar-lo perquè no les prohibien els estatuts i perquè la vinculació consisteix en una limitació a la lliure disposició dels mateixos que els propietaris dels elements privatius poden imposar en exercici de les seves facultats dominicals (article 553.37.1), amb la finalitat de que es poguessin vendre conjuntament. Conseqüentment, aquest acte no afecta ni perjudica els altres propietaris. A més a més, els articles 553.9 i 553.10 només s'apliquen quan hi ha vinculacions i modificacions d'elements comuns dins d'un mateix edifici i cap de les finques són alterades físicament ni registral.

COMENTARI. Pel que fa al procediment, la Direcció General exposa que la remissió del recurs a un òrgan incompetent produeix unes dilacions innecessàries. Fins i tot, incidentalment i al contrari de la Resolució emesa en aquesta mateixa data [1], crec que el registrador que rep el re-

1. Veure Resolució 1617/2014, de 2 de juliol de 2014, on entén que la decisió de l'òrgan competent correspon al recurrent.

curs ha de considerar quin òrgan és competent i elevar-lo a la Direcció General de Dret, si escau, d'acord amb l'article 3.3 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril.

Quant al fons, la qüestió plantejada, com al·lega la notària en el recurs, ha sigut resolta en el mateix sentit que la Direcció General de Dret per unes opinions d'uns seminaris registrals [2], però hi considera necessària l'acreditació d'uns requisits. En relació amb això, la Resolució comentada no es pronuncia i no es poden conèixer tots pel recurs i els seus antecedents. Així, tot i que la interpretació de les limitacions de domini és restrictiva, com ara la resolució de 27 de maig de 1983, cal demanar perquè s'admetin: prou justificació, la proximitat física de les finques i que no hi hagi limitacions de cap mena als estatuts de totes dues propietats horitzontals per a la vinculació.

Com a conclusió, si es considera que les vinculacions ob rem no alteren les propietats horitzontals dels edificis on són les finques vinculades, sinó només el règim jurídic dels elements privatius afectats, la Resolució no creu exigible el consentiment de les juntes de propietaris.

Maria Tenza Llorente
Barcelona, 19 de juliol de 2014

2. Veure casos Butlletí del Col·legi Nacional de Registradors número 143, febrer 2008, pàgina 451; Butlletí número 168, maig de 2010, pàgina 1107 i Butlletí número 176, febrer de 2011, pàgina 517.

I.3.
RESOLUCIÓN JUS/1694/2014, de 7 de julio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el señor J. M. E. A., actuando como administrador único de Inversiones y Jurídicas del Mediterráneo, SL, contra la calificación del registrador de la propiedad del Registro de Mont-roig del Camp (DOGC 22/07/2014). CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR PRESCRIPCIÓN

http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=667527&type=01&language=es_ES

SUPUESTO DE HECHO. El supuesto de hecho origen de esta Resolución es una escritura de cancelación de hipoteca por prescripción al amparo del artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria, habiendo transcurrido diez años desde su fecha de vencimiento. El registrador de la propiedad denegó la cancelación de la hipoteca por no haber transcurrido el plazo de veinte años de prescripción de la acción hipotecaria establecido en los artículos 1964 del Código Civil y 128 Ley Hipotecaria, al que hay que añadir un año de acuerdo con el artículo 82.5, por no estar sujeta esta acción al plazo general de prescripción de diez años que, para las acciones personales, establece la Ley 29/2002, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Libro I del Código Civil de Cataluña. El interesado recurre la nota, pues entiende que el artículo 121-20 del Código Civil de Cataluña establece un plazo general de prescripción de diez años, aplicable a las pretensiones de cualquier clase y que el artículo 121-8.2 del citado Cuerpo legal determina que la extinción de la pretensión principal se extiende a las garantías accesorias. El registrador mantiene la calificación y eleva el recurso.

RESOLUCIÓN. La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas confirma la nota. Indica que, si bien el artículo 121-20 del Código civil de Cataluña establece un plazo de prescripción de diez años para las pretensiones de cualquier clase, admite la existencia y aplicación de plazos diferentes, excepcionales, previstos en el Código civil de Cataluña o en leyes especiales, que tanto pueden ser estatales como catalanas. Este último es el caso de la acción hipotecaria, pues su ejercicio está sujeto a un plazo distinto del de diez años, por establecerlo así los artículos 1964 de Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria, invocados por el registrador en su nota. La existencia de este plazo y su aplicación en Cataluña, por más que estén recogidos en una ley estatal, no desvirtúan ni contradicen la «aplicación preferente» de la legislación porque es esta misma la que, en virtud de su preferencia, lo permite. Tampoco entiende aplicable el plazo de prescripción de la obligación principal prevista por el artículo 121.8.2, ya que su apreciación es una cuestión que escapa de la calificación registral y sólo en sede judicial se podría probar.

COMENTARIO. Esta Resolución continúa la doctrina es concordante con la sentada por la Dirección General de los Registros, y la operatividad del artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria y con la propia de la Dirección General de Derecho, en cuanto a la aplicación en Cataluña de los

artículos 128 de la Ley Hipotecaria y 1964 del Código Civil, así como la inoperancia del artículo 121.8 del Libro I.

En relación a la primera cuestión, es preciso señalar que, según la doctrina emanada de reiterados pronunciamientos de la Dirección General de los Registros y del Notariado [1] se extrae la conclusión de que la regla especial del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, introducida mediante la disposición adicional vigésimo séptima de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, posibilita la cancelación de la hipoteca mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, lo que constituye un supuesto de caducidad o extinción legal del mencionado derecho real inscrito, pero para que opere esta cancelación, por caducidad o extinción legal del derecho, es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía, o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro. A este plazo en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

En cuanto a la segunda cuestión, la Resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña de 20 de julio de 2009 [2] –que considera también inaplicable el artículo 121.8) afirma que *a diferencia de lo que el legislador catalán ha hecho con otras pretensiones, acciones o poderes de configuración jurídica, fijando concretos plazos de prescripción o de caducidad o fijando su imprescriptibilidad, ha optado, de momento, por no introducir un plazo propio de duración de la acción hipotecaria, de manera que se mantiene vigente el plazo de veinte años previsto en el artículo 1964 del Código civil español y en el artículo 128 de la Ley hipotecaria).* En cambio, en lo que atañe a la prescripción de la condición resolutoria, los pronunciamientos se inclinan por la aplicación preferente del plazo propio de la legislación catalana, pues para estos supuestos de prescripción, el acto resolutorio del presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 17 de diciembre de 2002 entendió que el plazo de caducidad para tales condiciones era de 30 años, no de 15 como en Derecho Civil común. Así lo sienta también el Tribunal Superior de Justicia, en casación, pues la Sentencia de fecha 12 de septiembre de 2011 [3]se hace eco tanto de opiniones doctrinales en este sentido y también de la Sentencia de fecha 26 de mayo de 2011 [4].

Esta postura reviste especial interés si se pone en relación el cómputo del plazo de prescripción, porque según lo que dispone la disposición transitoria, letra c), de la Ley 29/2002, de 30 de diciembre, 'si el plazo de prescripción establecido por esta Ley es más corto que el que establecía la regulación anterior, se aplica lo que establece esta Ley, el cual empieza a contar desde el 1 de enero de 2004 [5]. Sin embargo, si el plazo establecido por la regulación anterior, a pesar de

1. Fundamento de Derecho Segundo de la Resolución de fecha 30 de junio de 2011, siguiendo otras como la de 15 de febrero de 2006, 26 de septiembre de 2007, 4 de junio de 2009 y 15 de febrero de 2010). Para un caso en que constaba nota marginal anterior al transcurso del vencimiento, pero no constando que hubieran transcurrido los plazos de prescripción, Resolución de 27 de enero de 2014 (Fundamentos de Derecho Segundo a Cuarto).

2. Fundamento de Derecho Segundo.

3. Según esta Sentencia, en el fundamento de Derecho Cuarto y Quinto y frente a la interpretación contradictoria de las Audiencias Provinciales, declara que si la relación jurídica tiene puntos de conexión suficiente con Cataluña, el plazo es de 30 años. Señala que *no es justificable que ante una voluntad legislativa de regulación autónoma y completa de la institución de la prescripción (salvando los supuestos de leyes especiales) se opte para obviar la aplicación de la norma y acudir a otra regulación vigente en el territorio nacional por el solo hecho que la institución a la que se tiene que aplicar no esté directamente regulada en el CCCat.*

4. Fundamentos de Derecho Sexto y Séptimo.

5. Ver Resoluciones 24 de enero de 2006 y de 28 de enero de 2007.

ser más largo, se agota antes que el plazo establecido por esta Ley, la prescripción se consuma cuando ha transcurrido el plazo establecido por la regulación anterior'. De ello resultaría que a partir de 1 de enero de 2015, esto es, pasado el término de diez años previsto por el artículo 121.20 de la Ley más el de un año a que alude el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria, pudieran cancelarse por prescripción ciertas inscripciones de hipoteca para las cuales hubiera transcurrido el plazo, posibilidad que queda vedada por la interpretación suscitada en esta Resolución.

Por otra parte, respecto de la inaplicación del artículo 121.8, sobre el que también se pronuncia la Resolución de 20 de julio de 2009 [6], el registrador invoca la Sentencia de Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 2007 según la cual, siguiendo la Sentencia de 4 de noviembre de 2004 también citada en la nota de defectos, el crédito garantizado con hipoteca no prescribe a los quince años, como los créditos ordinarios, sino a los veinte porque de no ser así, y por el tiempo de la diferencia, habría que admitir la existencia de una hipoteca vacía o independiente, o la llamada deuda inmobiliaria, figuras que en no tienen cabida en el Ordenamiento jurídico vigente.

En resumen, de conformidad con esta Resolución, el plazo de prescripción de la acción hipotecaria en Derecho civil catalán es el de veinte años.

María Tenza Llorente
Barcelona, 24 de julio de 2014

6. Se invocaba la prescripción de la acción cambiaria, de tres años.

RESOLUCIÓ JUS/1694/2014, de 7 de juliol, dictada en el recurs governatiu interposat pel senyor J. M. E. A., actuant com administrador únic de Inversiones y Jurídicas del Mediterráneo, SL, contra la qualificació del registrador de la propietat del Registre de Mont-roig del Camp (DOGC 22/07/2014). CANCEL·LACIÓ D'HIPOTECA PER PRESCRIPCIÓ

http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=667527&type=01&language=ca_ES

FETS. En virtut d'una escriptura pública es demana la cancel·lació d'una hipoteca per prescripció, d'acord amb l'article 82.5 de la Llei hipotecària, pel transcurs del termini de deu anys des del seu venciment. El registrador de la propietat va denegar la cancel·lació de la hipoteca per no haver transcorregut el termini de vint anys de prescripció de l'acció hipotecària establert pels articles 1964 del Codi Civil i 128 de la Llei hipotecària, al qual cal afegir un any d'acord amb l'article 82.5 de la Llei hipotecària, i no estar subjecta aquesta acció al termini general de prescripció de deu anys que, per a les accions personals, estableix la Llei 29/2002, de 30 de desembre, que aprova el llibre I del Codi civil de Catalunya. L'interessat interposa un recurs contra la nota de defectes perquè, al seu judici, l'article 121.20 del Codi civil català estableix un termini general de deu anys, que és aplicable a qualsevol pretensió i que l'article 121.8.2 disposa que l'extinció de l'obligació principal s'estén a les garanties accessòries, encara que no n'hagi transcorregut el termini propi de prescripció. El registrador manté la nota i eleva el recurs.

RESOLUCIÓ. La Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques confirma la nota. Perquè entén que l'article 121-20 del Codi, després d'establir un termini de prescripció de deu anys per a les pretensions de qualsevol classe, admet l'existència i aplicació de terminis diferents, excepcionals, regulats pel Codi civil de Catalunya o en lleis especials, que tant poden ser estatals com catalanes. Això és el que passa pel que fa a l'acció hipotecària: el seu exercici està subjecte a un termini diferent del de deu anys, per establir-ho així els articles 1964 del Codi civil i 128 de la Llei hipotecària, com el registrador al·lega en la seva nota de qualificació. L'existència d'aquest termini i la seva aplicació a Catalunya, per més que estiguin recollits en una llei estatal, no desvirtuen ni contradiuen la «aplicació preferent» de la legislació catalana perquè ella mateixa, en virtut de la seva preferència, ho permet. Tampoc creu aplicable disposició que regula l'article 121-8.2 del Codi civil de Catalunya ja que l'extinció per prescripció és una qüestió que està fora de l'abast de la qualificació registral i l'apreciació d'aquesta correspon al poder judicial.

COMENTARI. Esta Resolució segueix la doctrina ja establerta per la Direcció General dels Registres i Notariat pel que fa a l'operativitat de l'article 82.5 de la Llei hipotecària i, per l'altra, coincideix amb els pronunciaments de la Direcció General de Dret quant a la aplicació a Catalunya dels articles 128 de la Llei hipotecària i 1964 de Codi civil, així com la inaplicació de l'article 121.8 del llibre I.

Quant a la primera, segons la doctrina de la Direcció General dels Registres i Notariat [1], la regla especial de l'article 82.5 de la Llei hipotecària, introduïda mitjançant la disposició addicional 27a de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, fa possible la cancel·lació de la hipoteca per una sol·licitud del titular registral de qualsevol dret sobre la finca, és un supòsit de caducitat o extinció legal de l' esmentat dret, però per a la seva operativitat cal que hagi transcorregut el termini de prescripció previst per la legislació civil aplicable o el més breu que els interessats haguessin pactat quan el van constituir comptats des del dia en què la prestació el compliment de la qual es garanteix hauria hagut de ser satisfeta en la seva totalitat segons el Registre, sempre que dins de l'any següent no en resulti que han estat renovades, interrompuda la prescripció o executada degudament la hipoteca.

Pel que fa a la segona qüestió, la resolució de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques, en Resolució de data 20 de juliol de 2009 [2] estableix que *a diferència del que el legislador català ha fet amb altres pretensions, accions o poders de configuració jurídica, fixant-ne concrets terminis de prescripció o de caducitat o fixant-ne la imprescriptibilitat, ha optat, de moment, per no introduir un termini propi de durada de l'acció hipotecària, de manera que es manté vigent el termini de vint anys que preveu l'article 1964 del Codi civil espanyol i a l'article 128 de la Llei hipotecària, sens perjudici, és clar, com ja s'ha dit, que la garantia es pugui cancel·lar abans si s'acredita efectivament la prescripció de la pretensió relativa a l'obligació principal.* En canvi, en matèria de prescripció de condició resolutòria, la interlocutòria del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de data 17 de desembre de 2002 va entendre que el termini era de trenta anys i no pas de quinze anys, com ara en dret comú. Així també el Tribunal Superior de Justícia, en cassació, tot i que la Sentència de 12 de setembre de 2011 [3] argumenta la seva resolució en opinions doctrinals en el mateix sentit i també en la Sentència 26 de maig de 2011 [4].

Aquest pronunciament és rellevant ja que el termini de prescripció segons la disposició transitòria lletra c) del llibre I, *si el termini de prescripció establert per aquesta Llei és més curt que el que establia la regulació anterior, s'aplica el que estableix aquesta Llei, el qual comença a comptar des de l'1 de gener de 2004. Tanmateix, si el termini establert per la regulació anterior, tot i ésser més llarg, s'exhaureix abans que el termini establert per aquesta Llei, la prescripció es consuma quan ha transcorregut el termini establert per la regulació anterior.* Per això des de l'1 de gener de 2015 es podrien cancel·lar les hipoteques si haguessin transcorregut els deu anys més l'any addicional de l'article 82.5 de la Llei hipotecària, però aquesta Resolució ho impedeix.

Per últim, i en relació amb la inaplicació de l'article 121.8, en relació amb el qual també es pronuncia la Resolució de 20 de juliol de 2009 [5], el registrador fonamenta la seva nota en la Sentència de Tribunal Suprem de 10 de desembre de 2007, la qual segueix la Sentència de 4 de novembre de 2004 –que també cita en la nota– el crèdit garantit mitjançant una hipoteca no prescriu als quinze anys, sinó als vint anys perquè, si no fos així, hi hauria cinc anys en què existiria

1. Fonament de dret segon de la Resolució de data 30 de juny de 2011, que segueixen altres com ara la Resolució de 15 de febrer de 2006, 26 de setembre de 2007, 4 de juny de 2009 i 15 de febrer de 2010. En un cas en què constava nota marginal anterior al venciment del termini però sense que haguessin transcorregut els terminis de prescripció, de Resolució de 27 de gener de 2014 (fonaments de dret segon a quart).

2. Fonament de dret segon.

3. Segons aquesta a Sentència, en el fondament de dret quart i quinqué i en oposició a la doctrina de les audiències provincials, declara que si la relació jurídica té prou punts de connexió amb Catalunya, el termini és de 30 anys perquè no és justificable que davant de la voluntat legislativa autònoma i sencera de la institució de la prescripció (llevat dels casos de les lleis especials) no apliquin la norma catalana sinó una altra vigent en el territori nacional perquè la institució no regulada pel dret català

4. Fonaments de dret sisé i seté.

5. Respecte de la prescripció de l'acció cambiària, de tres anys.

una hipoteca buida o independent, o un deute immobiliària, que no s'accepta en la legislació vigent actualment.

Com a conclusió, el termini de prescripció de l'acció hipotecària a Catalunya és de vint anys segons aquesta Resolució.

María Tenza Llorente
Barcelona, 24 de juliol de 2014.

II

RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA

Pedro Ávila Navarro

II.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2014)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 19.03.2013 y R. 08.07.2013. En este caso se trataba de una ejecución judicial, y la Dirección concluye: «La expedición de la certificación de cargas en la ejecución directa judicial no es más que un trámite procesal que todavía no conlleva el expresado cambio en la titularidad de la hipoteca o de la finca como consecuencia de la ejecución. El hecho de que sea solicitada por el causahabiente del titular registral no debe impedir que se expida la certificación, sin perjuicio de que el registrador advierta de esta circunstancia en la certificación al expedirla, con la finalidad de que el solicitante conozca la necesidad de practicar la inscripción a su nombre, previa o simultáneamente, a la inscripción del decreto de adjudicación».

R. 05.05.2014 (Caixabank, S.A., contra Registro de la Propiedad Madrid-44) (BOE 03.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6981.pdf

II.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2014)

Anotación preventiva de embargo: **La anotación de embargo cautelar en favor de la Hacienda dura 4 años**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 11.03.2010, R. 25.10.2011, R. 17.12.2012 y R. 21.02.2014.

R. 06.05.2014 (Porthogar 21, S.L.U., contra Registro de la Propiedad de HuércalOvera) (BOE 03.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6982.pdf

II.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2014)

Herencia: **Deben presentarse certificados de defunción, de últimas voluntades y copia auténtica del testamento**

Impuestos: **En las herencias debe acreditarse la presentación en la Oficina Liquidadora competente**

Principio de tracto sucesivo: **La voluntariedad de la inscripción no obsta al cumplimiento del tracto**

Ante la presentación de tres herencias sucesivas, el registrador objeta en la primera la falta de los certificados de defunción, del Registro General de Actos de Última Voluntad y de copia auténtica del testamento, y la no acreditación de su presentación en la Oficina Liquidadora competente; en la siguiente, además, la falta de inscripción de la primera. El recurrente empieza negando la necesidad de inscripción del título previo basándose fundamentalmente en la voluntariedad de la inscripción; pero la Dirección afirma que esa voluntariedad no hace decaer el principio de tracto sucesivo (art. 20 LH), por el que «las titularidades registrales deben formar una sucesión en cadena, sin solución de continuidad, desde el inmatriculante hasta el titular actual». En cuanto al impuesto, es obvia la necesidad de «acreditación de la presentación del documento en oficina competente, a los efectos del pago, exención o no sujeción del Impuesto de Sucesiones y Donaciones (arts. 254 y 255 LH, arts. 63 –Competencia funcional– y 100 RD. 1629/08.11.1991, Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, y art. 213.1 L. 8/29.12.2007, texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en Materia de Tributos Cedidos); «el registrador no tiene facultades para concluir si el impuesto esta liquidado o prescrito aun cuando haya transcurrido el plazo señalado para la prescripción». Y en cuanto a los certificados y copia del testamento, «dichos documentos, mal llamados complementarios pues realmente el testamento contiene la ley de la sucesión y los certificados de defunción y últimas voluntades acreditan su eficacia, son imprescindibles para la calificación del título particional que contenga la atribución de los derechos hereditarios sobre bienes concretos (ver R. 12.11.2012)»; aunque considera suficiente «la presentación de las primeras copias, testimonios por exhibición y traslados directos del testamento, o bien que figuren insertos en la escritura»; el mismo notario advierte de que se deberán acompañar.

R. 06.05.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-2) (BOE 03.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6983.pdf

II.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2014)

Propiedad horizontal: **La modificación del régimen no requiere consentimiento del usufructuario**

En una agrupación de departamentos en régimen de propiedad horizontal, consienten los propietarios de las fincas agrupadas y el nudo propietario de la restante finca. El registrador considera necesario el consentimiento del usufructuario. Dice la Dirección que para esa modificación del título constitutivo «se atribuye competencia a la junta como órgano colectivo de la

comunidad; [...] no obstante, en casos como el presente de edificios con escaso número de copropietarios, éstos pueden prescindir del régimen organizativo que establece la Ley (R. 07.04.2006 y R. 18.08.2009); [...] y no hay obstáculo para que el acuerdo de la junta sea sustituido por el consentimiento que, además del correspondiente a los propietarios de los elementos agrupados, presten los restantes propietarios mediante su comparecencia en el otorgamiento de la escritura calificada». Pero en el caso de acuerdo de la junta, el voto habría correspondido a los nudo propietarios (cfr. art. 15.3 LPH) y, por tanto, no es necesario el consentimiento del usufructuario: «según la R. 21.11.2002, la constitución en régimen de propiedad horizontal –y lo mismo cabe entender respecto de su modificación– no requiere intervención del usufructuario, pues 'no sería necesaria en el caso de división de cosa común (arts. 405 y 490 C.c.)'».

R. 07.05.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial – 2) (BOE 03.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6984.pdf

II.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2014)

Propiedad horizontal: **Validez y requisitos de la cláusula de libre división o agrupación de los departamentos**

Se plantea la validez y acceso al Registro de las cláusulas estatutarias que permiten a los titulares de los departamentos, sin necesidad de consentimiento de la junta de propietarios, la subdivisión y segregación, desvinculación de anejos, o agrupación con otras colindantes, aunque pertenezcan a un inmueble distinto, sin alteración de las cuotas de los restantes, y abriendo al efecto las puertas y accesos necesarios. La Dirección recuerda la admisión de tales cláusulas en R. 31.08.1981, R. 26.02.1988, R. 19.06.2012 y R. 21.06.201, y en S. 15.11.2010 y S. 25.02.2013. El problema actual es la admisibiloidad después de las modificaciones llevadas a cabo en la Ley sobre Propiedad Horizontal por la disp. final 1 L. Ley 8/26.06.2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que derogó el art. 8 LPH (dedicado a esas alteraciones), e introdujo en el art. 10.3.b LPH, la necesidad de autorización administrativa y la aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Pero dice la Dirección que «con la nueva normativa existe el mismo fundamento para admitir la validez de estas cláusulas estatutarias». [...] El hecho de que para el caso de inexistencia de tales cláusulas estatutarias se flexibilice el régimen legal de mayorías en la adopción de los acuerdos relativos a las modificaciones del título constitutivo consistentes en división, segregación o agregación de elementos privativos, exceptuando la regla de la unanimidad en casos en que no se considera justificada, no impide que se configure voluntariamente de forma expresa un régimen aún más flexible, [...] al margen de que en este régimen legal se requiera expresamente para determinados casos –con carácter imperativo– la obtención de la oportuna autorización administrativa. A tal conclusión no se opone el contenido del segundo párrafo del citado art. 10.3.b [determinación de la indemnización por daños y perjuicios y la fijación de las nuevas cuotas de participación], que sólo opera en los supuestos que expresamente contempla y que en su mayor parte se desenvuelven en el ámbito de las relaciones internas del régimen de comunidad»: en cuanto a las obras necesarias, como hay que dar cuenta previa al presidente de la comunidad (art. 7 LPH), corresponde a este y al resto de órganos de representación de la co-

munidad velar por el adecuado cumplimiento del régimen legal o estatutariamente pactado; y en cuanto a la determinación de las cuotas, el acuerdo será inevitable en aquellos casos en los que no se establezca en la cláusula estatutaria el método de cálculo para la fijación de dichas cuotas, circunstancia que por sí sola constituiría un obstáculo para el acceso al Registro de la Propiedad de la cláusula exoneradora, dado que sería necesario en todo caso al acuerdo de junta para su fijación, perdiendo su sentido dicha cláusula».

R. 07.05.2014 (Notario Miguel Llorente Gonzalvo contra Registro de la Propiedad de Cervera de Pisuerga) (BOE 03.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6985.pdf

II.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2014)

Separación y divorcio: **La adjudicación de la vivienda familiar es inscribible sin escritura pública**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por todas, R. 19.12.2013), en un caso en el que en el convenio regulador se adjudica a la esposa la vivienda familiar que pertenece a ambos esposos por mitades indivisas con carácter privativo, por compra en estado de solteros. «El procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino sólo de aquellas derivadas de la vida en común»; pero, tratándose de la vivienda familiar, incluso privativa. «existe título inscribible suficiente por referirse a un negocio que tiene su causa típica en el carácter familiar propio de los convenios de separación, nulidad o divorcio, por referirse a la vivienda familiar y a la adjudicación de la misma, que entra dentro del interés familiar de los cónyuges y de sus hijos».

R. 08.05.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Móstoles-1) (BOE 03.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6986.pdf

II.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2014)

Herencia: **Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 27.07.2010, R. 03.05.2011 o R. 12.07.2013): La exigencia de nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente (para proceder al embargo de un bien por deudas del causante) «debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico y obviarse cuando la demanda se ha dirigido contra personas determinadas, como posibles herederos, [...] cuando se haya demandado a un posible heredero que pueda actuar en el proceso en nombre de los ausentes o desconocidos [...], y siempre que de los documentos presentados resulte que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

[...] En el presente caso, del mandamiento presentado únicamente resulta que el procedimiento ejecutivo se entabla contra la herencia yacente, sin constar haberse dirigido el procedimiento contra persona determinada alguna en su condición de eventual heredero, de modo que es preciso, como señala el registrador en su nota, el nombramiento del correspondiente administrador judicial».

R. 08.05.2014 (Sacova Centros Residenciales, S.L., contra Registro de la Propiedad de Villena) (BOE 03.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6988.pdf

II.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2014)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 08.05.2013 y R. 02.04.2014). «El registrador debe extremar el celo calificador para limitar, en lo posible, el riesgo de que accedan al Registro como fincas distintas e independientes las que no lo son en realidad y se produzcan dobles inmatriculaciones». En el caso concreto aparecían discrepancias en cuanto a un camino y a determinados colindantes.

R. 09.05.2014 (Notario Eduardo Hijas Cid contra Registro de la Propiedad de Coria) (BOE 03.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6989.pdf

II.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2014)

Hipoteca: **Ejecución: No puede inscribirse la seguida en Juzgado territorialmente incompetente**

Se trata del decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación en un procedimiento de ejecución directa de hipoteca, dictados por Juzgado distinto del que sería competente por razón de la situación de la finca. La Dirección se extiende sobre la indisponibilidad de la competencia territorial («fuero indisponible para las partes procesales al establecerse la prohibición de sumisión expresa y tácita y al imponerse al juez el examen de oficio de su propia competencia»; ver arts. 684.1.1, 58 y 546.1 LEC), las críticas doctrinales, el fundamento de la indisponibilidad, la actuación del juez en los distintos momentos en que puede apreciar su incompetencia, y el carácter restrictivo de la sanción de nulidad en la Ley Orgánica del Poder Judicial; y finalmente llega al art. 238.1 LEC, que deja fuera de la sanción de la nulidad los casos de falta de competencia territorial... salvo que se haya podido producir indefensión», lo que ha podido ocurrir, no solo con el deudor, sino con los titulares de cargas o derechos posteriores a la hipoteca ejecutada. «En definitiva, al ser el art. 684 LEC una norma imperativa, apreciable de oficio, sin que quepa alteración por sumisión expresa o tácita, y afectar el respeto a esta

regla de fuero a la defensa de los intereses no sólo de las partes personadas en el procedimiento sino también a los derechos e intereses de otros terceros (terceros poseedores que adquirieron con posterioridad a la interposición de la demanda, titulares de cargas posteriores a la hipoteca ejecutada, etc.), debe considerarse susceptible de calificación por parte del registrador, conforme al art. 100 RH. Como ha afirmado este Centro Directivo en numerosas ocasiones (cfr. por todas, la R. 24.05.2007), la calificación registral de los documentos judiciales no puede afectar a la fundamentación del fallo pero sí a la competencia del juez o tribunales en los términos ya señalados (cfr. arts. 100 LH y 100 RH)».

R. 09.05.2014 (Intesa Canarias Servicios Integrados, S.L.U., contra Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna –2) (BOE 03.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6990.pdf

II.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 11 DE JULIO DE 2014)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 06.02.2014 y otras; esta vez se rechaza la inmatriculación en un caso en que los dos títulos presentados eran una escritura de partición de herencia y otra en la que los mismos interesados disuelven el condominio resultante de la herencia.

R. 12.05.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrelaguna) (BOE 11.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7345.pdf

II.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 11 DE JULIO DE 2014)

Inmatriculación: **Requiere acreditar la previa adquisición por el transmitente**
Principio de tracto sucesivo: **No puede inscribirse la transmisión de finca inscrita a nombre de persona distinta del causante**
Obra nueva: **Debe describirse con las circunstancias exigidas en la Ley**

En un caso que plantea cuestiones muy elementales, la Dirección confirma los tres defectos señalados en la nota registral a una escritura de liquidación de sociedad de gananciales, adjudicación de herencia y declaración de obra nueva:

–Una finca «no consta inmatriculada ni puede intabularse por falta de acreditación de la previa adquisición en forma fehaciente por el causante» (art. 205 LH).
–Respecto de otra, «inscrita a favor de persona distinta del causante de la sucesión, se produce un incumplimiento del fundamental principio registral del tracto sucesivo» (art. 20 LH).
–En cuanto a una declaración de obra nueva, de «'edificación que ocupa toda la superficie del solar', sin otra matización ni mención del destino, número de plantas, etc., y aun cuando en el

escrito de recurso, se aclara que se trata de un pajar, al parecer de una sola planta», no se cumple lo dispuesto en el art. 45 RD. 1093/04.07.1997, que exige, *al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificados...*

R. 12.05.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrelaguna) (BOE 11.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7346.pdf

II.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 11 DE JULIO DE 2014)

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

La registradora deniega la inscripción de un exceso de cabida declarado en auto judicial que resuelve un expediente de dominio; alega que ya consta inscrito y a favor de personas distintas, en el resto de la finca matriz de la que procede la cuestionada, y que al haberse solicitado la certificación sin expresarse su finalidad, «no pudo advertir al Juzgado de que la finca procedía de segregación, habiéndose determinado con exactitud su superficie». Pese a esta alegación, la Dirección reitera la doctrina de la R. 04.05.2011: «Tratándose de documentos judiciales, es el juez quien ha de resolver dentro del procedimiento, concretamente en su fase de prueba, sobre la existencia o no de exceso de cabida, sin que el Registrador pueda realizar una nueva valoración» (art. 100 RH). Tiene especialmente en cuenta: que «la magnitud del exceso de cabida no es desmesurada»; que «la nueva medición consta acreditada en plano o medición técnica incorporada al expediente de dominio, así como en la certificación catastral»; que la finca linda con dos calles que son linderos fijos y con dos propietarios concretos; y que «se citó a los propietarios de las fincas colindantes».

R. 13.05.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Felanitx-1) (BOE 11.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7348.pdf

II.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 11 DE JULIO DE 2014)

Rectificación del Registro: **El consentimiento del titular no permite inscribir con omisión de títulos intermedios**

Descripción de la finca: **La constancia de referencia catastral exige coincidencia de denominación, situación y superficie**

1. Rectificación del Registro.– Se trata de una escritura de compraventa en la que intervienen todos los titulares registrales, pero parte de ellos no lo hacen como vendedores sino al efecto de prestar su consentimiento a la transmisión y al cambio de titularidad; al parecer, no son titulares reales, porque ha habido algunas transmisiones posteriores. La notaria recurrente alega que con el consentimiento de esos titulares registrales se trata de reanudar el tracto sucesivo interrumpido, en virtud del art. 40.d LH que admite la rectificación del Registro con consentimiento del titular. Pero dice la Dirección que, al tratarse de que diversas transmisiones no han tenido acceso

al Registro, lo procedente es la presentación de los títulos correspondientes, conforme al art. 40.a LH, *cuando la inexactitud proviniere de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la reanudación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente…*

2. Referencia catastral.– La registradora suspende también la consignación registral de la referencia catastral, porque en la certificación catastral existe una diferencia superior al 10 por 100 respecto a la cabida inscrita. La Dirección ratifica esa suspensión, conforme a los arts. 43 y ss. RDLeg. 1/05.03.2004, Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que exigen coincidencia en cuando denominación, situación y superficie, y solo admiten una diferencia de superficie inferior al 10 por 100 de la registral; y, no concurriendo todos los requisitos legales, *la consignación registral de la referencia catastral sólo podrá efectuarse mediante cualquiera de los procedimientos previstos para la inmatriculación de fincas.*

R. 13.05.2014 (Notaria Josefina Quintanilla Montero contra Registro de la Propiedad de Villarrobledo) (BOE 11.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7349.pdf

II.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 11 DE JULIO DE 2014)

***Obra nueva:* La acreditación de la antigüedad es responsabilidad del técnico certificante**
***Obra nueva:* Es necesario el seguro decenal en la declaración de una obra con dos viviendas**

1. Obra nueva.– Para la inscripción de una obra antigua, se acredita la antigüedad por certificación técnica basada en parte en fotos aéreas. Dice la Dirección que «la certificación técnica incorporada a la escritura para acreditar la antigüedad de la obra y su descripción coincidente con el título debe reputarse suficiente pues, con independencia de que contenga referencia a determinadas fotografías, es indudable que comporta una afirmación sobre tales extremos, también basada en los demás elementos expresados (como indica el recurrente), y según la norma reglamentaria referida [art. 52 RD. 1093/1997], se confía a la exclusiva responsabilidad del técnico certificante la garantía de la veracidad y exactitud de los mismos».

2. Seguro decenal.– Se declara la obra nueva de «sendas viviendas en dos fincas de los otorgantes». Entiende el registrador que «al tratarse de dos viviendas, debe concertarse el seguro decenal». La Dirección se extiende sobre la obligación de constituir el seguro y su función, y concluye que procede en este caso, «pues no se trata de una edificación integrada por una única vivienda unifamiliar sino de dos edificaciones distintas».

R. 14.05.2014 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca – 8) (BOE 11.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7350.pdf

II.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 11 DE JULIO DE 2014)

***Obra nueva:* A efectos de exoneración del seguro, el autopromotor de una única vivienda pueden ser varias personas**

Tres hermanos copropietarios declaran, como autopromotores, la construcción de una vivienda destinada a uso propio. La registradora suspende la inscripción porque, «al ser tres personas los cotitulares de la finca y declarantes de la obra, debe acreditarse la contratación del seguro decenal obligatorio exigido por la Ley de Ordenación de la Edificación». Dice la Dirección que «la Ley exige un doble requisito, subjetivo y objetivo, para admitir la exoneración del seguro, pues ha de tratarse de un 'autopromotor individual' y, además, de 'una única vivienda unifamiliar para uso propio' (cfr., por todas, R. 11.02.2003 y R. 09.07.2003, y Res. Circ. 03.12.2003). En el presente caso concurre el requisito objetivo de la exoneración de tal obligación, pues se trata de una edificación integrada por una única vivienda unifamiliar. Y respecto del requisito subjetivo, es doctrina de esta Dirección General que el concepto de autopromotor individual no debe ser objeto de interpretaciones rigoristas o restrictivas, sino que ha de interpretarse de forma amplia [R. 09.07.2003, y R. 05.04.2005] [...]; en suma, el concepto de autopromotor individual ha de interpretarse en contraposición al promotor colectivo que contempla la propia Ley. Este criterio ha sido reiterado en numerosas ocasiones por este Centro Directivo (cfr. las R. 22.07.2010, R. 25.03.2011, R. 26.08.2011 y R. 13.12.2012, entre otras). El hecho de que la única vivienda unifamiliar pertenezca en copropiedad a tres personas distintas no impide que puedan ser considerados como autopromotores individuales» (como ocurriría en el caso de personas casadas en régimen de separación de bienes o de varios convivientes en la misma vivienda).

R. 16.05.2014 (Notario Juan-Carlos Villamuza Rodríguez contra Registro de la Propiedad de Saldaña) (BOE 11.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7351.pdf

II.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 11 DE JULIO DE 2014)

***Descripción de la finca:* No puede modificarse por certificación catastral no coincidente con la descripción de la finca**

***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**

La R. 04.12.2013 ya había dicho que no puede hacerse constar la referencia catastral por certificación no coincidente con la descripción de la finca; ahora, en el mismo caso, se presenta una escritura en la que se da nueva descripción a la finca, que pasa de rústica a ser urbana, y se pretende la modificación de la descripción de la finca y la constancia asímismo de su referencia y datos catastrales; se «unen» a la escritura inscripción y acuerdo de alteración de la descripción catastral de la Gerencia Regional de Catastro, certificación catastral

descriptiva y gráfica y certificación de la calificación urbanística. Pero dice la Dirección que, como en aquella resolución, «las divergencias entre las descripciones de las mismas son tales que bien podríamos encontrarnos ante fincas diferentes»; difieren la superficie, la denominación, la situación y los linderos; en cuanto al cambio de rústica a urbana, «sólo 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»; la documentación complementaria presentada no acredita «que las descripciones registral y catastral corresponden a la misma finca». Parece, según la Dirección, que se está aplicando la superficie resultante de los asientos registrales a una realidad física con una delimitación perimetral completamente diferente y que es incompatible con la misma, dada su ubicación y relación con las fincas y parcelas colindantes, según la identificación resultante de la referencia catastral cuya inscripción se solicita».

R. 16.05.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Corralejo) (BOE 11.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7352.pdf

II.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 22 DE JULIO DE 2014)

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

Asiento de presentación: **No cabe la nueva presentación del título denegado por resolución firme**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 17.02.2014, en un caso en que se solicita la rectificación de un asiento por entender el recurrente que se ha practicado un exceso de cabida de forma improcedente y ser nula la inscripción practicada. Reitera también la de R. 30.01.2014 sobre la presentación a nueva calificación del art. 108 RH.

R. 19.05.2014 (Asociación Peña El Mosto contra Registro de la Propiedad de Tarancón) (BOE 22.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/22/pdfs/BOE-A-2014-7751.pdf

II.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 22 DE JULIO DE 2014)

Reanudación del tracto: **No procede el expediente cuando no hay ruptura del tracto y se trae causa del titular registral**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 27.03.2014 y otras muchas. La no procedencia del expediente es la regla general cuando no hay ruptura del tracto, y «no estamos ante un supuesto (como el contemplado por la R. 23.09.2003) en el que el promotor del expediente carezca de acción para subsanar las deficiencias formales que pudieran afectar a su transmitente; tampoco se está ante el supuesto (R. 22.05.1995 y R. 07.12.2012) de que en

el momento de iniciar el expediente la cadena de transmisiones no se hubiese documentado debidamente».

R. 19.05.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias) (BOE 22.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/22/pdfs/BOE-A-2014-7753.pdf

II.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 22 DE JULIO DE 2014)

Herencia: **No hay derecho de acrecer en el legado con designación de partes desiguales**

La testadora designó herederos universales y estableció un legado de una finca a favor de dos personas, una en el 18% y otra en el 82%; premuerta la primera legataria, el contador partidor adjudica toda la finca a la segunda, por derecho de acrecer. La registradora «suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, no tiene lugar el derecho de acrecer por no estar previsto expresamente por la testadora y porque, al fijar ésta una cuota para cada legatario, existe *especial designación de partes* que, según el art. 982 C.c., excluye el acrecimiento». La Dirección confirma la nota registral a través de un extenso estudio del derecho de acrecer: Los arts. 982 y 983 C.c. lo subordinan al «llamamiento conjunto sin designación de partes», y aquí «están perfectamente designadas las dos partes desiguales»; y tampoco se da la excepción de la designación «por mitad o por partes iguales», que no excluye el derecho de acrecer, puesto que las partes son claramente desiguales; «cuando hay unas partes alícuotas fijadas numéricamente de modo desigual, éstas implican una 'fijación numérica especial' e individualizadora y no 'una simple medida redundante de la concurrencia' como ocurre con las partes iguales; [...] la designación de cuotas desiguales no implica vocación solidaria ni permite por ello fundar una voluntad 'presunta' de la testadora favorable al derecho de acrecer». Por otra parte, aunque este Centro Directivo ha reconocido la facultad del albacea contadorpartidor de interpretar el testamento, ello es sin perjuicio de la función calificadora del registrador cuando la interpretación del albacea contadorpartidor no se acomoda al mismo ni resulta de la Ley» (cita las R. 26.02.2003, R. 10.09.2003, R. 08.10.2013 y R. 01.03.2014». Y cuando no procede el derecho de acrecer, la porción vacante debe seguir «el destino previsto para los supuestos en que los llamados no heredan, que es el llamamiento legal intestado para el supuesto de los herederos, conforme al art. 912 C.c., o la refundición [del legado] en la masa de la herencia conforme al art. 888 C.c., a favor de los herederos testamentarios»; el legado vacante debe, pues, refundirse en la herencia. Sin perjuicio de que los herederos puedan, si lo desean, ratificar la interpretación del contador partidor (cita la R. 04.04.1903).

R. 21.05.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Bañeza) (BOE 22.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/22/pdfs/BOE-A-2014-7755.pdf

II.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 22 DE JULIO DE 2014)

Rectificación del Registro: **La sentencia declarativa de propiedad debe indicar el título de adquisición**

Rectificación del Registro: **La sentencia declarativa de propiedad no tiene que declarar la nulidad de la inscripción vigente**

Rectificación del Registro: **La sentencia declarativa de propiedad debe indicar las circunstancias personales de los adquirentes**

Rectificación del Registro: **La sentencia declarativa de propiedad debe indicar la cuota de cada adquirente**

Se trata de una sentencia por la que se declara la titularidad de una finca a favor de dos personas determinadas y en la que se ordena la rectificación de la inscripción. La Dirección repasa los defectos señalados en la nota registral: 1. No basta con la estimación de la demanda de propiedad, sino que debe concretarse el título por el que el actor adquirió su derecho. En el Registro se inscriben actos o contratos de transcendencia real (cfr. arts. 1 y 2 LH), siendo distinta la protección que el ordenamiento jurídico atribuye al derecho inscrito según que la adquisición se haya realizado a título oneroso o gratuito (cfr. arts. 1297 C.c. y 34 LH). Pero no es el único modo de adquirir la propiedad y demás derechos reales, sino que caben otros (cfr. art. 609 C.c.), entre ellos el de la usucapión, que a su vez tiene distintos efectos según sea 'secundum tabulas' o 'contra tabulas', ordinaria o extraordinaria (cfr. arts. 35 y 36 LH). La especificación de este título es así requisito necesario exigido por el principio de determinación registral (cfr. art. 51.11 RH). 2. Se revoca el segundo defecto, en el que se exigía una declaración de nulidad del título inscrito; porque «la rectificación de un asiento no tiene por qué venir derivada tan sólo de la nulidad del título inscrito; del art. 40.d LH se deduce que la inexactitud registral puede venir determinada no sólo por falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, sino por cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente...». 3. Han de expresarse las circunstancias personales de los titulares declarados de la finca y el carácter ganancial o privativo de sus derechos (art. 51.9 RH), y la participación en que resultan dueños de la misma (art. 54.1 RH).

R. 22.05.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata) (BOE 22.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/22/pdfs/BOE-A-2014-7756.pdf

II.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 22 DE JULIO DE 2014)

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 las R. 07.06.2012, R. 13.09.2012, R. 29.11.2012, R. 22.05.2013, R. 10.07.2013, R. 18.09.2013, R. 04.02.2014 y R. 20.03.2014.

R. 22.05.2014 (Cajas Rurales Unidas, S.C.C., contra Registro de la Propiedad de Murcia-3) (BOE 22.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/22/pdfs/BOE-A-2014-7757.pdf

II.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 22 DE JULIO DE 2014)

***Documento judicial:* Su inscripción requiere firmeza de la resolución**

En ejecución del plan de liquidación en un expediente concursal, fallida la subasta, se adjudica directamente una finca a la mejor oferta, con aprobación por auto no firme del Juzgado de lo Mercantil. La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 21.04.2005, R. 02.03.2006, R. 09.04.2007, R. 15.07.2010, R. 28.08.2013 y R. 18.12.2013: «La práctica de asientos definitivos en el Registro de la Propiedad, como las inscripciones o cancelaciones, ordenados en virtud de documento judicial, sólo pueden llevarse a cabo cuando de los mismos resulte la firmeza de la resolución de la que, a su vez, resulte la mutación jurídico real cuya inscripción se ordene o inste (cfr. arts. 40, 79, 80, 82 y 83 LH y 174 RH)»; y, como señaló la R. 12.11.1990, «este criterio no se ve alterado por los preceptos que permiten la ejecución provisional de las resoluciones judiciales no firmes, porque esta ejecución sólo puede comprender medidas de efectividad que no estén en contradicción con su provisionalidad, como ocurre con la ejecución de las mismas sentencias firmes cuando aún es posible el recurso de audiencia en rebeldía»; esas resoluciones judiciales no firmes pueden tener acceso al Registro a través de anotación preventiva (ver art. 524.4 LEC). Y no puede atenderse la alegación por el recurrente de la exclusión de todo recurso de que habla el art. 149.1.2 L. 22/09.07.2003, Concursal, porque se concreta a las resoluciones judiciales que tienen por objeto la autorización por el juez del concurso de la división o realización aislada de los elementos componentes del activo».

R. 23.05.2014 (Azatoba, S.L., contra Registro de la Propiedad de Sevilla-4) (BOE 22.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/22/pdfs/BOE-A-2014-7758.pdf

II.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 22 DE JULIO DE 2014)

***Permuta:* La declaración judicial de resolución requiere intervención de los titulares posteriores a la inscripción del comprador**

***Principio de tracto sucesivo:* La declaración judicial de resolución de permuta requiere intervención de los titulares posteriores a la inscripción del comprador**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 01.04.2011, R. 21.06.2012 y otras. En este caso se debatía si, «declarada nula por sentencia declarativa firme una escritura de permuta y ordenada la reinscripción de la finca a nombre de la actuante, así como la cancelación de todos los asientos registrales que se hubieren efectuado a favor del cesionario, deben también ser cancelada una hipoteca y dos anotaciones de embargo que gravan la finca por deuda contraída por el anterior titular registral, dado que los acreedores no han sido notificados ni son parte en el procedimiento. Necesariamente ha de ser confirmado el defecto».

R. 23.05.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Narón) (BOE 22.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/22/pdfs/BOE-A-2014-7759.pdf

II.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014)

Urbanismo: **La nota de afección al saldo de la cuenta de liquidación provisional no puede prorrogarse como una anotación preventiva**

La Dirección contesta negativamente a la cuestión de «si la nota marginal de afección real de ciertas parcelas adjudicadas en un proyecto de reparcelación al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional, en el importe determinado para cada una de ellas, puede prorrogarse por aplicación analógica del art. 86 LH, mediante instancia privada del presidente de una Agrupación de Interés Urbanístico, presentada antes de que transcurran los siete años de su vigencia». Estudia los efectos reales de la nota (ver R. 31.01.2014, art. 16.2 RDLeg. 2/20.06.2008, art. 19 RD. 1093/04.07.1997 y art. 181.2 L. 16/30.12.2005, de la Generalitat, Urbanística Valenciana). Pero entiende que «no puede sostenerse que exista identidad de razón entre ambas clases de asientos (art. 4.1 C.c.), máxime cuando su prórroga [de la nota] determinaría un perjuicio a titulares de derechos inscritos en el ínterin»; y sin perjuicio de que, «en caso de producirse una modificación del proyecto de urbanización con el consiguiente acuerdo de aprobación de retasación de cargas que implique modificación de la reparcelación inscrita, pueda extenderse una nueva nota de afección, siempre que el correspondiente proyecto cumpla las reglas generales previstas al efecto, entre ellas la notificación a los eventuales adquirentes posteriores de los terrenos afectados».

R. 26.05.2014 (Construcciones ProAlba, S.L., contra Registro de la Propiedad de Picassent-2) (BOE 25.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/25/pdfs/BOE-A-2014-7904.pdf

II.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014)

Herencia: **El contador partidor no puede atribuir carácter ganancial a un bien privativo**
Bienes gananciales: **Bien privativo con crédito hipotecario pagado en parte durante el matrimonio**

Se trata de una liquidación de gananciales hecha por el cónyuge supérstite y el albacea contadorpartidor nombrado con las más amplias facultades, pero sin intervención de los herederos; la Dirección repasa su doctrina sobre las facultades del contador partidor, y en este caso concluye que «el albacea contadorpartidor sobrepasa clamente su función interpretadora al atribuir directamente la condición de ganancial a un bien por el hecho de que el causante en su testamento declare que, en el momento de su otorgamiento, el bien constituía su domicilio familiar y reconozca al mismo tiempo que dicha finca fue adquirida antes del matrimonio y mediante un préstamo que, también hasta el momento del otorgamiento del testamento, estaba siendo reembolsado con fondos de la sociedad de gananciales»; señala que «el testamento sólo refiere a las cuotas satisfechas antes de su otorgamiento», que el precio fue íntegramente desembolsado al tiempo de la compra, y por tanto era privativo, y que si se amortizó parcialmente con caudal ganancial, solo se genera «un crédito a favor de la sociedad de gananciales que habrá de reembolsarse, conforme al art. 1358 C.c., a costa del caudal propio mediante el reintegro de su importe actualizado al

tiempo de la liquidación». En definitiva, la actuación del contador partidor «implica un acto de disposición que va más allá de la concreción que toda interpretación lleva consigo o implica y que exige la intervención de los herederos forzosos del causante».

R. 27.05.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jávea-1) (BOE 25.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/25/pdfs/BOE-A-2014-7905.pdf

II.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014)

Hipoteca: **Interés de demora: Puede fijarse un máximo añadiendo un diferencial al interés ordinario pactado**

El registrador suspende la inscripción solicitada porque considera que, al haberse fijado para los intereses ordinarios un tipo máximo del ocho por ciento y calcularse el interés de demora mediante la suma de seis puntos al tipo de interés ordinario, no puede fijarse para los intereses moratorios un máximo del quince por ciento, «superior a la suma del diferencial pactado y el tipo máximo de intereses ordinarios». Pero dice la Dirección que «no puede mantenerse la calificación impugnada en cuanto parte del presupuesto de que los intereses de demora no podrán superar el importe resultante de sumar seis puntos porcentuales al tipo máximo del ocho por ciento que –únicamente a efectos hipotecarios– se ha fijado para los intereses ordinarios, cuando, en realidad, como resulta inequívocamente del texto literal de las estipulaciones contenidas en la escritura, dicho margen de seis puntos se suma al tipo de interés ordinario que sea aplicable según la cláusula de variabilidad del mismo pactada, y, por ende, como mantiene la recurrente, los intereses moratorios pueden devengarse a un tipo superior al quince por ciento fijado a efectos hipotecarios».

R. 28.05.2014 (Novagalicia Banco, S.A., contra Registro de la Propiedad de Tías) (BOE 25.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/25/pdfs/BOE-A-2014-7906.pdf

II.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014)

Propiedad horizontal: **No es necesaria la autorización administrativa para segregación y agrupación que no altera el número de elementos**

Se debate «si es necesaria la previa autorización administrativa para proceder a segregar parte de un local comercial integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal y que de forma simultánea se agrupa a otro local colindante del mismo edificio perteneciente al mismo dueño», según lo dispuesto en el art. 10.3.b LPH, que la exige para la división, agregación, segregación... La Dirección estima que concurre una de las excepciones contempladas en el art. 17.6 RDLeg. 2/20.06.2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, que estima que no es necesaria la autorización cuando la operación no provoque un incremento del número de los elementos privativos»; y eso es lo que ocurre, puesto que «la segregación

es una operación meramente instrumental y de carácter previo a la simultánea agregación con el local colindante».

R. 28.05.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-9) (BOE 25.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/25/pdfs/BOE-A-2014-7907.pdf

II.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 06.02.2014 y otras, en un caso en que se pretende la inmatriculación de una finca por la vía del art. 205 LH, por un doble título que consiste en una escritura de adjudicación hereditaria en pro indiviso a varios herederos, que en el mismo acto extinguen ese condominio.

R. 29.05.2014 (Notaria Inmaculada Hidalgo García contra Registro de la Propiedad de Rute) (BOE 25.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/25/pdfs/BOE-A-2014-7908.pdf

II.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014)

Hipoteca: **Intereses de demora: Límite del art. 114 LH en préstamos sobre vivienda habitual para su adquisición**

La Dirección reconoce cumplido el límite de intereses de demora de los préstamos hipotecarios constituidos sobre la vivienda habitual y destinados a financiar su adquisición del art. 114 LH, en un caso en que el problema era más bien de interpretación de las cláusulas pactadas.

R. 29.05.2014 (Notario Manuel Montoya Molina contra Registro de la Propiedad de Málaga-10) (BOE 25.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/25/pdfs/BOE-A-2014-7909.pdf

II.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014)

Rectificación del Registro: **No puede inscribirse la rectificación de una transmisión que es en realidad una transmisión nueva**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 12.08.2011; esta vez, en un caso en que se subsana una escritura de compraventa, seis años después, modificando el objeto transmitido.

Dice la Dirección que «se pueden alterar los términos de la escritura cuando éstos no se ajustan a la realidad, haciendo posible la rectificación o aclaración y el posterior acceso de la misma al Registro. No obstante, tal alteración siempre ha de estar supeditada al hecho de que quede suficientemente causalizado el acto correspondiente (arts. 1261 y 1275 C.c. y 2 LH); [...] lo que no cabe, en cuanto alteraría las reglas generales de formalización de los contratos e inscripción en el Registro de la Propiedad de los derechos reales en ellos formalizados, es pretender realizar una rectificación sustantiva del título por una mera subsanación, como si de una simple rectificación material se tratara».

R. 30.05.2014 (Imperium Urbanitas, S.A., contra Registro de la Propiedad de Jumilla) (BOE 25.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/25/pdfs/BOE-A-2014-7910.pdf

II.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014)

***Publicidad formal:* El solicitante de información debe identificar a la persona por la que actúa**

***Publicidad formal:* El titular tiene derecho a conocer quién solicita información sobre su finca**

***Publicidad registral:* El interés para la consulta del Registro ha de ser referido a una relación patrimonial**

***Publicidad registral:* El interés para la consulta del Registro ha de ser directo, conocido, legítimo y patrimonial**

***Publicidad registral:* El titular tiene derecho a conocer quiénes solicitan información sobre su persona o bienes**

***Publicidad registral:* No puede darse publicidad para finalidades distintas de las propias de la institución registral**

***Publicidad registral:* Publicidad y protección de datos**

En cuanto a la acreditación por una gestoría del encargo recibido de solicitar una nota simple, la Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 20.09.2013. En cuanto a la acreditación del interés legítimo en la solicitud, reitera también la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 26.02.2013); en este caso se alegaba una «investigación sobre crédito, solvencia y responsabilidad», lo que «debe necesariamente referirse a una persona, física o jurídica, y en el apartado de las mismas relativo al titular de las fincas se hace constar expresamente 'a nombre de quien esté', con lo que la aparente irrelevancia de la persona a la que haya de investigar contradice el interés que se alega, y justifica la negativa a expedir la información».

R. 30.05.2014 (Gestoría Cuesta, S.L., contra Registro de la Propiedad de Ledesma) (BOE 25.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/25/pdfs/BOE-A-2014-7911.pdf

II.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014)

Exceso de cabida: **Procedencia de las dudas registrales sobre identidad de la finca**

Se debate sobre las dudas del registrador respecto a la la identidad de una finca sobre la que se solicita la inscripción de un exceso de cabida con ocasión de una adjudicación hereditaria (art. 298 RH). La Dirección reitera una vez más la doctrina de que la inscripción del exceso de cabida debe ser simplemente la rectificación de un erróneo dato registral (cita la R. 03.03.2014). Y concluye en este caso que «se aprecian elementos de juicio suficientes, que permiten confirmar la nota de calificación al existir efectivamente dudas fundadas sobre la identidad de la finca»; aprecia especialmente que un lindero con otra finca pase a ser con un camino («por su naturaleza fija es ya de por sí un claro indicio de alteración de la delimitación perimetral»]), que el exceso sea del 60,02% de la superficie inscrita, y que sobre la finca se hayan realizado modificaciones hipotecarias que no han tenido acceso al Registro.

R. 31.05.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Monóvar) (BOE 25.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/25/pdfs/BOE-A-2014-7912.pdf

II.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014)

Rectificación del Registro: **Requiere consentimiento del titular o resolución judicial**

Reitera la doctrina de otras anteriores (cita las R. 19.12.2006, R. 10.06.2009 y R. 13.07.2009) y rechaza «la posibilidad de inscribir la rectificación de los linderos de una finca, partiendo de una instancia privada del solicitante que alega haberse producido una inexactitud registral basada en un defecto del título, concretamente una escritura pública en la que se alteraron las lindes de la finca controvertida»; y remite al art. 40 LH: «Rectificar este dato sin cumplir los requisitos que exige el precepto comentado (consentimiento del titular registral o resolución judicial), supondría una indefensión manifiesta para los que pudieran verse afectados por este cambio de lindes, y muy particularmente, para el titular registral de la finca en cuestión».

R. 02.06.2014 (GadapBordes, S.L., contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria – 1) (BOE 25.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/25/pdfs/BOE-A-2014-7913.pdf

II.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014)

Separación y divorcio: **Imprecisa atribución de uso, usufructo y dominio de la vivienda familiar**

«El derecho de uso familiar para ser inscribible en el Registro de la Propiedad debe tener trascendencia frente a terceros y debe configurarse, conforme al principio de especialidad,

con expresión concreta de las facultades que integra, identificación de sus titulares, temporalidad –aunque no sea necesaria la fijación de un día cierto, salvo que la legislación civil especial así lo establezca, como ocurre con el Código Civil Catalán– y además debe establecerse un mandato expreso de inscripción. [...] Es de todo punto necesario que los cónyuges determinen claramente la naturaleza del derecho que se constituye en el convenio regulador calificado» (ver R. 05.06.2008). En el caso concreto se estima que «la atribución del uso de la vivienda no es inscribible por la imprecisión en cuanto a su existencia y duración» (uno de los cónyuges y las dos hijas del matrimonio fijan su domicilio en el inmueble, pero sin referencia específica alguna a la atribución de derecho de uso; se regula la futura venta del inmueble al alcanzar las hijas independencia económica o la edad de veintiséis años; pero no se concreta la duración).

R. 02.06.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Majadahonda-2) (BOE 25.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/25/pdfs/BOE-A-2014-7915.pdf

II.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014)

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, R. 03.12.2013 y R. 10.02.2014). En este caso, habiendo caducado la anotación de embargo de la que trae causa la adjudicación judicial, se confirma la denegación de «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».

R. 03.06.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Álora) (BOE 25.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/25/pdfs/BOE-A-2014-7916.pdf

II.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014)

Hipoteca: **Constitución: Excepción a la manifestación sobre el destino del préstamo en la hipoteca de vivienda habitual**

Entiende la registradora que la limitación de intereses de demora del art. 114.3 LH «presupone la obligación de manifestar en todo caso de constitución de hipoteca sobre la vivienda habitual del hipotecante o hipotecantes el destino del préstamo garantizado». La Dirección dice que indudablemente debe constar en la hipoteca sobre vivienda el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque (arts. 21 LH y 129 LH); en el caso concreto, los hipotecantes manifiestan el carácter de vivienda habitual, pero no el destino del préstamo; no obstante, se dice que la vivienda está libre de cargas, y se adquirió 14 años antes. «No hay pues indicio alguno en el título que permita sostener que la finalidad del préstamo recibido es la

financiación de la vivienda habitual hipotecada. Es cierto, como ya afirmó la R. 18.11.2013, que el mero hecho de que la adquisición de la vivienda sea anterior al préstamo actual no excluye 'per se' la posibilidad de que el préstamo actual pudiera tener la finalidad que exige el art. 114.3 LH, pues puede suceder que incluso en tales circunstancias el destino del préstamo esté vinculado a la financiación de la adquisición de la vivienda (o de una parte de ella), lo que sucedería en caso de que el nuevo préstamo estuviera destinado a refinanciar el anterior (caso de existir) o a satisfacer el pago de todo o parte del precio de la adquisición, en caso de que éste hubiese sido aplazado o diferido en todo o en parte a fecha posterior a la del préstamo hipotecario cuestionado. Ahora bien, en el presente supuesto, como se ha dicho, los datos que constan en el Registro y en la documentación calificada no permiten alcanzar tal conclusión».

R. 03.06.2014 (Notario Inmaculada Hidalgo García contra Registro de la Propiedad de Rute) (BOE 25.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/25/pdfs/BOE-A-2014-7918.pdf

II.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014)

Separación y divorcio: **Las adjudicaciones de bienes no matrimoniales deben hacerse en escritura pública**

Separación y divorcio: **No pueden presumirse negocios adicionales**

Se trata de un «testimonio de sentencia de divorcio que contiene un convenio matrimonial de esposos casados en régimen de separación de bienes, cuando se da la circunstancia de que al ex marido se le adjudica la mitad de dos bienes inmuebles que pertenecen a la ex esposa y a ésta la mitad de un bien inmueble que pertenece a aquél y que es la vivienda habitual». El caso es similar al planteado en la R. 26.06.2013 (confirmada por las R. 09.03.2013 y R. 08.05.2014), La Dirección repasa la doctrina de aquellas, de que «el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan sólo de aquellas derivadas de la vida en común»; y, por tanto, las adjudicaciones de bienes no matrimoniales deberían hacerse en escritura pública. Pero el Registro no cuestionaba la inclusión en la liquidación de fincas privativas ni la posibilidad de inscripción sin escritura pública; solo «si el negocio cuya inscripción se pretende es el que realmente resulta de la documentación presentada o si existen negocios adicionales que no se han puesto de manifiesto». Dice la Dirección que «el acuerdo del registrador no puede mantenerse dados los términos en que se formula. Si existe un exceso de adjudicación tendrá las consecuencias determinadas por el ordenamiento (civiles y fiscales), pero si dicha circunstancia no resulta, no puede actuarse como si así fuere pues la actuación del registrador debe basarse en los hechos que se le ponen de manifiesto y no en conjeturas derivadas de hechos posibles (vid. R. 17.03.1999 y R. 23.05.2012): [...] no hay motivo alguno para entender que la disolución puede implicar un negocio adicional».

R. 04.06.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Gandesa) (BOE 25.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/25/pdfs/BOE-A-2014-7919.pdf

II.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014)

Hipoteca: **Ejecución: No pueden fijarse dos valores para la subasta según el estado de construcción de la finca**

Los arts. 682.2.1 LEC y 129 LH disponen a efectos del procedimiento de ejecución directa o del extrajudicial que los interesados, para que sirva de tipo en la subasta, deben fijar el precio de la finca o bien hipotecado, *que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada.* «La cuestión que se plantea ahora es si pueden fijarse respecto de las obras nuevas en construcción, y a efectos de tasación, dos valores: el actual y el hipotético para el caso de finalización de obra, hallándose ambos contenidos en el certificado de tasación incorporado a la escritura». La Dirección señala la imprecisión de la tasación futura (no especifica qué debe considerarse por «finalización de obra», «el certificado de tasación no servirá de base para recibir entregas del préstamo), y concluye que «la valoración de la obra terminada no es más que una hipótesis sujeta a concreción que no puede pretender el amparo de los pronunciamientos registrales, pues dicha valoración es distinta de lo que se define en la norma aplicable como valor de tasación a efectos de subasta» (ver art. 45.1 O.ECO/805/27.03.2003)».

R. 04.06.2014 (Notario Jorge Díaz Cadórniga contra Registro de la Propiedad de Mojácar) (BOE 25.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/25/pdfs/BOE-A-2014-7920.pdf

II.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014)

Inmatriculación: **La certificación administrativa del art. 206 LH y la certificación catastral**

Inmatriculación: **En la solicitada por certificación administrativa del art. 206 LH las dudas de identidad de la finca han de resolverse judicialmente**

Ante la solicitud de inmatriculación por certificación administrativa del art. 206 LH de un camino de dominio público municipal, dice la Dirección que, en principio, parece necesaria certificación catastral descriptiva y gráfica coincidente (porque así lo impone el art. 53 L. 13/1996), pero no que el titular catastral coincida con el transmitente o adquirente (porque este requisito lo impone el art. 298.2.2 RH para las inmatriculaciones del art. 205 LH, pero no para las del art. 206 LH. No obstante, el Ayuntamiento alega que «el bien objeto de inmatriculación es un vial público afecto al servicio público, ubicado en suelo urbano consolidado y por sus características y calificación jurídica no se encuentra incluido en el catastro de bienes inmuebles de naturaleza urbana». La Dirección reconoce que el art. 34 RDLeg. 1/05.03.2004, texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no incluye los caminos de dominio y uso público entre los inmuebles a efectos catastrales (pues no cumplen el requisito de estar cerrados por una línea poligonal); y, por absolutos que sean los términos de la L. 13/1996, la ley no puede imponer requisitos que otra ley hace de imposible cumplimiento. «De ahí que la certificación catastral descriptiva y gráfica pueda y deba ser sustituida, en casos como el presente, por la representación gráfica georrefenciada elaborada por la propia administración municipal en el imperativo trámite previo de depuración

física, además de jurídica, del bien incluido en su inventario y cuya inmatriculación se solicita en cumplimiento del mandato legal contenido en el art. 36 L. 33/03.11.2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas».

En cuanto a las dudas del registrador sobre que la finca en cuestión esté ya inmatriculada, dice la Dirección que es una cuestión que no puede decidirse en el recurso, sino judicialmente; cita las R. 02.07.2013, R. 22.09.2007 y R. 02.07.2013, y concluye que «las dudas del registrador están 'prima facie' justificadas. Todo ello, sin perjuicio de que judicialmente se demuestre lo contrario, como resulta de la remisión al art. 306 RH, ya que estas dudas se refieren a cuestiones de hecho que no pueden dirimirse en sede de recurso contra la nota de calificación registral».

R. 09.06.2014 (Ayuntamiento de Teulada contra Registro de la Propiedad Jávea-1) (BOE 25.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/25/pdfs/BOE-A-2014-7924.pdf

II.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014)

Propiedad horizontal: **Reservas estatutarias en favor del promotor y su cancelación**

En instancia privada se solicita la cancelación de una «reserva de medianería» y de una reserva de asignar huecos de la planta bajo cubierta con destino a trasteros a favor de los futuros compradores de vivienda, contenidas en los estatutos de una propiedad horizontal. Las petición no puede atenderse: 1) Ni bajo la alegación del carácter erróneo del asiento, pues «sería error de concepto consistente en interpretar erróneamente el contenido de los títulos que accedieron al Registro, en cuanto al carácter común o privativo del espacio bajo cubierta», que, en aplicación de los arts. 40, 217 y 219 LH, exigiría el consentimiento de los titulares o la oportuna resolución judicial (ver S. 15.12.2005). 2) Ni sosteniendo que se trata de una mera mención que no hubiera debido inscribirse según el art. 98 LH: «Es reiteradísima la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de este Centro Directivo admitiendo las reservas realizadas en el título constitutivo de propiedad horizontal, cuando son establecidas por el único propietario del inmueble, antes de verificar su venta por espacios independientes, para instrumentar y delimitar ciertas aspectos fundamentales de la misma, siempre que no alteren o contradigan el régimen de propiedad horizontal» (La Dirección cita las reservas admitidas en R. 16.02.2004 (para independizar zonas excedentarias del solar), R. 05.06.2006 (para constituir servidumbre recíproca sobre dos fincas), R. 19.02.2007 (para declarar la segunda fase de edificación), R. 22.07.2009 (para describir las plazas de garaje sobre las que se vayan concretando las sucesivas cuotas vendidas), y R. 21.06.2013 (para agrupación de un elemento privativo con otro común no esencial). 3) Ni por la vía del art. 177 RH (cancelación de asientos relativos a derechos que tuviesen un plazo de vigencia para su ejercicio), porque «claramente falta en las reservas estatutarias debatidas la fijación de un plazo de caducidad».

R. 10.06.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ferrol) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8080.pdf

II.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014)

Anotación preventiva de embargo: **Derecho transitorio sobre la anotación prorrogada**

Reitera el contenido de otras muchas resoluciones (por ejemplo, R. 30.11.2005, R. 16.02.2006, R. 11.05.2010 y R. 04.06.2010), y de la Instr. DGRN 12.12.2000, en el sentido de que la anotación preventiva de embargo prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/07.01.2000, de Enjuiciamiento Civil, no puede cancelarse por caducidad hasta que recaiga resolución definitiva en el procedimiento. Añade que si la anotación vuelve a prorrogarse bajo la vigencia de la Ley de Enjuiciamiento Civil, «se produce el cambio del régimen de vigencia de las anotaciones, ya que el interesado, al solicitar la segunda prórroga, [...] ha optado por acogerse al régimen posterior a la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, renunciando al anterior, por lo que la prórroga ya no tendrá un carácter indefinido».

R. 10.06.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arrecife) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8081.pdf

II.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014)

Pago de impuestos: **Para la inscripción es necesario acreditar la autoliquidación del impuesto de plus valía**

Herencia: **Derecho de transmisión: El cónyuge viudo del transmitente no tiene que intervenir en la herencia del primer causante**

1. Pago del Impuesto.– Para acreditar autoliquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (art. 254 LH) es necesario presentar la autoliquidación, y no basta con la presentación de un documento de comparecencia ante el personal del Servicio de Gestión Tributaria Integral al objeto de que se preste al compareciente asistencia en la realización de la autoliquidación.

2. Derecho de transmisión.– Se plantea si en la liquidación de gananciales y partición de la herencia, en la que determinado heredero sucede por derecho de transmisión, es o no necesaria la intervención del cónyuge viudo legitimario del transmitente. La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 26.03.2014, que a su vez rectificaba la de R. 22.10.1999.

R. 11.06.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-3) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8082.pdf

II.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014)

Bienes gananciales: **Es necesario el consentimiento de los cónyuges para la disolución de comunidad sobre participaciones gananciales**

Para la extinción de comunidad sobre determinadas fincas en pro indiviso, cuando consta inscrito en el Registro el carácter ganancial de ciertas participaciones indivisas sobre las mismas es imprescindible el consentimiento de los cónyuges de los comuneros titulares de esas participaciones.

R. 11.06.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Peñafiel) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8083.pdf

II.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014)

Recurso gubernativo: **Puede interponerse por vía telemática**
Calificación registral: **Es posible emitir calificación negativa aun después de haber notificado nota de inscripción**

«Como cuestión previa se plantea la de si es admisible presentar por vía telemática, en lugar en soporte papel, recurso contra la calificación registral». La Dirección dice brevemente que «ningún obstáculo se aprecia».

La cuestión principal es «si es posible que después de haber comunicado el registrador al notario autorizante nota de despacho de un documento presentado, puede rectificar la misma y, no habiendo practicado asiento alguno, efectuar la calificación de aquél y notificarla, si es negativa, a las personas a quien corresponde hacerlo». Según el notario recurrente, conforme al art. 103 L. 30/26.11.1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, «es precisa una previa declaración de lesividad del acto administrativo anulable (como sería el presente) favorable al interesado». Pero dice la Dirección que, si bien la calificación debe ser «global y unitaria» (ver R. 31.01.2014), eso «no excluye sin embargo la posibilidad de una calificación adicional e incluso distinta», puesto que «la actuación del registrador debe estar presidida por la aplicación del principio de legalidad»; y, si puede el registrador apreciar nuevos defectos, extendiendo la oportuna nota, aun habiendo recaído en el oportuno recurso resolución revocatoria de los previamente consignados (cfr. art. 127 RH, en su redacción de 1947, al declararse nula la del RD. 1867/1998); y tampoco podrá impedirlo, aun en el caso de que se hubiese producido una primera calificación positiva, la notificación errónea de un hecho inexistente, como es el de haberse despachado un documento en tanto efectivamente no llegue a serlo»; y sin perjuicio de la responsabilidad del registrador «por los perjuicios que hipotéticamente hubiese causado con su primera y errónea notificación».

R. 12.06.2014 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca –5) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8084.pdf

II.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 Y 16 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014)

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**

Herencia: **El mero albacea no puede hacer la partición**

Se trata de una sentencia en procedimiento declarativo ordinario, que estima la demanda interpuesta por el actor y ahora recurrente frente a dos sobrinos legitimarios en orden a la cuantificación de su legítima en metálico, y declara que están bien hechas las adjudicaciones realizadas por el actor a sí mismo y a su hermana, en cuanto acomodadas al testamento de su madre; no fue demandada ni interviene la hermana cuya adjudicación se declara realizada. La Dirección, por una parte, en cuanto a los sobrinos, confirma la nota registral, según la cual, «aun cuando los legitimarios reciban por vía de legado determinados bienes en pago de su legítima, ello no permite prescindir de su intervención en la adjudicación de los demás bienes relictos al heredero instituido, puesto que la legítima es una 'pars hereditatis' de la que el testador no puede disponer». Y por otra parte, en cuanto a la hermana del recurrente, entiende que «su intervención no puede ser suplida por la resolución judicial referida por la simple razón de que no le resulta oponible una sentencia dictada en un procedimiento judicial en el que no ha intervenido en forma alguna»; si bien, en cuanto a este último punto, reitera la doctrina de la R. 05.08.2013, en el sentido de que es el órgano judicial es el que ha de apreciar si los titulares registrales han tenido ocasión de intervenir en el proceso. En definitiva, no es aceptable la partición hecha por el recurrente, que, nombrado como fue albacea, podrá realizar los actos establecidos en los arts. 902 y 903 C.c. y poseerá las facultades que allí se establecen, entre las que no figura la de realizar la partición (art. 1057, «a contrario», C.c., y S. 15.04.1982); ni tampoco es aceptable la alegación del recurrente de que puede estimarse que la propia causante haya hecho una partición testamentaria, porque eso implicaría la realización de todas las operaciones particionales (ver R. 01.08.2012 y R. 08.01.2014); y, si bien es cierto que la S. 21.07.1986 admitió el reparto de bienes por el testador sin formalizar el inventario ni formalizar la liquidación previa de la herencia, lo entendió «sin perjuicio, también, de la práctica de aquellas operaciones complementarias de las citadas adjudicaciones que puedan ser necesarias para su plena virtualidad» (especialmente importante es a estos efectos la operación de liquidación).

R. 12.06.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-27) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8085.pdf

R. 16.06.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrelaguna) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8090.pdf

II.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014)

***Urbanismo:* La nota de afección al saldo de la cuenta de liquidación provisional no puede prorrogarse como una anotación preventiva**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 26.05.2014.

R. 13.06.2014 (Bastitania del Suelo, S.L., contra Registro de la Propiedad Santa Fe – 2) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8086.pdf

II.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014)

***Principio de rogación:* La demanda de nulidad de un acto inscrito lleva implícita la de cancelación del asiento**

***Documento judicial:* Debe señalar los asientos que se ordena cancelar**

***Principio de rogación:* La presentación implica solicitud de inscripción de todos los actos inscribibles**

***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**

Ante una sentencia que declara la nulidad de una subrogación mortis causa acordada por el Instituto de la Vivienda de Madrid y de la posterior compraventa en favor del subrogado, el registrador opone dos defectos:

–No resulta que se solicitara ni que se ordene expresamente cancelación de inscripción alguna. Dice la Dirección que, efectivamente, según el art. 38 LH, en la acción contradictoria del dominio se debe solicitar, previamente o a la vez, la nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente; y el Tribunal Supremo ha interpretado ese precepto «de forma estricta en algunas decisiones (como la muy rigurosa S. 07.09.1982); pero ha ido consolidando una doctrina de contrario (no sin algunas vacilaciones, vid. S. 29.10.2013), que pone de manifiesto que, siendo la cancelación en el Registro de la Propiedad consecuencia ineludible de la decisión principal, no existe violación del principio de congruencia y debe considerarse su solicitud implícita en la demanda contradictoria del derecho inscrito (S. 25.05.1995, S. 29.02.2000 y S. 04.10.2004)»; además de que «la sola presentación en el Registro (art. 6 LH), lleva implícita la solicitud de la práctica de todos los asientos que puedan practicarse, y es incumbencia del registrador la determinación de cuales sean estos» (R. 20.07.2006 y R. 20.01.2012; ver también art. 425 RH). En cuanto al señalamiento de los asientos que han de cancelarse, efectivamente también, «tratándose de inscripción de documentos judiciales, y más concretamente de sentencias declarativas o constitutivas que afectan a derechos inscritos, debe especificarse qué asientos deben ser objeto de cancelación [cita las R. 29.02.2007, R. 01.04.2011 y R. 21.11.2012]; [...] no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada

(arts. 214 y 215 LEC): ahora bien, como ha puesto de relieve la R. 21.11.2012, no debe caerse en un rigor formalista injustificado si por estar debidamente identificada en la sentencia la finca a que se refiere el pronunciamiento, el documento que recoge el negocio objeto de declaración de nulidad así como las partes intervinientes, de modo coincidente con el contenido del Registro, no cabe albergar duda sobre su alcance cancelatorio» (ver art. 521 LEC).

–No han sido demandados todos los titulares registrales (falta el usufructuario de un tercio). Sobre esto, reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 05.08.2013 (con referencia a la S.TS (3.ª) 16.04.2013, en relación con la R. 01.03.2013), lo que conduce a no poderse denegar la inscripción, sino suspenderla hasta que el Tribunal decida sobre «si ha existido –o no– la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión».

R. 13.06.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-53) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8087.pdf

II.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014)

Régimen económico matrimonial: **En la venta debe indicarse el régimen matrimonial del vendedor**

Extranjeros: **En la venta debe indicarse el régimen matrimonial del vendedor**

Hipoteca: **Ejecución: La de bienes inscritos para una comunidad matrimonial extranjera requiere prueba del Derecho extranjero**

Extranjeros: **Prueba del Derecho extranjero**

Régimen económico matrimonial: **Prueba del régimen matrimonial extranjero en la constitución de una hipoteca**

Hipoteca: Ejecución: **El acreedor puede concurrir a la subasta como postor cuando existan otros licitadores**

Se trata de un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación en procedimiento de ejecución directa hipotecaria, el registrador señala dos objeciones:

–«Inscrita la finca en favor de X, casado bajo el régimen económico matrimonial legal supletorio de su ley nacional marroquí, es necesario acreditar cuál es dicho régimen a los efectos de poder calificar si el citado procedimiento de ejecución hipotecaria debe dirigirse sólo contra X, o si, por el contrario, dicho procedimiento deber ir dirigido contra ambos cónyuges». La Dirección confirma la calificación, toda vez que el requisito de pago solo se había hecho al titular, no a su esposa, y debe recordarse que, según la S. 03.12.2004, la falta de requerimiento de pago determina la nulidad del procedimiento, sin que pueda suplirse con una providencia de subsanación realizada posteriormente. Reitera la doctrina de la R. 26.02.2008 y otras, en el sentido de que el art. 92 RH, al permitir la inscripción de la adquisición con una referencia abstracta al régimen económico matrimonial de «su ley nacional», «difiere el problema para el momento de la enajenación posterior, pues en tal momento es preciso el conocimiento del Derecho aplicable al caso concreto, [... aunque] dicho régimen no se aplicará si la enajenación o el gravamen se realizan contando con el consentimiento de ambos cónyuges (enajenación voluntaria), o demandando a los dos (enajenación forzosa)». Y reitera también la doctrina de las R. 20.01.2011 y R. 15.07.2011 en cuanto a la prueba del Derecho extranjero.

–«Existen dudas en cuanto a si la finca objeto de adjudicación constituye el domicilio conyugal habitual de dicho deudor, por lo que, de ser así, dicha finca debería adjudicarse por cantidad igual o superior al 60% del valor de tasación y no por el 50% de dicho valor» (art. 671 y disp. adic. 6 LEC). La Dirección reitera la doctrina de la R. 13.02.2013 sobre la competencia del registrador para calificar la suficiencia del precio de adjudicación de la finca en un procedimiento de ejecución hipotecaria. Pero señala que el límite al mejor postor es del 50% (art. 670.4.3 LEC), no del 60, y en este caso el acreedor no se ha adjudicado la finca como tal acreedor por falta de postores, sino como postor en la subasta; «el acreedor ejecutante puede concurrir a la subasta como postor cuando existan otros licitadores (art. 647.2 por remisión del art. 655.2 LEC).

R. 16.06.2014 (Buildingcenter, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de San Javier – 2) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8089.pdf

II.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 06.02.2014 y otras, en un caso en que se pretende la inmatriculación de una finca por la vía del art. 205 LH, por un doble título que consiste en dos escrituras de compraventa en las que la sociedad vendedora en la primera escritura es la compradora en la segunda, representadas ambas por la misma persona.

R. 17.06.2014 (Promociones Agrarias Ecológica y Cultural, S.L., contra Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan – 1) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8092.pdf

II.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014)

Exceso de cabida: **Puede disponerse la inscripción en juicio ordinario, pero cumpliendo los requisitos del art. 201 LH**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 03.06.2010 y R. 28.05.2011, y confirma la nota registral, según la cual, «no constan cumplidos los requisitos del art. 201 LH, y en particular la notificación a los colindantes dentro del mismo procedimiento judicial, no bastando para suplir tal carencia e indefensión procesal una mera acta notarial posterior de envío de documentación por correo».

R. 18.06.2014 (Agrícola J. M., S.L., contra Registro de la Propiedad de Figueres) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8093.pdf

II.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014)

Rectificación del Registro: **Requiere consentimiento de todos los interesados o rectificación del título**

Urbanismo: **Cancelación de cargas de urbanización**

Se trata de una «solicitud de cancelación de unas cargas de urbanización existentes sobre unas fincas registrales, por estimar los recurrentes que la inscripción de la certificación administrativa expedida por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Teruel tenía por objeto una 'normalización de fincas' y no propiamente una 'equidistribución'. [...] El recurso debe ser desestimado. Tanto se considere que estamos ante un error de concepto al practicar la inscripción de la certificación administrativa expedida por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Teruel, como si se considera que se trata de un error administrativo en el título al tramitar un 'proyecto de normalización' con cargas urbanísticas siendo en realidad un proyecto de parcelación o reparcelación, no se cumplen los requisitos que nuestra legislación hipotecaria exige para su rectificación»: El supuesto error (art. 217 LH) «no se deduce claramente de los asientos registrales, por lo que no puede rectificarse sin consentimiento de todos los interesados, o rectificación del título administrativo que motivó la inscripción». Si el error proviene de la tramitación del expediente administrativo, «tampoco procedería la rectificación del Registro por mera solicitud, sino que se precisaría rectificación del expediente administrativo» (ver arts. 1 y 40 LH y 102 y ss. L. 30/26.11.1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

R. 18.06.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Teruel) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8094.pdf

II.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014)

Puertos: **La cesión de amarres en puerto deportivo andaluz requiere comunicación previa a la Agencia de Puertos**

Ante una escritura de cesión temporal onerosa de uso de un puesto de atraque radicante en el Puerto Deportivo de La Duquesa, término municipal de Manilva, se debate si es necesaria la previa comunicación expresa a la Agencia de Puertos de Andalucía. Dice la Dirección que el art. 39 L. 21/18.12.2007, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía, no establece un cierre registral expreso ante la falta de comunicación del contrato a la Agencia Pública de Puertos de Andalucía; «pero si se tiene en cuenta la posibilidad que tiene ésta de denegar la autorización en el plazo de tres meses, debe entenderse que la acreditación de dicha comunicación es exigencia previa a la inscripción registral, evitando con ello que el Registro de la Propiedad pueda publicar titularidades no firmes o claudicantes». Siendo competencia de la Junta de Andalucía los puertos deportivos (art. 1.2.b L. 21/2007 citada), la Ley distingue entre puertos de gestión directa o indirecta: En el primer caso el régimen es de derecho público, habilitándose el atraque a través de la autorización administrativa. En los supuestos de

gestión indirecta las relaciones entre las partes se rigen por el Derecho privado y se impone la indicada comunicación.

R. 20.06.2014 (Marina del Mediterráneo Duquesa, S.L., contra Registro de la Propiedad de Manilva) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8095.pdf

II.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014)

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

Reanudación del tracto: **Deben constar las circunstancias personales de las personas a cuyo favor debe inscribirse**

Ante un expediente para la reanudación de tracto, la Dirección confirma la nota registral; según esta, las últimas inscripciones de dominio son de menos de treinta años, y no consta que los titulares registrales de las fincas o sus causahabientes hayan sido oídos en el expediente, o que no comparecieron después de haber sido citados tres veces, una de ellas al menos personalmente; y no se contienen las circunstancias personales del matrimonio a favor del cual debe practicarse la inscripción. La Dirección se refiere, en el primer aspecto, a la claridad con que se expresa el art. 202.3 LH; y en el segundo, a los arts. 9 LH y 51 RH.

R. 20.06.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Narón) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8096.pdf

II.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014)

Derecho notarial: **La discrepancia entre la fecha de la diligencia de expedición de copia y la de validación de firma electrónica debe subsanarse**

Asiento de presentación: **La discrepancia entre la fecha de la diligencia de expedición de copia y la de validación de firma electrónica no impide el asiento de presentación**

«Expedida copia electrónica de una escritura pública para su presentación en el Registro de la Propiedad y remitida telemáticamente al Registro de la Propiedad, se rechaza la práctica del asiento de presentación porque del archivo electrónico en formato PDF resulta que el notario hizo constar en la diligencia de expedición, como fecha, la de la autorización, día 13, mientras que de la validación de la firma electrónica resulta que la expedición fue llevada a cabo el día 14». La Dirección (con cita de los arts. 17 bis LN, y 221 y 241 RN) dice que «la discrepancia de la fecha de emisión entre la diligencia y la derivada de la validación de la firma electrónica no puede tener el alcance que resulta de la nota de defectos, pues en ningún caso cabe afirmar que pueda ponerse en cuestión el carácter público del documento presentado a diario; [... hay] una discrepancia que deberá ser subsanada oportunamente en términos que resulten coherentes con

el sellado de tiempo asociado a la firma electrónica, pero que en ningún caso debe implicar el cierre del acceso al libro diario».

R. 23.06.2014 (Notario Alfonso de la Fuente Sancho contra Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8097.pdf

II.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014)

Anotación preventiva de embargo: **No puede anotarse la preferencia del crédito sin demandar a los titulares anteriores**

Propiedad horizontal: **La preferencia del crédito por gastos de comunidad exige demanda a titulares anteriores**

El Juzgado ordena una anotación preventiva de embargo, «haciéndose constar en la anotación el carácter preferente del crédito por el que se acuerda el embargo, según las normas de la Ley de Propiedad Horizontal»; se refiere a la preferencia del crédito de la comunidad respecto a otros créditos sobre el mismo inmueble, por la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores, conforme al art. 9.1.e LPH. Pero no resulta del mandamiento ni el carácter real del crédito ni la modificación del rango de la hipoteca anterior, cuyo titular no es parte en el procedimiento. La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 10.08.2006 y R. 22.01.2013: Para hacer constar el carácter real de la preferencia, «tendría que resultar o de una resolución judicial firme en que hubieran sido parte en el proceso como partes todos los interesados». Sin ese requisito, la preferencia del crédito solo podría alegarse «a través de una tercería de mejor derecho con motivo de la ejecución del derecho de cualquier titular del asiento anterior [vid. arts. 613, 614 y 620 LEC], pero no para adelantarse en el rango, sino para obtener el cobro con preferencia a él en la ejecución; [...] se trata de una cuestión absolutamente ajena a la materia inscribible en el Registro de la Propiedad».

R. 23.06.2014 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Madrid-2) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8099.pdf

II.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014)

Hipoteca: **Ejecución: Independencia de las garantías por capital, intereses y costas**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 24.10.2000 y R. 11.03.2014: «Es cierto que en el procedimiento de ejecución directa nada impide reclamar al deudor por todo lo debido al acreedor, aunque exceda de la cifra de responsabilidad hipotecaria, pero siempre que no existan terceros con cargas inscritas con posterioridad, ya que en tal caso la cifra de responsabilidad hipotecaria actúa como límite»; y no es posible «utilizar el exceso la cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro concepto,

[...] pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares de asientos posteriores» (arts. 692.1 LEC y 132.3 LH).

R. 24.06.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-11) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8101.pdf

II.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014)

Reanudación del tracto: **Deben resultar del acta los nombres de los sucesivos titulares**

Reanudación del tracto: **El acta debe notificarse personalmente al titular con antigüedad mayor de 30 años**

Reanudación del tracto: **Debe constar la proporción en la que se adquiere la finca por los varios interesados**

Se trata de un acta notarial para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido (arts. 203 LH y 288 y ss. RH). La registradora señala varios defectos:

–Sostiene que «ha de resultar de la documentación aportada 'no sólo los nombres de los transmitentes sino también de sus causantes, es decir: la conexión entre los titulares registrales y las requirentes'». Y la Dirección confirma la nota de calificación: «Los procedimientos para reanudar el tracto suplen los títulos formales pero nunca los materiales [...] No existe en sede de acta notarial un precepto similar al que en sede judicial prevé el art. 285 RH, referido al expediente de dominio [que dispensa al promotor de justificar las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho] [...]; esta doctrina reiterada de este Centro Directivo relativa a la identificación de los títulos intermedios y su validez es aplicable incluso a juicios declarativos que tengan por objeto la reanudación del tracto sucesivo (cfr. R. 12.05.2012 y R. 15.10.2013)».

–«No consta que el titular registral o sus causahabientes hayan sido notificados personalmente, como exigen los arts. 204 LH y 295 RH» (para los titulares de más de 30 años de antigüedad, notificación personal). Señala la Dirección la distinta regulación de las notificaciones tratándose de expediente de dominio judicial, donde el art. 202 LH para las notificaciones de más de treinta años exige notificación en debida forma (por lo que sería aplicable la notificación por edictos si no fuera posible la localización de un domicilio); y las notificaciones exigibles en la tramitación del acta notarial, donde hay una exigencia expresa de notificación personal, por lo que si ésta no es posible debe paralizarse el procedimiento»; es difícil una aplicación analógica para la aplicación al acta notarial de la notificación edictal (ver, no obstante, R. 23.10.2007), «pero en todo caso hubiera sido necesario para admitir la comunicación edictal –como dice esta resolución– acreditar al registrador las circunstancias especiales que impidieron la notificación personal, entre ellas la imposibilidad de localizar un domicilio donde efectuar la comunicación».

–De la documentación aportada no resulta la proporción en la que adquieren la finca. Lo que debe constar, por exigencia del art. 54 RH y del principio de especialidad.

R. 25.06.2014 (Notario Pedro-Antonio Vidal Pérez contra Registro de la Propiedad de Almodóvar del Campo) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8102.pdf

II.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014)

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**

«El supuesto de hecho planteado en el presente recurso ya fue objeto de resolución por este Centro Directivo en R. 05.11.2013 y R. 14.11.2013, produciéndose como se aprecia en la complicada tramitación que da lugar a la presente resolución, identidad de título –las mismas escrituras públicas– y recurrente. Al no existir ningún hecho nuevo que justifique una nueva presentación del documento y con ello una calificación distinta, procede reiterar el contenido de las citadas resoluciones a las cuales procede remitirse íntegramente».

R. 25.06.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor – 2) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8103.pdf

II.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014)

Hipoteca: **Ejecución: El pacto de no purgar un arrendamiento posterior es personal y no inscribible**

Inscrita una hipoteca y después un arrendamiento, se presenta ahora una escritura en la que se pacta que la entidad acreedora renuncia a solicitar la purga del arrendamiento en caso de ejecución de la hipoteca. Dice la Dirección que las normas de orden procesal son de carácter imperativo, y de los arts. 674.2 LEC y 133 y 134 LH resulta que, a instancia del adquirente en el proceso de ejecución de la finca hipotecada, se mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores; el pacto en cuestión «se ciñe estrictamente a las partes que lo conciertan sin pretensión de extenderse a terceros; [...] sólo tendría fuerza de obligar cuando el acreedor hipotecario fuera el adjudicatario, pero no obligaría a terceros adquirentes, y tampoco sería eficaz de existir cargas tabulares intermedias; [...] los pactos meramente personales no acceden al Registro, tal y como disponen los arts. 98 LH y 9 RH». Como decía la registradora. habría sido necesaria una permuta de rango entre los dos derechos inscritos, de manera que, pasando el arrendamiento a ser carga preferente a la hipoteca, la ejecución de esta no llevaría consigo la cancelación de aquel.

R. 26.06.2014 (Esla Renovables, S.L., contra Registro de la Propiedad de Iznalloz) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8105.pdf

II.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014)

Separación y divorcio: **La adjudicación de la vivienda familiar es inscribible sin escritura pública**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por todas, R. 19.12.2013 y R. 08.05.2014).

R. 26.06.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de León-2) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8106.pdf

II.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014)

Herencia: **No puede entablarse procedimiento de entrega de legado contra desconocidos herederos del titular registral**

Con los mismos argumentos de la R. 09.05.2013, estima la Dirección que no es inscribible una sentencia firme dictada en procedimiento declarativo seguido contra la herencia yacente de determinada persona y sus ignorados herederos, para la entrega de un legado: «Mientras que para entablar acción en beneficio de la herencia yacente es preciso acreditar la condición de heredero (véase S. 11.04.2000), para interponer acciones contra la herencia yacente basta que el emplazado tenga un poder de actuación en el proceso en nombre de los ausentes o desconocidos. Así, la S. 07.04.1992, en un caso de acción reivindicatoria dirigida contra uno sólo de los herederos, afirmó que 'no cabe discutir el defecto del emplazamiento practicado en la persona de un solo heredero de la demandada y dar con ello por emplazados a los demás herederos desconocidos; sin que se acredite, ni siquiera se alegue, que el emplazado tuviera poder alguno para actuar en este proceso en nombre de los ausentes o desconocidos'».

R. 27.06.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Falset) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8108.pdf

II.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014)

Principio de prioridad: **No juega en el caso de mandamiento judicial en causa criminal del art. 432.1 RH.**

Asiento de presentación: **Prórroga del art. 432.1 RH y efectos**

Presentada en el Registro de la Propiedad una compraventa y vigente el asiento de presentación, se presenta con posterioridad un mandamiento librado por el Juzgado de Instrucción, dictado en diligencias previas, por el que se ordena «la suspensión de la inscripción de la compraventa y se abstenga de practicar operaciones en virtud de títulos otorgados por X, sin perjuicio de la prórroga del asiento de presentación de la compraventa». El registrador suspende la ins-

cripción y prorroga el asiento de presentación, conforme al art. 432.1 RH. La Dirección resalta el carácter excepcional del precepto («se trata de casos en que, o bien es la propia transmisión presentada la que constituye un acto delictivo cometido por todos los otorgantes, o bien se trata de procedimiento en que se enjuicia la falsedad del documento presentado») y su diferencia con la anotación preventiva (en la que rige plenamente el principio de prioridad registral del art. 17 LH; ver R. 08.07.2010): El mecanismo del art. 432 RH «está basado en la posibilidad legalmente prevista de *otras anotaciones registrales* en casos en que la publicidad registral sea útil para el buen fin del procedimiento (cfr. art. 727.6 LEC); [...] el principio de prioridad no juega; [...] el carácter específico del art. 432.1.d RH obliga al registrador a suspender la inscripción aunque el título cuya inscripción se pretende esté presentado con anterioridad; es la finalidad propia de este precepto y de esta medida cautelar». Es cierto que el título cuya inscripción se suspende judicialmente puede haber sido otorgado en favor de un adquirente de buena fe protegido por el art. 34 LH; pero «esto lo tiene que decidir el juez que instruye las diligencias previas, en virtud de los recursos procedentes, en el ámbito del mismo procedimiento en el que la medida cautelar ha sido adoptada».

R. 27.06.2014 (Murilloarbaa, S.L.U., contra Registro de la Propiedad de Marbella-3) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8109.pdf

II.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014)

Calificación registral: **Si se subsanan los defectos confirmados por el registrador sustituto, el procedimiento sigue ante el registrador sustituido**

«La cuestión que se plantea en el presente recurso es determinar quién es el registrador competente para calificar y redactar el asiento cuando, habiéndose solicitado calificación sustitutoria, el registrador sustituto revoca uno de los defectos y mantiene los demás, presentando el interesado, de acuerdo con esta calificación sustitutoria, documentación subsanatoria al registrador sustituido». Dice la Dirección que el registrador sustituto debe acompañar el texto comprensivo de los términos en que deba practicarse el asiento cuando revoca totalmente la nota de calificación o cuando asuma la inscripción parcial del título (art.19 bis, 3.ª 4.ª LH). Pero en el caso debatido, «el procedimiento sigue ante el registrador sustituido, quedando ya desvinculado el registrador sustituto. [...] Éste –y no el registrador sustituto– será ante quien deban subsanarse los defectos, quien decidirá si la subsanación es o no suficiente, si se ha producido o no durante la vigencia del asiento de presentación y la forma de practicar el asiento si finalmente se subsanan los defectos planteados en la nota de calificación y confirmados en la calificación sustitutoria. Eso sí bajo la responsabilidad de ambos registradores que han intervenido, quienes deberán repartirse los honorarios derivados de los aranceles vigentes, por mitad».

R. 28.06.2014 (Banco de Caja España de Inversiones de Salamanca y Soria, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Valladolid-5) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8110.pdf

II.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014)

Hipoteca: **Ejecución: Señalamiento de domicilio a efectos del procedimiento de ejecución directa**

Se trata de una cláusula en la que, a efectos del procedimiento de ejecución directa de hipoteca, «señalan como domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que haya lugar, el de la finca hipotecada y descrita bajo el número uno, sobre la que se ejercite el procedimiento» (la dos es una plaza de garaje). Dice la Dirección que, «si bien es cierto que la cláusula podría haberse redactado con mayor claridad, como reconoce el propio notario autorizante, en su interpretación debe entenderse que el domicilio fijado es el de la vivienda». Ahora bien, como señalaron las R. 07.02.2001, R. 09.07.2001 y R. 14.01.2008, la omisión o defectuosa designación del domicilio producirán el efecto de que no puedan utilizarse los procedimientos de ejecución directa o extrajudicial, pero no comportan la ineficacia de la hipoteca ni constituyen obstáculo para la inscripción.

R. 30.06.2014 (Notario Enrique Pérez Mencio contra Registro de la Propiedad de Manises) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8111.pdf

II.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014)

Representación: **Autocontratación: Conflicto de intereses del representante de la acreedora y esposo de la deudora hipotecaria**

La Dirección estima que hay conflicto de intereses cuando en un préstamo hipotecario comparece una persona en representación de la entidad de crédito y a la vez en su propio nombre para prestar a su esposa, deudora hipotecaria, el consentimiento previsto en el art. 1320 C.c.: «Según la jurisprudencia, la doctrina científica mayoritaria y el criterio de este Centro Directivo (cfr. R. 03.12.2004), el apoderado sólo puede contratar en situación de conflicto cuando esté autorizado para ello por su principal o cuando por la estructura objetiva o la concreta configuración del negocio, quede 'manifiestamente excluida la colisión de intereses que ponga en riesgo la imparcialidad o rectitud del autocontrato' (cfr. respecto de esta última precisión, vid. las S. 05.11.1956, S. 22.02.1958 y S. 27.10.1966; así como la R. 02.12.1998)» (cita también la S. 29.11.2001. [...] Es cierto que no existe autocontratación en la medida en que el representante apoderado no contrata consigo mismo, pero, como quedó acreditado, no es esta la cuestión sino la situación de conflicto en que se encuentra».

R. 30.06.2014 (Notario Enrique-Emilio González Laá contra Registro de la Propiedad de Granada-2) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8112.pdf

II.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2014)

Separación y divorcio: **Las adjudicaciones de bienes no matrimoniales deben hacerse en escritura pública**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 26.06.2013); en este caso se trataba de una disolución de condominio de dos inmuebles adquiridos por los cónyuges por mitades indivisas antes de la celebración del matrimonio.

R. 01.07.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santoña-1) (BOE 01.08.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8301.pdf

II.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2014)

Concurso de acreedores: **No puede practicarse anotación de demanda sin intervención del juez del concurso**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 14.03.2013. Precisa que «se encuentra dentro del ámbito de la calificación registral y el registrador de la propiedad debe denegar la práctica del asiento solicitado si, como en el presente caso, es dictada por un órgano judicial distinto del órgano judicial que tiene atribuida la competencia concursal» (art. 100 RH). Y que «no cabe alegar que la medida cautelar de anotación preventiva de demanda sea accesoria respecto del procedimiento declarativo en que ha sido solicitada, pues todas las medidas cautelares lo son respecto de sus procesos principales conforme a lo dispuesto en el art. 731 LEC. [...] Tampoco cabe alegar que la demanda cuya anotación preventiva se pretende hubiese sido interpuesta antes de la declaración del concurso, porque, de acuerdo con el principio de prioridad derivado del art. 17 LH y sus concordantes, una vez le consta la situación de concurso al registrador, éste debe calificar conforme a la misma, en los términos recogidos por la R. 03.06.2009». Y tampoco puede alegarse que «la Ley Concursal permita la adopción de medidas cautelares por los árbitros en las actuaciones arbitrales, puesto que este último tipo de medidas cautelares constituyen, precisamente, la excepción y no la regla general».

R. 01.07.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-15) (BOE 01.08.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8302.pdf

II.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2014)

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

Principio de tracto sucesivo: **Inscripción de embargo contra el causahabiente del titular registral**

No puede practicarse un embargo sobre finca inscrita a favor de persona distinta del demandado, aunque el titular registral haya sido notificado en el procedimiento, y aunque el

demandado sea un causahabiente del titular registral que no ha inscrito su derecho; lo impide el principio de tracto sucesivo del art. 20 LH. «Lo procedente, como se ha señalado en otras ocasiones (vid. R. 07.10.2004) es tomar anotación preventiva de suspensión de la anotación de embargo y solicitar que se realice la inscripción omitida (cfr. arts. 65 LH, 629 y 664 LEC y 140 RH)».

R. 02.07.2014 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Madrid-55) (BOE 01.08.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8304.pdf

II.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2014)

Exceso de cabida: **Improcedencia de las dudas registrales sobre identidad de la finca**

Urbanismo: **Las cesiones obligatorias para viales quedan liberadas de afecciones fiscales**

Impuestos: **La nota de afección fiscal no supone reserva de rango, sino enervación de la fe pública registral**

Los arts. 53.8 L. 13/1996 y 298.3 RH establecen la posibilidad de inscribir los excesos de cabida resultantes de una medición técnica siempre que el registrador no tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca, «en función de las circunstancias y condicionantes que concurran en cada supuesto, sin que tal alegación, genéricamente formulada, pueda convertirse en un recurso meramente formal». En este caso la registradora funda sus dudas en que la finca procede de segregación, el exceso es de gran magnitud, se trata de una finca urbana, y la superficie catastral es igual a la inscrita. Frente a esas razones, la Dirección considera inscribible el exceso, teniendo en cuenta que hay gran número de antiguas notas marginales de segregación, que el exceso es inferior a la quinta parte de la cabida inscrita, que hay un informe de técnico competente, que se trata de cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos para su afectación al destino previsto por la norma de planeamiento, y que hay un expediente administrativo y una cartografía aportada por el propio Ayuntamiento.

Se plantea también si en la segregación para cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento es posible, sin consentimiento de la Comunidad Autónoma, liberar de afecciones fiscales la porción segregada y cedida para viales, para que el Ayuntamiento la adquiera libre de cargas, tal como establecen los arts. 29 y 30 RD. 1093/1997. La Dirección entiende que es posible la inscripción «sin las referidas notas marginales de afección fiscal, pues su función de garantía y enervación del principio de fe pública registral carece de todo sentido en este caso, pues la inembargabilidad de la superficie cedida resulta de los arts. 169.5 LGT y 6.a L. 33/03.11.2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas».

La Dirección considera especialmente el hecho de que «la prioridad para el cobro de la deuda tributaria no viene determinada por la fecha de la afección fiscal, sino por la de la anotación preventiva acordada en el procedimiento de apremio; y, si se quiere hacer valer la prelación derivada del crédito tributario frente a los titulares de cargas posteriores a la nota marginal de afección y anteriores a la anotación que trae causa de la misma, es necesario ejercitar la correspondiente tercería de mejor derecho, pues caso contrario prevalecerá la prioridad formal derivada de la fecha de cada asiento. [...] Las afecciones fiscales constituyen un supuesto de garantía real cuya

finalidad esencial es la enervación del principio de fe pública registral, al objeto de poder derivar en su caso la acción de responsabilidad subsidiaria para el cobro de los tributos devengados por la transmisión o adquisición de los mismos a los futuros adquirentes»; en efecto, art. 67 RD. 939/29.07.2005, Reglamento General de Recaudación, establece que para el ejercicio del derecho de afección será necesaria la previa declaración de responsabilidad subsidiaria (arts. 174 y 176 L. 58/17.12.2003, General Tributaria), lo que a su vez requiere impago y declaración de fallido del deudor principal (arts. 42, 174 y 176 L. 58/2003). Así pues, la garantía «se desarrolla a través de dos fases: una primera estática o de latencia, que sólo previene mediante la nota marginal de afección de la posibilidad de ejercicio de la acción de derivación de responsabilidad, pero sin que ello suponga reserva de rango alguno, ni su consideración de carga en sentido estricto, lo cual sólo se producirá en su caso en la fase dinámica de la garantía mediante la correspondiente anotación preventiva de embargo».

R. 03.07.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cerdanyola del Vallès – 2) (BOE 01.08.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8305.pdf

II.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2014)

Herencia: **Legados: La entrega de legados requiere intervención de todos los herederos y legitimarios**

Se trata de una escritura de entrega de legado inmueble hecha por uno de los herederos. La Dirección confirma que es necesaria «la intervención del legitimario en la partición, dado que tanto el inventario de bienes, como el avalúo y el cálculo de la legítima son operaciones en las que está interesado el legitimario, para preservar la intangibilidad de su legítima; y dicha intervención es necesaria también para la entrega de legados, [...] pues solamente de este modo puede saberse si el legado debatido se encuentra dentro de la cuota de que puede disponer el testador y no se perjudica, por tanto, la legítima de los herederos forzosos (vid. R. 01.03.2006, R. 25.02.2008; R. 09.03.2009; R. 06.03.2012, y R. 12.06.2014); [...] ante la falta de acuerdo entre los interesados no caben otros recursos que los legalmente previstos (cfr. arts. 1057.2 y 1059 C.c., y la R. 03.02.1997)».

Marginalmente, la Dirección repasa parte de su doctrina sobre entrega del legado: la razón de esta necesaria entrega que impone el art. 885 C.c. es que los legados están subordinados al pago de las deudas (cfr. la R. 13.01.2006); y la entrega es también requisito para la inscripción, pero, como decía la exposición de motivos de la primera Ley Hipotecaria, «el heredero es el que tiene que entregarla [la cosa legada], pero sin que por ello pueda decirse que ni un solo momento ha estado la cosa en su dominio»; y, «aunque según la doctrina científica y la de esta Dirección General (cfr. R. 28.04.1876 y R. 18.07.1900) tal entrega no es necesaria en el caso de que se trate de un prelegatario, ello no ocurre así más que cuando tal prelegatario es heredero único, pues, si existen otros herederos (cfr. R. 25.09.1987), no puede uno solo de ellos (sin constarle la renuncia de los demás) hacer entrega del legado».

R. 04.07.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de A Coruña – 2) (BOE 01.08.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8307.pdf

II.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2014)

Condición resolutoria: **Procede la cancelación de cargas posteriores a cuyos titulares se ha notificado la pendencia del procedimiento**

Un contrato de transmisión a cambio de renta vitalicia se resolvió por sentencia firme; la sentencia disponía la cancelación de asientos posteriores, dos hipotecas y un embargo; al no haberse dirigido el procedimiento contra los titulares registrales de dichos asientos, el registrador denegó la cancelación y su calificación fue confirmada en R. 11.07.2013. Ahora se presenta un nuevo mandamiento, dictado en procedimiento distinto, en el que se ordena la cancelación de una de las hipotecas y se añade que consta notificada la pendencia del procedimiento al acreedor hipotecario «en los términos previstos en el art. 150.2 LEC», sin que se personara en los autos ni hiciera manifestación alguna. La Dirección considera procedente la cancelación, toda vez que, al ser citada la entidad titular de la hipoteca, pudo hacer valer la no concurrencia de algunos de los requisitos de la resolución», aunque no se hubiera practicado anotación preventiva de demanda; y no acepta el argumento del registrador, de estar resuelta la cuestión por la citada resolución, ya que, «si bien es cierto que no se puede volver a plantear nuevo recurso sobre una cuestión ya resuelta, [...] en el supuesto de este expediente los documentos presentados derivan de un procedimiento diferente...».

R. 04.07.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sabadell-2) (BOE 01.08.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8308.pdf

II.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2014)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 02.04.2014 y otras.

R. 05.07.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Canjáyar) (BOE 01.08.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8309.pdf

II.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2014)

Propiedad horizontal: **El promotor no puede declarar excesos de cabida sin intervención de los restantes propietarios**

Propiedad horizontal: **No puede expresarse la superficie de unos elementos privativos con inclusión de elementos comunes**

Propiedad horizontal: **No puede consignarse la referencia catastral de departamentos si las superficies difieren en más del 10 por ciento**

No cabe que el promotor de un edificio en propiedad horizontal haga constar, con respecto a varias viviendas, sus respectivas referencias catastrales y excesos de cabida declarados en un acta notarial, sin intervención de los restantes propietarios:

–En cuanto al exceso de cabida, el titular de los elementos privativos tiene a su favor una facultad conferida en los estatutos, pero «ceñida a la posibilidad de edificar y distribuir cuotas preexistentes, y no a la de modificar unilateralmente y a posteriori las descripciones de los elementos privativos previamente inscritos en ejercicio de dicha facultad; [...] siendo la superficie uno de los extremos determinantes de la cuota de cada elemento privativo en la comunidad, no cabe pretender aumentar unilateralmente la superficie de unos elementos sin afectar sus cuotas y sin el consentimiento unánime para modificar el título constitutivo»; los excesos superan el límite previsto en el art. 298 RH de la quinta parte de la cabida inscrita, y son dudosos en cuanto a su legalidad urbanística. Y además, «registralmente no puede admitirse que la superficie de un elemento privativo se exprese mediante el dato de 'su superficie con inclusión de elementos comunes', por constituir conceptualmente un contrasentido con el concepto de elemento privativo (arts. 3 y 5 LPH)».

–En cuanto a la referencia catastral, no puede hacerse constar en el Registro cuando las superficies catastrales difieren de las registrales en más de un diez por ciento (art. 54 RDLeg. 1/05.03.2004, texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), regla que se aplica también a los pisos en régimen de propiedad horizontal y no solo a terrenos y solares.

R. 07.07.2014 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Petra) (BOE 01.08.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8310.pdf

II.74. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2014)

Reanudación del tracto: **No procede el expediente cuando no hay ruptura del tracto y se trae causa del titular registral**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 27.03.2014, R. 19.05.2014 y otras muchas. En este caso, «el expediente de dominio, que se tramitó con la doble finalidad de acreditar un exceso de cabida de la finca y de reanudar el tracto a favor de un causahabiente del titular registral, puede y debe operar la inscripción del exceso de cabida, como así ocurrió, y en cambio no puede ni debe operar la reanudación del tracto por no haber efectiva interrupción del mismo».

R. 08.07.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Segovia-2) (BOE 01.08.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8311.pdf

II.75. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2014)

Calificación registral: **Calificación de documento administrativo sobre contrato civil**

Bienes públicos: **Su adquisición directa debe acreditar la excepción al principio de publicidad y concurrencia**

Representación: **Juicio de suficiencia en representación legal por alcalde**

1. Adquisición directa por Ayuntamiento.– Se trata de una escritura de compraventa por la que un Ayuntamiento adquiere un bien inmueble por procedimiento negociado directamente con los vendedores, sin concurrencia. La Dirección comienza tratando la competencia calificadora del registrador: recuerda «la doctrina, en la actualidad plenamente consolidada en materia de contratos de los entes públicos, de los llamados actos separables, inicialmente propugnada en sede doctrinal, acogida posteriormente por la jurisprudencia y consolidada hoy día a nivel normativo (vid. arts. 20 y 21 RDLeg. 3/14.11.2011, texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, o el art. 2.b L. 29/13.07.1998, de la jurisdicción contencioso-administrativa); en los contratos privados de los entes públicos se han de distinguir dos aspectos: por un lado, el relativo a los efectos y extinción del contrato, que quedan sujetos a las normas de Derecho privado y cuyo conocimiento es competencia de la jurisdicción ordinaria; y por otro, la fase de preparación y adjudicación del contrato, la que hace referencia a la formación de la voluntad contractual del ente público y la atribución de su representación, que se rige por la normativa especial y cuya infracción corresponde revisar la jurisdicción contenciosoadministrativa (vid. R. 27.03.1999)»; el aspecto netamente contractual «queda sujeto a la regla general sobre calificación del art. 18 LH, sin ninguna distinción en cuanto a aquellos en que sean parte solo los particulares; en tanto que el segundo, el aspecto netamente administrativo del contrato, debe ser calificado dentro de los límites que impone el art. 99 RH», y comprende por tanto «los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos (cfr. entre otras, R. 30.09.1980): [...] se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial (este trámite no ha de ser cualquiera, sino esencial) sea ostensible, [...] manifiesta y evidente sin necesidad de una particular interpretación jurídica. En este sentido, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. R. 05.11.2007, R. 08.03.2012, R. 28.04.2012 y R. 12.06.2013), compete al registrador analizar si el procedimiento seguido por la Administración es el legalmente establecido para el supuesto de que se trate; salvo que la Administración pueda optar, porque legalmente así esté previsto, entre distintos procedimientos, caso en que la elección de uno u otro es cuestión de oportunidad o conveniencia que el registrador no puede revisar. [...] No puede dudarse sobre el carácter esencial de la concurrencia de los presupuestos legales que habilitan para la adquisición de un bien inmueble por el procedimiento negociado. [...] Ciertamente las normas que regulan la adquisición de bienes inmuebles por parte de las corporaciones locales no son las mismas que la relativas a su enajenación, pero sus principios rectores (publicidad y concurrencia) sí son comunes y coincidentes, imponiendo como regla general el concurso y habilitando una serie de excepciones tasadas que, de acuerdo con la jurisprudencia antes reseñada, han de ser objeto de una interpretación estricta, de donde se deriva la exigencia de su cumplida justificación»; ver arts. 170 y ss. L. 33/03.11.2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que imponen, al menos, la solicitud de ofertas a tres empresas capacitadas para la realización del objeto del contrato, siempre que ello sea posible, y se establecen unas excepciones que «han de justificarse debidamente en cuanto a la concurrencia de las circunstancias concretas que los habilitan» (lo que no ocurría en el caso concreto).

2. Representación.– El registrador alega también «incorrecta formulación del juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas del alcalde». La Dirección señala cómo ese juicio debe emitirse mediante exhibición al notario del documento auténtico (R. 22.10.2012 y R. 22.02.2014), y cómo el juicio debe referirse a «las facultades acreditadas para formalizar el concreto acto o negocio jurídico pretendido en relación con las facultades que se pretenden ejercitar»; en este caso sería, «bien porque el importe del contrato no exceda del límite legal impuesto por la disp. adic. 2 RDLeg. 3/2011, bien porque excediendo de dicho límite, exista un acuerdo previo del Pleno de la Corporación que apruebe el expediente de compra» (Se cita en los vistos el art. 164 RN).

R. 09.07.2014 (Ayuntamiento de Cullera contra Registro de la Propiedad Cullera) (BOE 31.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/31/pdfs/BOE-A-2014-8208.pdf

II.76. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2014)

Inmatriculación: **Documentación reveladora de que ha sido elaborada a ese solo efecto**
Régimen económico matrimonial: **Derecho transitorio para los matrimonios celebrados después de la Constitución**

Unos cónyuges (matrimonio mixto, hispano-portugués, celebrado en Alemania en 1983 e inscrito en el Consulado español), presenta como títulos inmatriculadores, primero la disolución parcial de su sociedad de gananciales, y segundo un pacto del sistema de participación del Código civil; se acompaña acta de notoriedad de ganancialidad de los inmuebles. El registrador centra su calificación negativa en el hecho de que «no queda acreditado el carácter ganancial de los bienes por aplicación vigente del art. 9.2 y 9.3 C.c.». La Dirección considera «suficientemente acreditada la existencia de sociedad de gananciales», pues, aunque la solución no sea clara en cuanto a la inconstitucionalidad de la antigua remisión al régimen correspndiente a la nacionalidad o vecindad del marido, en este caso el régimen está indicado al margen de la inscripción en el Registro Civil y, en último término, «nada impide que la laguna legal quede voluntariamente integrada por la decisión de ambos esposos reconociendo, con carácter retroactivo al inicio de su matrimonio, la aplicación de ley española». En consecuencia, estima el recurso. Y no entra en si la titulación presentada es «título hábil para la inmatriculación de fincas, o por lo contrario, sea o no una titulación ad hoc, sea bastante para acreditar la doble titulación requerida como medio inmatriculante por los arts. 205 LH y 298 RH, así como por abundante doctrina de este Centro Directivo, al no haber sido planteada directamente esta cuestión por el registrador en su nota».

(Aunque no debería ser la cuestión principal, la Dirección cita en materia de Derecho transitorio sobre régimen económico matrimonial la S. 11.02.2005: «La promulgación de la Constitución Española, en esta materia, afecta a los matrimonios contraídos con posterioridad al 29 de diciembre de 1978, fecha de su entrada en vigor, por lo que es inaplicable a las relaciones económicas de los cónyuges que contrajeron matrimonio con anterioridad a esa fecha. Añade que no puede aplicarse retroactivamente la regulación normativa de los puntos de conexión que introdujo la L. 15.10.1990, ya que tal retroactividad afectaría al principio de seguridad jurídica. De estas conclusiones deduce la sentencia que a los matrimonios con-

traídos con anterioridad al título preliminar del Código Civil, en la redacción dada por la Ley de Bases de 1973, así como los contraídos con anterioridad a la promulgación de la Constitución Española, se regirán por la última ley nacional común durante el matrimonio y, en su defecto, por la ley nacional correspondiente al marido al tiempo de su celebración; que a los matrimonios contraídos después del 29 de diciembre de 1978, fecha de entrada en vigor de la Constitución, hasta la Ley de 15 de octubre de 1990, deberá estarse a lo establecido en la S.TC 39/14.02.2002, en cuanto declara inconstitucional el art. 9.2 C.c., según la redacción dada por el D. 1836/31.05.1974, en el inciso *por la ley nacional del marido al tiempo de la celebración;* y a los matrimonios contraídos después de la vigencia de la L. 15.10.1990 se les aplicará la normativa contenida en el art. 9.2 C.c., si bien debe tenerse en cuenta la modificación operada posteriormente en el art. 107 C.c.».)

R. 09.07.2014 (Notario Ángel-Manuel Rodríguez Dapena contra Registro de la Propiedad de Bande) (BOE 31.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/31/pdfs/BOE-A-2014-8209.pdf

II.77. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2014)

Cancelación: **El mandamiento judicial debe especificar el contenido del asiento que dispone**

Urbanismo: **Subrogación de las fincas de resultado en las de origen**

«En este expediente, el obstáculo que colisiona con el mandamiento cancelatorio del secretario judicial se encuentra en que la finca cuya inscripción se ordena cancelar fue aportada, con cierre del folio registral, a una junta de compensación, siendo sustituida por subrogación real por cinco fincas de reemplazo a las que se arrastró la anotación de demanda que pesaba sobre la de origen, concurriendo la circunstancia de que la sentencia no fija las titularidades a que pertenecen las fincas de resultado, limitándose a declarar que algunos metros de la finca de origen corresponden al caudal hereditario de cierto causante, que es nulo el título en cuya virtud se inmatriculó y que debe procederse a la cancelación de dicha inmatriculación». La Dirección reconoce esa subrogación real efecto del procedimiento reparcelatorio (arts. 114 y 174.4 del Reglamento de Gestión Urbanística,10.3 RD. 1093/04.07.1997 y R. 03.10.2008). Pero, aunque «la sentencia que finalmente se produzca va a operar sobre las fincas de resultado y no sobre la de origen, la cual ya fue cancelada como consecuencia del proyecto de compensación, [...] en la medida que la anotación preventiva de demanda se arrastró convenientemente, [...] el registrador carece por sí de la facultad de decidir la extensión de dicha cancelación ordenada judicialmente (cfr. R. 28.02.1977, R. 07.11.1990, R. 11.04.1991, R. 03.06.1992, R. 28.02.1997, R. 19.02.2007 y R. 10.09.2009). [...] Por todo ello, en tanto el título judicial no determine concretamente las titularidades o porciones de titularidades a las que, como consecuencia del proceso judicial en cuestión, correspondan las fincas de resultado inscritas que fueron adjudicadas en sustitución de la finca de origen objeto del procedimiento –y que tendrán que estar suficientemente identificadas–, no podrá inscribirse definitivamente el derecho de dominio a favor de los verdaderos titulares, pero entre tanto –por subrogación real– procederá el reflejo tabular de la sentencia por nueva anotación preventiva o al margen de la inscripción de la titularidad controvertida en las fincas de resultado, como este Centro

Directivo ha admitido en ciertos casos para mayor claridad de la titularidad inscrita (cfr. R. 05.05.2006)».

R. 10.07.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Málaga-7) (BOE 31.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/31/pdfs/BOE-A-2014-8210.pdf

II.78. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2014)

Inmatriculación: **La de finca incluida en procedimiento reparcelatorio requiere conocimiento de la Administración actuante**

Se debate sobre la posibilidad de inmatriculación por el procedimiento regulado en el art. 205 LH (doble título) de una finca situada en una zona sujeta a régimen de transformación del suelo. La Dirección señala cómo «la iniciación de un procedimiento reparcelatorio debe ser publicada a través de la oportuna nota al margen de la última inscripción del dominio de cada finca», cómo después se expide certificación registral de dominio y cargas, y cómo al inscribir los títulos de reemplazo, las fincas de origen desaparecen por cancelación o ya habían desaparecido en la agrupación previa de toda la superficie comprendida en la actuación; en cuanto a las fincas no inmatriculadas, la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para la inmatriculación (ver, por ejemplo, art. 8 RD. 1093/1997). Con estos antecedentes, «es cierto que, como dice el recurrente, no se excluye expresamente la utilización de otro método legal de inmatriculación y más concretamente del contemplado en el art. 205 LH, y no es menos cierto que esperar para conseguir la inmatriculación hasta la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución puede provocar de facto la imposibilidad de que las transmisiones o modificaciones de dichas fincas tengan reflejo registral. [...] Pero no puede obviarse que permitir el acceso al Registro de fincas no inmatriculadas, una vez conste producida la iniciación de un procedimiento reparcelatorio, sin conocimiento del órgano actuante, puede producir efectos adversos que van desde la más que probable doble inmatriculación de fincas de origen y resultado, si no se coordinan adecuadamente, hasta las repercusiones en cuanto a posibles posteriores adquirentes de la finca inmatriculada. [...] Sería más correcto calificar el defecto de subsanable, pudiendo procederse a la inscripción si por la Administración actuante, mediante la oportuna certificación, quedara acreditado suficientemente a juicio del registrador que los terrenos están comprendidos en el proyecto correspondiente, haciendo constar también si las fincas se incluyeron en la solicitud de extensión de la nota marginal a que hace referencia el art. 5 RD. 1093/1997, y que tiene conocimiento de la existencia los títulos de propiedad y de la intención de inmatricular los mismos»; tras lo cual, se extendería la correspondiente nota marginal y se remitiría a la Administración o entidad urbanística actuante la oportuna certificación.

R. 10.07.2014 (Gespatrimonial y Desarrollo, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-19) (BOE 31.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/31/pdfs/BOE-A-2014-8211.pdf

II.79. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2014)

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**

«Se presenta a inscripción escritura de elevación a público de contrato privado de compraventa otorgada únicamente por los compradores de la finca; se incorpora en ella testimonio de sentencia judicial por la que se les declara a éstos dueños del inmueble y se ordena la elevación a público del contrato privado que también se protocoliza». La registradora objeta que la finca está inscrita a favor de un matrimonio con carácter ganancial y solo se ha demandado a uno de los cónyuges. La Dirección confirma el defecto, basado en el art. 20 LH, pero en los términos que ya habían señalado la R. 05.08.2013 (con referencia a la S.TS (3.ª) 16.04.2013, en relación con la R. 01.03.2013): el órgano judicial es el que ha de apreciar si los titulares registrales (en este caso, el otro cónyuge), han tenido ocasión de intervenir en el proceso.

R. 11.07.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-6) (BOE 31.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/31/pdfs/BOE-A-2014-8212.pdf

II.80. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2014)

Documento administrativo: **La resolución de un contrato civil de la administración no puede inscribirse por documento administrativo unilateral**

Anotación preventiva de demanda: **No puede tomarse sin mandamiento judicial**

El Ayuntamiento vendió en 2005 unas fincas con la condición de edificar en ellas unas viviendas de promoción pública; la venta se inscribió en el Registro, pero la condición, no; las fincas fueron transmitidas a terceros; en 2012, el Ayuntamiento acuerda la resolución del contrato por incumplimiento de la condición; la resolución se impugna en vía jurisdiccional contenciosoadministrativa; en la contestación a la demanda, el Ayuntamiento solicita anotación preventiva del procedimiento, que le es denegada en auto judicial; ahora, solicita directamente al Registro anotación de la resolución del contrato y del mismo procedimiento judicial. La registradora suspende el asiento por entender que el contrato de compraventa tiene carácter privado y no administrativo y, por tanto, ni el Ayuntamiento es competente para acordar la resolución, ni la jurisdicción contencioso-administrativa para conocer de la acción (vid. art. 20.2 RDLeg. 3/14.11.2011, Ley de Contratos del Sector Público). Por el contrario, el Ayuntamiento entiende que no se trata de un contrato privado, sino de un contrato administrativo especial de los del art. 5.2.b RDLeg. 2/16.06.2000 (antiguo texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, ya derogado, pero aplicable por razón de las fechas), es decir, de los que se celebran para satisfacer de forma directa o inmediata una finalidad pública. La Dirección, tras un estudio de los actos administrativos y tras reiterar su doctrina de los actos separables (con el doble aspecto civil y administrativo; ver R. 09.07.2014), observa el carácter vacilante de la jurisprudencia, pero encuentra la solución en la S.TS (3.ª) 21.02.2012, que «ha realizado un esfuerzo de clarificación

y armonización»: «No calificar como administrativo cualquier contrato que la Administración celebrara en el que se persiguiera una finalidad de interés público, porque entonces, como la Administración por definición ha de perseguir siempre fines de interés público (art. 103 C.E.), se habría acabado la categoría de los contratos de derecho privado de la Administración. Y recuerda que ésta fue precisamente la ratio de la redacción de los arts. 5.2.b, 5.3, y 9 RDLeg. 2/2000»; según este criterio, la calificación como administrativo dependería de que «el fin público perseguido se incluya expresamente como causa del contrato». Se trata, pues, de «un contrato de naturaleza privada, sujeto al Derecho privado, que no admite la facultad de resolución unilateral (vid. art. 1256 C.c.); [...] el propio Juzgado de lo ContenciosoAdministrativo rechazó la aprobación de dicha medida; [...] incluso en el caso de haberla decretado incurriría en el defecto de falta de competencia», distinguiendo, respecto a esta última cuestión, los llamados «actos de la administración» de los «actos administrativos» (vid. R. 27.10.2008, R. 29.01.2009, R. 12.02.2014 y S. 10.06.1988). En definitiva, sería necesario que el juzgado o tribunal competente, ante el que lo solicite el interesado, decrete en su caso, la correspondiente anotación preventiva (arts. 42.1 LH y 165 RH).

R. 11.07.2014 (Ayuntamiento de Santa Eulàlia de Riuprimer contra Registro de la Propiedad de Vic-3) (BOE 31.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/31/pdfs/BOE-A-2014-8213.pdf

III

RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL

Pedro Ávila Navarro

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2014)

Sociedad limitada: **Escisión: La dispensa del balance por atribución proporcional es aplicable en caso de escisión en favor de una o varias sociedades**

Sociedad limitada: **Escisión: La fecha a efectos contables puede ser la del otorgamiento de la escritura**

1. Fusión: balance la sociedad escindida.– Se trata de una sociedad limitada que se escinde parcialmente con traspaso de un bloque patrimonial de otra limitada de nueva creación, ambas con un mismo socio único. «Considera el registrador que debe aprobarse e incorporarse a la escritura el balance de la sociedad escindida, por entender que la norma legal que se cita en la escritura como base de la inexistencia de balance (art. 78 bis LME) sólo es aplicable en caso de pluralidad de sociedades beneficiarias». La Dirección estudia la regla general de necesidad del balance pese las directivas comunitarias (ver R. 10.04.2014 y R. 21.04.2014); pero, en cuanto a la excepción del art. 78 bis LME, «debe tenerse en cuenta que de una interpretación literal, lógica y sistemática se desprende con claridad que no puede ser limitado su ámbito de aplicación al supuesto de escisión con creación de pluralidad de sociedades beneficiarias. Así, al referirse al *caso de escisión por constitución de nuevas sociedades* para declarar innecesario el balance de escisión, el uso del plural abarca gramaticalmente tanto el supuesto de creación de una sola sociedad beneficiaria como el de creación varias sociedades» (los arts. 68.2, 69, 70, 73.1, 74.2, 76, 77 y 79 emplean el plural en ese sentido); y desde la finalidad de la norma, resalta «la inexistencia de patrimonio preexistente de las nuevas sociedades que se crean, por lo que ninguna de ellas puede tener deudas anteriores que puedan afectar a los acreedores de la sociedad escindida».

2. Fusión: fecha de efectos contables.– «El registrador considera que la fecha de retroacción contable sólo puede ser la fecha de inicio del ejercicio si se trata de una operación 'intragrupos' o la fecha de toma de control efectivo para escisiones 'no intragrupos', que sólo puede ser la fecha de la junta que aprueba la escisión o la fecha de inscripción en el Registro». La Dirección entiende que la existencia de un socio único no implica necesariamente una fusión «intragrupos»; y, puesto que la norma de registro y valoración 19.2.1.2 del Plan General de Contabilidad considera *como empresa adquirente a una de las empresas que participen en la combinación y que existían con anterioridad a ésta,* y esa no puede ser sino la escindida, que es la única preexistente, debe acudirse a la norma 19.2.2.2, según la cual, *en los supuestos de fusión o escisión, con carácter general, dicha fecha será la de celebración de la junta de accionistas u órgano equivalente de la empresa adquirida en que se apruebe la operación, siempre que el acuerdo sobre el proyecto de fusión o escisión no contenga un pronunciamiento expreso sobre la asunción de control del negocio por la adquirente en un momento posterior.* «De esta norma, y concretamente de su

último inciso, resulta que, igual que en el momento de constitución de la sociedad no cabe fijar una fecha de inicio de las operaciones sociales anterior a la del otorgamiento de la escritura, pero sí posterior al mismo y anterior a la inscripción en el Registro (art. 24 LSC), también en el presente caso se podrá fijar una fecha de efectos contables coincidente con la del otorgamiento de la escritura».

R. 08.05.2014 (Notario Rafael Bonardell Lenzano contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 03.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6987.pdf

III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2014)

Representación: **Debe justificarse la de quien otorga un poder en nombre de una sociedad**

Sociedad limitada: **Fusión: Debe constar la forma y fecha de notificación a los acreedores**

1. Justificación de la representación.– La Dirección estudia la justificación de la representación y el juicio de suficiencia notarial cuando el poder está otorgado por el representante de una sociedad; reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 22.10.2012; y concluye, más bien para el Registro de la Propiedad, que «la apariencia legitimadora del apoderado por la exhibición de la copia autorizada del poder representativo no es suficiente para acreditar la válida existencia de su representación, pues dicho poder puede estar otorgado por órgano no legitimado para ello o con cargo no vigente en el momento de su nombramiento». En el caso concreto, el notario ha reseñado la escritura de apoderamiento, «pero ha omitido toda referencia a su eventual inscripción en el Registro Mercantil, a la persona concedente del poder, al título representativo que vincule a este último con la sociedad, y a la inscripción registral de dicho título, así como respecto del carácter general o especial del citado poder». «Resulta en definitiva que de la reseña realizada no puede saberse si estamos ante el ejercicio de un poder general no inscrito (lo que exigiría su previa inscripción por aplicación del art. 11.3 RRM), o ante un poder especial que exigiría la reseña de las circunstancias anteriormente especificadas a fin de verificar debidamente la licitud de la actuación representativa. [...] Tratándose de poderes inscritos en el Registro Mercantil, al juicio de suficiencia notarial se superpone la presunción de exactitud y validez de los asientos del Registro (cfr. art. 20 C. de c.); resulta por ello prescindible la expresión de quien concedió el poder. Pero tratándose de poderes no inscritos, no puede invocarse dicha presunción, por lo que la reseña del documento en que funda su representación el apoderado debe comprender también el título representativo del concedente del poder, ya que la validez del poder otorgado (representación de segundo grado) dependerá, entre otras circunstancias, de la validez del nombramiento del órgano societario o del apoderado que lo haya otorgado (representación de primer grado)».

2. Notificación de la fusión a los acreedores.– «Resulta de la documentación presentada que el acuerdo de fusión ha sido notificado individualmente a los acreedores; no consta sin embargo ni la fecha de la notificación ni el medio empleado». La Dirección analiza el derecho de oposición de los acreedores, su finalidad y la importancia de la notificación (art. 43.2 LME, *por un procedimiento que asegure la recepción).* La Dirección señala que «la dicción del art. 227.2.1 RRM deja a la responsabilidad de quien comparece en representación de la sociedad o de las

sociedades involucradas la manifestación sobre el cumplimiento de los requisitos que no exigen una acreditación especial» (incluida la inexistencia de oposición de acreedores); pero no lleva más allá la interpretación del precepto reglamentario, dictado en realidad para el ya derogado art. 242 LSA. Sino que dice que «el documento debe recoger la manifestación relativa tanto al modo concreto en que se ha llevado a cabo la comunicación individual en términos que respete las exigencias previstas en el art. 43.2 LME y el derecho de información consagrado en el art. 43.1 LME, como la fecha en que se ha llevado a cabo la última comunicación, único modo de que el registrador pueda verificar que la preceptiva manifestación relativa a la inexistencia de oposición a que se refiere el propio artículo 227.2.2 RRM se acomoda a las previsiones legales».

Marginalmente, se refiere la Dirección al art. 44.4 LME (redactado por L. 1/22.06.2012, de simplificación de las obligaciones de información y documentación de fusiones y escisiones de sociedades de capital, en adaptación de la Dir. 2009/109/CE) sobre el derecho de oposición, «que ya no puede impedir la eficacia plena del procedimiento de fusión», dada la posibilidad de que el acreedor pueda solicitar del registrador mercantil que se haga constar por nota marginal el ejercicio de su derecho de oposición: «Nótese que en este supuesto la fusión consta inscrita (y es en consecuencia, plenamente eficaz, art. 46.1 LME), lo que confirma que el procedimiento de fusión y la inscripción en el Registro Mercantil no se detienen por el hecho de que los acreedores hayan ejercitado su derecho y sin perjuicio de las acciones que les reconoce el propio art. 44.4 LME».

R. 09.05.2014 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro Mercantil de Palma de Mallorca) (BOE 03.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6991.pdf

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 11 DE JULIO DE 2014)

Sociedad limitada: **Administración: Los estatutos pueden establecer retribución por trabajos distintos a la administración**

Ante una cláusula sobre retribución de los administradores, pese a las críticas por redacción y ortografía, concluye la Dirección: «Resulta indubitada la disposición de que el cargo de administrador es gratuito. Por otro lado, resulta que los trabajos que realice para la sociedad y que sean distintos del ejercicio del cargo de administrador serán remunerados, en cuyo caso se establecen ciertas limitaciones. La registradora entiende que estas últimas no deben acceder al Registro por referirse a cuestiones extraestatutarias». Pero dice la Dirección que «nada obsta a que en el ámbito de 'prestación de servicios de los administradores' a que se refiere el art. 220 LSC, los estatutos establezcan determinadas condiciones para el ejercicio de la facultad que el mismo precepto atribuye a la junta de socios. La cláusula debatida no cuestiona la competencia de la junta para el *establecimiento o la modificación de cualquier clase de relaciones de prestación de servicios o de obra* con los administradores, que expresamente viene a reconocer; se limita a establecer, para el caso de que existan, una condición determinada».

R. 12.05.2014 (Notario Joaquín-Vicente Tenas Segarra contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 11.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7347.pdf

III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 Y 20 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 22 DE JULIO DE 2014)

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

Sociedad limitada: **Cuentas: Un depósito de cuentas ya practicado no puede dejarse sin efecto en recurso gubernativo**

La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas, esta vez a propósito de un depósito de cuentas: «Realizado el depósito de cuentas de una sociedad junto con el correspondiente informe de verificación en cumplimiento de lo establecido en los arts. 265.2 y 279.1 LSC, se pretende por el recurrente que se deje sin efecto dicho depósito alegando defecto de nulidad de las cuentas depositadas al no ir acompañadas de informe de gestión. [...] El registrador aceptó el depósito previa su calificación, practicando los asientos correspondientes en los libros previstos al efecto (art. 280 LSC en relación con los arts. 23.1.c, 28 y 368 RRM), [...] y el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados. [...] Como resulta del art. 368 RRM, si el registrador entiende que concurren los requisitos exigidos para llevar a cabo el depósito, tendrá por constituido el depósito sin que quepa recurso ante esta Dirección General. El recurso ante este Centro Directivo se limita al supuesto de que el depósito se haya rechazado (art. 368.3 RRM)».

R. 19.05.2014 (Particular contra Registro Mercantil Girona) (BOE 22.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/22/pdfs/BOE-A-2014-7752.pdf

R. 20.05.2014 (Particular contra Registro Mercantil Girona) (BOE 22.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/22/pdfs/BOE-A-2014-7754.pdf

III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2014 (BOE DE 22 DE JULIO DE 2014)

Sociedad limitada: **Junta general: No puede convocarse de forma distinta a la prevista en los estatutos**

Sociedad limitada: **Junta general: Para la convocatoria individual, corresponde al socio notificar los cambios a la sociedad**

Los estatutos de la sociedad establecían que la convocatoria de la junta se hará por anuncio en el «BORME» y en un diario; en cambio, la convocatoria se hizo por el administrador al otro socio, «herencia yacente de don X», por correo certificado en su domicilio que constaba en la sociedad. La registradora objeta que deben cumplirse las exigencias estatutarias y que, aunque no fuera así, se ha convocado a una herencia yacente, sin que se acredite el haberse hecho al legal representante de la misma. 1. En cuanto a lo primero, la Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 01.10.2013; con la R. 23.09.2013, repite que «los estatutos sociales son la norma orgánica a la que debe sujetarse la vida corporativa de la sociedad durante toda su existencia, siendo pues su finalidad fundamental la de establecer las reglas necesarias para el funcionamiento corporativo de la sociedad» (cita también las S. 30.01.2001 y R. 16.02.2013). Y, «si

existe un cambio normativo que afecte en todo o en parte al contenido de los estatutos sociales, es forzoso entender que la nueva norma se impone sobre su contenido por la simple fuerza de la Ley (vid. art. 1255 C.c. y art. 28 LSC; [...] se excepciona el supuesto de que la norma estatutaria no sea incompatible con la nueva norma legal o de que, siendo esta dispositiva, el contenido estatutario sea conforme con el ámbito de la disposición (vid. R. 09.02.2012 y R. 11.02.2013 en el ámbito específico de la convocatoria de junta)». En este caso, «la forma que para la convocatoria han establecido los estatutos ha de prevalecer y resultará de necesaria observancia, [... y] si los acuerdos adoptados han de acceder al Registro Mercantil es indispensable que el documento por el que se pretenda la inscripción refleje adecuadamente todas las circunstancias que así lo indiquen (arts. 97 y 112 RRM y R. 16.02.2013, por todas), a fin de que el registrador mercantil pueda llevar a cabo su labor de calificación». 2. En cuanto al segundo defecto, si la norma estatutaria hubiese previsto la convocatoria por correo certificado, el administrador cumpliría con dirigirlo a la dirección que consta en la sociedad, y es a los interesados a los que corresponde notificar a la sociedad las circunstancias modificativas, como la persona a quien hay que comunicar en caso de comunidad sobre participaciones (art. 126 LSC), o el fallecimiento de un socio; «con independencia de que en un procedimiento ordinario, con plenitud de medios de prueba y con la oportuna contradicción, pudiera impugnarse la regularidad de la convocatoria».

R. 23.05.2014 (Neumáticos Ángel, S.A., contra Registro Mercantil de Asturias) (BOE 22.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/22/pdfs/BOE-A-2014-7760.pdf

III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014)

Sociedad limitada: **Constitución: Ha de constar el CNAE de la actividad principal, lo que debe calificar el registrador**

«La inscripción de constitución de la sociedad o la inscripción de modificación del objeto social deben contener necesariamente el código de actividad correspondiente a la principal que desarrolle la sociedad, código que debe ser el que 'mejor la describa y con el desglose suficiente', cuestiones que debe calificar el registrador»:

–«En el presente recurso debe determinarse si en la escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada debe expresarse el código de la actividad económica principal –según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas– o el de todas las actividades que integran el objeto social» (según la relación vigente –CNAE2009–, aprobada por el RD 475/13.04.2007, en concordancia con el Rto. CE 1893/20.12.2006, del Parlamento Europeo y del Consejo). La Dirección entiende que la finalidad de esa constancia es estrictamente estadística y no tiene pretensión de inmiscuirse en la regulación civil o mercantil de las actividades a que se refiere. [...] En este contexto hay que situar el art. 20 L. 14/27.09.2013, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, de cuyo párrafo 1 «resulta con claridad que la obligación de manifestar el código correspondiente se refiere a la principal actividad que se desarrolle, lo que implica la posibilidad de que existan varias»; y, si bien el número 2 «parece exigir lo contrario al referirse en plural a los códigos correspondientes a las actividades integradas en el objeto, una interpretación finalista y conjunta del precepto, de redacción no excesivamente afortunada, im-

pone sin embargo que es suficiente con la determinación de un único código de actividad, pues, dada la finalidad estrictamente estadística de la medida, es el interés de la Administración competente al efecto (el Instituto Nacional de Estadística), el que debe ser atendido», aunque «nada obsta desde luego a que el interesado haga constar todos los códigos referidos a las actividades comprendidas en el objeto social».

–En segundo lugar se plantea «si el registrador debe verificar que el código de actividad reseñado se corresponde con el contenido en el listado vigente o si se corresponde suficientemente. La respuesta es forzosamente positiva, pues de lo contrario la norma carecería por completo de la eficacia prevista, al publicar actividades sectorizadas no correspondientes con las previstas en los estatutos».

–Cuestión distinta, no planteada en el acuerdo del registrador, es la derivada de la mera referencia en la escritura de subsanación a que el CNAE de la actividad principal es uno determinado, pero sin especificar cuál de las diversas actividades que constituyen el objeto social es la que se señala como actividad principal.

R. 02.06.2014 (Notario Marco-Antonio Alonso Hevia contra Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria) (BOE 25.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/25/pdfs/BOE-A-2014-7914.pdf

III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014)

Recurso gubernativo: **No es necesario acompañar la escritura calificada si esta se presentó telemáticamente por el notario**

Sociedad limitada: **Constitución: Ha de constar el CNAE de la actividad principal, lo que debe calificar el registrador**

1. Recurso gubernativo.– Se plantea si en el recurso gubernativo «es preciso acompañar un traslado en papel de la copia autorizada electrónica que se presentó telemáticamente» (art. 327 LH). Cierto que «el registrador, en cuanto instructor del expediente, debe oficiar al interesado a fin de que subsane las deficiencias observadas con el fin de que cuando lo eleve a esta Dirección General su contenido sea completo y exacto (R. 05.03.2007); [...] debe concederse al recurrente un plazo razonable para subsanarlas, en los términos previstos en el art. 71 L. 30/26.11.1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (R. 05.09.2011). [...] Ahora bien, cuando la presentación del título notarial ha sido telemática, dicha práctica deviene innecesaria por cuanto la copia autorizada electrónica del documento telemáticamente remitido y calificado está a disposición del registrador –vid. S.TS (3.ª) 20.05.2008–; por otro lado, y como le autoriza el art. 17 bis.6 LN, el registrador puede trasladarla a soporte papel ya que actúa por razón de su oficio, en el ámbito del procedimiento de recurso y en el ejercicio de la competencia que le reconoce dicho precepto».

2. CNAE.– En esta materia reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 02.06.2014.

R. 03.06.2014 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro Mercantil de Palma de Mallorca) (BOE 25.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/25/pdfs/BOE-A-2014-7917.pdf

III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014)

Sociedad limitada: **Constitución: Ha de constar el CNAE de la actividad principal, lo que debe calificar el registrador**

En cuanto a la calificación por el registrador de la constancia del CNAE, reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 02.06.2014. En este caso, «el registrador sólo hace reserva respecto de aquellas actividades que no vienen expresadas con cuatro dígitos (códigos de clase), pero lo cierto es que todos los expresados se refieren a actividades contempladas en la relación vigente, ya se refieran a la lista correspondiente a 'división' o a la lista correspondiente a 'grupo', de conformidad con la estructura de la relación de actividades (vid. art. 3 RD. 475/13.04.2007)».

R. 04.06.2014 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro Mercantil de Palma de Mallorca) (BOE 25.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/25/pdfs/BOE-A-2014-7921.pdf

III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 Y 06 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014)

Sociedad limitada: **Administración: El administrador único no puede renunciar sin convocar correctamente la junta**

Sociedad anónima: **Administración: El administrador único no puede renunciar sin convocar correctamente la junta**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 03.01.2011 R. 05.06.2013 y R. 27.03.2014). Y, aunque el art. 147 RRM hable de la inscripción mediante el escrito de renuncia, su interpretación «debe hacerse, como no puede ser de otra manera, en función de la regulación que la Ley establece sobre el ejercicio del cargo de administrador y de los deberes que como tal corresponden a quien lo ejercita».

R. 05.06.2014 (Particular contra Registro Mercantil Pontevedra) (BOE 25.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/25/pdfs/BOE-A-2014-7922.pdf

R. 06.06.2014 (Particular contra Registro Mercantil Pontevedra) (BOE 25.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/25/pdfs/BOE-A-2014-7923.pdf

III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2014)

Sociedad limitada: **Reactivación: La sociedad disuelta por cumplimiento del plazo puede reactivarse**

«Llegado el plazo de duración previsto en los estatutos de una sociedad de responsabilidad limitada, se presenta con posterioridad el acuerdo de prórroga adoptado antes del vencimiento

en junta general y por unanimidad. El registrador entiende que, de conformidad con lo establecido en el art. 238 RRM, ni puede inscribirse dicho acuerdo ni es posible la reactivación, por aplicación de la previsión del art. 370 LSC». La Dirección señala que, según la doctrina, la expresión *disolución de pleno derecho,* del art. 370 LSC, «hace referencia a la mera circunstancia de que la sociedad entra en disolución por la concurrencia del supuesto previsto en la Ley sin que sea precisa una previa declaración social al respecto. [...] Esta operatividad automática no implica empero que el período de liquidación que se abre con la disolución revista características distintas de aquellos supuestos en que la disolución se produce a consecuencia de un acuerdo social (vid. R. 11.12.1996 y R. 12.03.2013). [...] La identidad de efectos de la disolución en estos supuestos añadidos unida al hecho de que la sociedad disuelta pueda reanudar su operatividad ordinaria mediante una reforma estructural como la transformación, la fusión o la cesión global (vid. arts. 5, 28 y 83 LME), llevó a esta Dirección General a la conclusión de que la disolución de pleno derecho no impide la reactivación de la sociedad (vid. R. 29.05.1996 y R. 12.03.2013), a pesar de la dicción literal del art. 370 LSC *[No podrá acordarse la reactivación en los casos de disolución de pleno derecho],* incluso en aquellos supuestos en que, por aplicación de la previsión legal, el registrador hubiera procedido a la cancelación de asientos» (ver también la disp. trans. 8 RRM, que prevé la reactivación). La Dirección interpreta el *no podrá* del art. 370 LSC en el sentido del art. 223 C. de c (*si los socios quieren continuar en compañía celebrarán un nuevo contrato...),* lo que «exige un consentimiento contractual de quien ostente aquella condición»; y entiende el art. 238 RRM *(En caso de disolución por transcurso del término, la prórroga de la sociedad no producirá efectos si el acuerdo correspondiente se presentase en el Registro Mercantil una vez transcurrido el plazo de duración de la sociedad)* en el sentido de que «no plasma un supuesto de cierre registral sino la aplicación concreta de uno de los pilares de la publicidad mercantil: la inoponibilidad a tercero de buena fe de los actos sujetos a inscripción y no inscritos».

R. 09.06.2014 (Mega Autolavados, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 25.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/25/pdfs/BOE-A-2014-7925.pdf

III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014)

***Sociedad limitada:* Junta general: La convocatoria es competencia del órgano de administración, según su estructura**

***Sociedad limitada:* Junta general: Debe constar que la convocatoria individual se ha hecho a todos los socios**

Respecto a la convocatoria de la junta general, la Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras anteriores (ver, por ejemplo, R. 01.10.2013), según la cual, «la facultad de convocatoria está reservada por la Ley al órgano de administración con carácter exclusivo, según el art. 166 LSC» (al margen de algunos supuestos singulares); se trata de una «atribución conjunta a quienes tienen la condición de administradores, para que la ejerciten de conformidad con la estructura propia correspondiente a la modalidad del órgano de administración que tenga adoptada la sociedad». En el caso concreto, la convocatoria se había hecho «por uno solo de los consejeros, alegando ser el único que quedaba en ejercicio de su

cargo, cuando, según resulta de escritura posterior presentada en el Registro el mismo día, la dimisión de los otros consejeros se produjo y se aceptó 'con efectos de la fecha en que se acuerde el cese en la junta general', por lo que, al haberse reunido dicha la junta con posterioridad, sus cargos estaban vigentes en el momento de la convocatoria, y ésta debió hacerse por acuerdo del consejo».

Además, cuando la convocatoria se ha hecho por notificación personal a los socios, es necesario que se exprese que la convocatoria se ha notificado a todos los socios. En cambio, la Dirección considera innecesario exigir «la constancia de la fecha en que se remitió el anuncio de convocatoria al último de los socios, pues en el acta notarial calificada figuran incorporados los documentos justificativos de tal remisión» (aunque, si no constaba que se hubiese hecho a todos, difícilmente puede deducirse cuándo se había hecho al último).

R. 16.06.2014 (Particular contra Registro Mercantil Madrid) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8088.pdf

III.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014)

Sociedad limitada: **Administración: Debe constar en los estatutos el concreto sistema de remuneración de los administradores**

La Dirección considera inadmisible la cláusula estatutaria que establece que el cargo de administrador será retribuido, de suerte que «la concreta remuneración se determinará anualmente en junta general»: «El concreto sistema de retribución de los administradores debe estar claramente establecido en estatutos, determinando si dicho sistema consiste en una participación en beneficios, con los límites legalmente establecidos, en dietas, en un sueldo mensual o anual, en seguros de vida, planes de pensiones, utilización en beneficio propio de bienes sociales, en entrega de acciones o derechos de opción sobre las mismas o cualquier otro sistema que se desee establecer. Así, en concreto, la R. 12.11.2003 (cuyo criterio ha sido reiterado en las R. 16.02.2013 y R. 07.03.2013), mantuvo que el régimen legal de retribución de los administradores exige que se prevea en estatutos, de forma expresa, que el administrador es retribuido, para así destruir la presunción de gratuidad, y también la determinación de uno o más sistemas concretos para la misma, de suerte que en ningún caso quede a la voluntad de la junta general su elección o la opción entre los distintos sistemas retributivos, que pueden ser cumulativos pero no alternativos». Lo contrario supone una falta de seguridad «para los socios actuales o futuros de la sociedad, como para el mismo administrador cuya retribución dependería de las concretas mayorías que se formen en el seno de la junta general».

R. 17.06.2014 (Azierta Contract Scientific Support Consulting, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8091.pdf

III.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23, 24, 25 Y 26 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014)

Sociedad limitada: **Cuentas: No pueden depositarse cuando el auditor no emite opinión por falta de los documentos necesarios**

En la línea de las R. 05.09.2013, R. 12.11.2013, R. 08.01.2014, R. 10.01.2014 y R. 11.03.2014, la Dirección distingue los diversos casos de opiniones técnicas del auditor: favorable, con salvedades, desfavorable y denegada. Y concluye que «no puede confundirse un informe de auditoría con opinión denegada (que merece una valoración individualizada a los efectos de depósito, vid. R. 11.03.2014), con el supuesto de no realización del informe, en este caso por falta de examen de las cuentas anuales. Pretender que el escrito del auditor en el que manifiesta que no ha tenido a su disposición las cuentas anuales y otros documentos esenciales equivale a un informe de auditoría emitido a la luz de dicha cuentas (cualquiera que sea la opinión emitida), es absolutamente inaceptable; [...] una cosa es un informe de auditoría con opinión denegada y otra muy distinta un escrito en el que el auditor afirma que no emite informe en absoluto» (ver art. 7.2.b.2 RD. 1517/31.10.2011, Reglamento de Auditoría de Cuentas, y art. 279.1 LSC)».

R. 23.06.2014 (Shoes & Piel, S.L., contra Registro Mercantil de Santiago de Compostela) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8098.pdf

R. 24.06.2014 (Last Stop, S.L., contra Registro Mercantil de Santiago de Compostela) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8100.pdf

R. 25.06.2014 (Soluciones en Franquicia, S.L., contra Registro Mercantil de Santiago de Compostela) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8104.pdf

R. 26.06.2014 (Enterprise Group Century XXI, S.L., contra Registro Mercantil de Santiago de Compostela) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8107.pdf

III.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JUNIO DE 2014 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2014)

Sociedad anónima: **Junta general: Nulidad de acuerdos y diversos casos de efectos respecto a asientos posteriores**

Presentada en el Registro Mercantil una sentencia firme por la que se declara la nulidad de acuerdos sociales determinados, la registradora objeta que no se ordena la cancelación

del asiento correspondiente ni hace previsión alguna respecto a la cancelación de eventuales asientos posteriores. La Dirección reitera que «en el ámbito del Derecho Mercantil y, más específicamente, en el Derecho de Sociedades la declaración de nulidad de los acuerdos sociales no tiene siempre los radicales efectos previstos en el orden civil pues, además de los intereses de las partes del negocio, entran en juego otras consideraciones igualmente merecedoras de amparo como son la conservación de la empresa y la salvaguardia del principio de seguridad jurídica [...] (R. 18.05.2013, R. 30.05.2013 y R. 02.10.2013). [...] De aquí que en caso de nulidad la posición de los terceros deba ser respetada para no hacer ilusoria la protección que el ordenamiento proclama (art. 20 C. de c.)». Cita en ese sentido las S. 23.02.2012 (la nulidad alcanza exclusivamente a los actos posteriores que sean del todo incompatibles) y S. 12.06.2008 (que recomienda «extrema prudencia y criterios flexibles» en la aplicación de la nulidad radical). Es cierto que el art. 208 LSC establece que la sentencia de nulidad de un acuerdo *determinará además la cancelación de su inscripción, así como la de los asientos posteriores que resulten contradictorios con ella;* [...] es precisa al menos una declaración judicial de cuales hayan de ser estos asientos o un pronunciamiento que permita identificarlos debidamente (R. 18.05.2013); [...] no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada (arts. 214 y 215 LEC). Ahora bien, como ha puesto de relieve la R. 21.11.2012, no debe caerse en un rigor formalista injustificado si no cabe albergar duda sobre el alcance cancelatorio» (ver art. 521 LEC: *No se despachará ejecución de las sentencias meramente declarativas ni de las constitutivas).* [...] No existiendo duda razonable sobre cuál es el alcance esencial de la sentencia y sobre cuál es el asiento afectado no cabe solicitar una acción reiteradora que, con no añadir nada, supone una exigencia que no se encuentra justificada. Y es que, al igual que la registradora no puede determinar cuáles son los asientos afectados por la sentencia, tampoco puede hacer lo contrario, exigiendo un pronunciamiento expreso sobre el contenido y alcance de la sentencia en relación a los asientos posteriores que, sin constituir obstáculos registrales, por la misma pudieran quedar afectados». Y, a partir de ahí, contempla la Dirección dos casos especiales: «Si, como afirma la registradora, existen asientos posteriores que pueden quedar afectados por la declaración de nulidad y respecto de los que la sentencia nada dice, corresponderá a quienes en ello tienen interés, instar la oportuna acción judicial a fin de que por medio de la oportuna aclaración determine la posible eficacia de la sentencia respecto de dichos asientos». Y segundo: «Y si como consecuencia de la inscripción de la sentencia firme de declaración de nulidad de acuerdos resulta una situación que no responda a las exigencias de coherencia y claridad que la legislación sobre el Registro Mercantil demanda, corresponderá a quienes a ello están obligados instar la adopción de acuerdos necesarios para ejecutar la sentencia de nulidad y regularizar la situación jurídica de la sociedad respecto de los actos y relaciones jurídicas afectados. De este modo los administradores deberán convocar a los socios a una junta que resuelva adoptar las medidas adecuadas para regularizar la situación en que se encuentra la sociedad y al objeto de adecuar su situación a lo previsto en el contenido de la sentencia recaída (vid. R. 30.05.2013)».

R. 30.06.2014 (Igualatorio MédicoQuirúrgico Colegial, S.A. de Seguros, contra Registro Mercantil de Cantabria) (BOE 29.07.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8113.pdf

III.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2014)

Recurso gubernativo: **Interposición en plazo cuando no consta acreditada la notificación de la calificación**

Agrupación de interés económico: **El cese de un socio por concurso se inscribe en virtud de instancia**

1. Recurso gubernativo.– «El plazo para la interposición del recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación negativa (art. 325 LH); en el caso que nos ocupa desde que se notificó la resolución del registrador sustituto confirmando la del registrador mercantil». Del expediente no resulta acreditada fecha alguna de notificación ni del medio por el que se llevó a cabo, por lo que, «como afirma la R. 10.12.2013, el derecho de los ciudadanos a recurrir debe prevalecer cuando existan dudas y no resulte acreditado, en la forma legalmente determinada, que el ejercicio de su derecho es extemporáneo».

2. Agrupación de interés económico.– Se debate «si en el ámbito de una agrupación de interés económico la declaración de concurso de una de las sociedades integrantes determina la separación del socio y es inscribible dicha circunstancia sin que conste el consentimiento unánime de los socios». La Dirección observa que la L. 12/291991, de Agrupaciones de Interés Económico, establece la pérdida de la condición de socio por concurso, quiebra o suspensión de pagos (art. 16); y, aunque el art. 266.3 RRM no sea muy claro para este caso, la Dirección deduce que «cuando la separación del socio obedezca al incumplimiento de los requisitos para serlo o a otra causa establecida en los estatutos, será preciso el consentimiento de los demás socios y que el socio apartado consienta dicha situación, bien por prestar su consentimiento expreso, bien porque se allane al acuerdo social. En defecto de su consentimiento será precisa resolución judicial firme. Por el contrario cuando la pérdida de la condición de socio obedece a la concurrencia de una causa objetiva, legal o estatutariamente establecida, bastará acreditar su existencia para que proceda la modificación del contenido del Registro Mercantil como dispone el inciso final del precepto transcrito»; o sea, *en virtud de instancia en la que se consignará la causa de la exclusión.*

R. 01.07.2014 (Cabo Cope Solar, AIE, contra Registro Mercantil de Murcia) (BOE 01.08.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8303.pdf

III.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JULIO DE 2014 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2014)

Hipoteca: **Hipoteca mobiliaria: Debe inscribirse en el Registro que corresponda a la ubicación de los bienes**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 23.04.2014.

R. 03.07.2014 (Tesorería General de Seguridad Social contra Registro Mercantil Toledo) (BOE 01.08.2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8306.pdf

IV

ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

María Isabel de la Iglesia Monje

IV.1.
PROYECTOS DE LEY

- **Proyecto de Ley por la que se modifican la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos fiscales del Régimen Económico Fiscal de Canarias, la Ley 38/1992, de 28 de diciembre, de Impuestos Especiales, y la Ley 16/2013, de 29 de octubre, por la que se establecen determinadas medidas en materia de fiscalidad medioambiental y se adoptan otras medidas tributarias y financieras.**
  Presentado el 01/08/2014, calificado el 04/08/2014
  Autor: Gobierno
  Situación actual: Comisión de Hacienda y Administraciones Públicas Enmiendas Mesa del Congreso Calificación por el Presidente
  Comisión competente: Comisión de Hacienda y Administraciones Públicas
  Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Hacienda y Administraciones Públicas Enmiendas desde 06/08/2014

- **Proyecto de Ley del Impuesto sobre Sociedades.**
  Presentado el 01/08/2014, calificado el 04/08/2014
  Autor: Gobierno
  Situación actual: Comisión de Hacienda y Administraciones Públicas Enmiendas Mesa del Congreso Calificación por el Presidente
  Comisión competente: Comisión de Hacienda y Administraciones Públicas
  Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Hacienda y Administraciones Públicas Enmiendas desde 06/08/2014

- **Proyecto de Ley por la que se modifican la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, y otras normas tributarias.**
  Presentado el 01/08/2014, calificado el 04/08/2014
  Autor: Gobierno
  Situación actual: Comisión de Hacienda y Administraciones Públicas Enmiendas Mesa del Congreso Calificación por el Presidente
  Comisión competente: Comisión de Hacienda y Administraciones Públicas
  Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Hacienda y Administraciones Públicas Enmiendas desde 06/08/2014

- **Proyecto de Ley por la que se modifica el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social en relación con el régimen jurídico de las Mutuas de Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales de la Seguridad Social.**
  Presentado el 19/07/2014, calificado el 23/07/2014
  Autor: Gobierno
  Situación actual: Comisión de Empleo y Seguridad Social Enmiendas
  Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena
  Comisión competente: Comisión de Empleo y Seguridad Social
  Plazos: Hasta: 17/09/2014 De enmiendas
  Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Empleo y Seguridad Social Enmiendas desde 25/07/2014

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La presente ley da cumplimiento al Programa Nacional de Reformas del Reino de España de 2013, que prevé una nueva regulación de las Mutuas de Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales con el objetivo de modernizar el funcionamiento y gestión de estas entidades privadas, reforzando los niveles de transparencia y eficiencia, y contribuyendo en mayor medida a la lucha contra el absentismo laboral injustificado y a la sostenibilidad del sistema de la Seguridad Social.

El sistema de la Seguridad Social dispensa la protección pública contemplada en el artículo 41 de la Constitución Española a través de entidades con naturaleza de Entidades de Derecho Público dotadas de capacidad jurídica, pero también a través de entidades privadas a las que el Estado autoriza para colaborar en el ejercicio de determinadas funciones del sector administrativo.

El ejercicio de estas funciones de naturaleza administrativa se realiza por determinadas entidades privadas por el interés cualificado que ostentan en la materia, reservándose el Estado las funciones de dirección y tutela de esas funciones públicas.

Las entidades privadas autorizadas son las empresas colaboradoras en la gestión de la Seguridad Social y las hasta ahora denominadas Mutuas de Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales de la Seguridad Social, que pasan a denominarse por la presente ley como Mutuas Colaboradoras de la Seguridad Social.

Las Mutuas de Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales se regulan en el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, en el Capítulo VII del Título I, titulado «Gestión de la Seguridad Social», y dentro del mismo, en la Sección cuarta. La figura jurídica a la que responde la participación privada en la gestión de funciones públicas es la denominada colaboración en la gestión de la Seguridad Social.

Las Mutuas Colaboradoras de la Seguridad Social se definen como asociaciones de empresarios, de naturaleza privada, sin ánimo de lucro, cuyo objeto exclusivo es la colaboración en la gestión de la Seguridad Social y cuyo ámbito de actuación se extiende a todo el territorio nacional.

La colaboración en la gestión se desarrolla en relación con varias prestaciones. Así se pueden citar en la actualidad las siguientes: gestión de las prestaciones económicas y de la asistencia sanitaria derivada de las contingencias profesionales; realización de actividades de prevención de riesgos laborales de la Seguridad Social; gestión de la prestación económica

por incapacidad temporal derivada de contingencias comunes; gestión de las prestaciones por riesgo durante el embarazo y la lactancia natural; gestión de la prestación por cuidado de menores afectados por cáncer o enfermedad grave; y gestión del cese de actividad de los trabajadores autónomos.

Para el desarrollo de la referida colaboración gestionan cuotas del sistema que periódicamente les son transferidas por la Tesorería General de la Seguridad Social. Para el mismo objeto tienen adscritos bienes inmuebles de la Seguridad Social, que están inscritos a nombre de dicho Servicio Común de la Administración de la Seguridad Social, como titular del patrimonio único de la misma.

Igualmente, cuentan con un patrimonio histórico, afecto a dicho objeto, en el que se integran los recursos y bienes obtenidos en su anterior naturaleza de entidad aseguradora, y que tradicionalmente se ha venido utilizando para afrontar los supuestos de responsabilidad mancomunada de los empresarios asociados.

La repercusión de la gestión en las diferentes prestaciones por parte de las Mutuas Colaboradoras de la Seguridad Social ha sido positiva para el sistema, incluso en períodos de crisis, donde éstas han sido capaces de generar excedentes y aportar importantes recursos al Fondo de Reserva de la Seguridad Social.

Sin embargo, la normativa vigente requiere una adaptación a la realidad actual en aras a la consecución de los principios de seguridad jurídica, coordinación, eficacia, eficiencia, transparencia y competencia. Principios todos ellos que están siendo materializados de manera generalizada en la reforma de las Administraciones Públicas.

La presente ley regula la naturaleza y funcionamiento de las Mutuas Colaboradoras de la Seguridad Social, así como el contenido y forma de ejercicio de las funciones públicas delegadas en las mismas con el objetivo del refuerzo de los citados principios.

Se pretende profundizar en la colaboración en aquellos aspectos relativos a la gestión de la Seguridad Social, dotándolas de instrumentos que permitan mejorar la gestión de las distintas prestaciones de manera que revierta en beneficio de los trabajadores protegidos.

Se persigue, a su vez, que esa mejor atención permita reducir el absentismo laboral injustificado y, por tanto, mejorar la competitividad de las empresas y, consecuentemente, la de la economía en su conjunto.

II

La presente ley, con absoluto respeto a su carácter de entidades privadas, tiene por finalidad regular en su integridad el régimen jurídico de las Mutuas Colaboradoras de la Seguridad Social y de las funciones que desarrollan como entidades asociativas privadas colaboradoras en la gestión de la protección pública.

De esta manera, se pretende, por un lado, cubrir las lagunas legales existentes y, por otro, integrar la dispersión de la pluralidad de normas de distinto rango que conforman su régimen jurídico actual.

La ley moderniza el régimen jurídico de aplicación, de dos formas: por un lado, se articulan distintos mecanismos para que la gestión se desarrolle con la debida eficacia y eficiencia, en beneficio de los ciudadanos, y, por otro lado, se confiere mayor relevancia y distintas facultades a los destinatarios de la colaboración, los trabajadores por cuenta ajena protegidos, las empresas asociadas y los trabajadores por cuenta propia o autónomos.

Por último, la ley da cumplimiento al mandato establecido en la disposición adicional decimocuarta de la Ley 27/2011, de 1 de agosto, sobre actualización, adecuación y modernización del sistema de Seguridad Social, que dispuso se reformara el marco normativo de las Mutuas.

III

La estructura de la ley responde a la necesidad de modificar el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social en la materia, porque el régimen jurídico de las Mutuas Colaboradoras de la Seguridad Social debe ubicarse junto con las instituciones que integran el Sistema. A tal efecto se modifica la Subsección 2.ª de la Sección cuarta del Capítulo VII del Título I, lugar donde se alberga el régimen jurídico de aquellas.

El apartado Uno del artículo único de la Ley comprende 11 artículos que sustituyen en su integridad al articulado de la mencionada Subsección 2.ª, siendo de destacar los aspectos que seguidamente se señalan.

En primer lugar, se define la naturaleza jurídica de las Mutuas Colaboradoras de la Seguridad Social, así como las funciones que las mismas desarrollan en colaboración con el Ministerio de Empleo y Seguridad Social, a quien corresponde su titularidad. Asimismo, se detallan las diferentes contingencias o prestaciones que gestionan, en concordancia con el artículo 72 de la Ley General de la Seguridad Social, que las distribuye en función de la clase de vínculo con la Mutua, convenio de asociación o documento de adhesión.

También se aclara que todas las prestaciones y servicios que las Mutuas dispensan son prestaciones y servicios de la Seguridad Social y, por tanto, sujetos al régimen jurídico de aplicación común. Asimismo se establece que la prestación de asistencia sanitaria deriva de la cobertura de las contingencias profesionales (accidentes de trabajo y enfermedades profesionales). Se trata, por tanto, de una prestación contributiva, prevista con tal carácter en el texto refundido de Ley General de la Seguridad Social. También se aclara que las Mutuas pueden realizar las actividades preventivas de Seguridad Social a favor de los empresarios asociados y de los trabajadores autónomos adheridos que protejan las contingencias profesionales, entre las que se incluyen las actividades de asesoramiento a las empresas asociadas al objeto de que adapten sus puestos de trabajo y estructuras para la recolocación de los trabajadores que hayan sufrido una incapacidad sobrevenida.

La presente ley atribuye a la jurisdicción del orden social el conocimiento de las reclamaciones que tengan por objeto prestaciones de la Seguridad Social, incluidas las asistenciales, o se fundamenten en la gestión de las mismas, como son las de carácter indemnizatorio, con la finalidad de residenciar en el orden jurisdiccional especializado la materia e identificar a los titulares y legitimados, superando así las incertidumbres existentes.

El artículo 71 mejora la regulación de la estructura interna de las Mutuas Colaboradoras de la Seguridad Social estableciendo los órganos de gobierno, su composición y funciones. Es de destacar que por vez primera se regula la figura del Presidente y la posición que ocupa dentro de la Mutua. Asimismo, se aplica a este ámbito el principio de transparencia que viene propugnando el Gobierno mediante distintas medidas legislativas, como por ejemplo la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno. En este sentido, se atribuyen a los empresarios asociados las facultades de impugnación de acuerdos lesivos o contrarios a derecho, así como la exigencia de responsabilidad directa a los miembros de los distintos órganos directivos. En esta línea, se regulan los supuestos que originan la responsabilidad personal y directa, atribuyéndose ésta al autor de los actos que incurra en dolo o culpa grave, posponiendo al rango de subsidiaria la responsabilidad mancomunada, lo que mejorará los niveles de corrección en la gestión.

Como elemento novedoso se articula la participación de los agentes sociales a través de las Comisiones de Control y Seguimiento, a las que se incorpora una representación de las asociaciones profesionales de los trabajadores autónomos, dada la importancia cada vez mayor de este colectivo en la gestión de las Mutuas.

Los aspectos económicos se regulan en la presente ley con el propósito de superar ciertas incoherencias existentes y otorgar seguridad jurídica. Se establecen las distintas clases de recursos que se transfieren a las Mutuas por la Tesorería General de la Seguridad Social para su mantenimiento y el ejercicio de sus funciones. Estos recursos consisten en cuotas de la Seguridad Social, así como los rendimientos y plusvalías que aquellas generan, resultantes de su inversión en los activos autorizados.

Al objeto de potenciar el aprovechamiento de los centros asistenciales adscritos a las Mutuas, se facilita su utilización por los Servicios Públicos de Salud, por las Entidades Gestoras y por otras Mutuas Colaboradoras de la Seguridad Social. A tal efecto se establece que dichos ingresos generarán crédito en el presupuesto de gastos de la Mutua que preste el servicio, en los conceptos correspondientes a los gastos de la misma naturaleza.

La ley regula el resultado económico y las reservas a constituir con cargo a éste, definiéndolas con detalle. Se establece la obligación de limitar, con un nivel máximo de cobertura, tanto la dotación de la Reserva de Estabilización de las Contingencias Profesionales como la correspondiente a la Reserva de Estabilización por Cese de Actividad de los trabajadores autónomos y se mantiene la limitación existente en la Reserva de Estabilización ahora denominada de Contingencias Comunes.

Se define el destino del excedente resultante para cada una de las contingencias una vez descontadas las reservas correspondientes. Así el 80 por ciento del excedente proveniente de contingencias profesionales se destinará al Fondo de Contingencias Profesionales de la Seguridad Social, anteriormente denominado Fondo de Prevención y Rehabilitación, situado en Tesorería General de la Seguridad Social, y cuyos fondos se aplicarán, entre otras funciones, a actividades en investigación, desarrollo e innovación que mejoren las técnicas y tratamientos terapéuticos y rehabilitadores para la recuperación de los trabajadores y a incentivar acciones en prevención. El 20 por ciento restante debe dirigirse a la Reserva complementaria. Si los estatutos de la Mutua incorporan la existencia de una Reserva de asistencia social ésta debe incorporar hasta el 10 por ciento de ese excedente quedando la diferencia para la anterior reserva complementaria. En cuanto al excedente por la gestión de las contingencias comunes, éste debe incorporarse íntegramente al Fondo de Reserva de la Seguridad Social.

Finalmente, se regulan los supuestos de medidas cautelares, su contenido y efectos, las causas que originan la responsabilidad mancomunada de los empresarios asociados y su forma de exigirse, así como las causas de disolución y liquidación de las Mutuas y los procedimientos correspondientes.

IV

El apartado Dos del artículo único modifica la disposición adicional undécima del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, que regula las particularidades de la gestión por las Mutuas Colaboradoras de la Seguridad Social de la prestación económica por incapacidad temporal derivada de contingencias comunes.

La nueva regulación articula distintos mecanismos existentes para elevar los niveles de coordinación y eficacia con los Servicios Públicos de Salud, a quienes corresponde dispensar la asistencia sanitaria en estos casos. A tal efecto se facilita a las Mutuas la facultad de realizar las actividades de control y seguimiento desde la baja médica. Por otro lado, se mejora la coordinación antes mencionada, mediante la figura de la propuesta de alta médica, debidamente fundamentada, estableciéndose un procedimiento de plazos breves para obtener una respuesta más ágil. Esta coordinación se concretará asimismo en la articulación de procedimientos de incorporación de la información clínica generada por las Mutuas a la historia clínica electrónica

de los pacientes atendidos, a los efectos de evitar duplicidades y generar sinergias con los Servicios Públicos de Salud.

V

La ley termina con dos disposiciones adicionales, cinco transitorias, una derogatoria y seis finales. Entre las mismas destacan la disposición final primera, que modifica el artículo 32 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, y la disposición final segunda, que modifica la Ley 32/2010, de 5 de agosto, por la que se establece un sistema específico de protección por cese de actividad de los trabajadores autónomos.

La disposición final primera modifica el artículo 32 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales al objeto de impedir que las Mutuas puedan desarrollar, directa o indirectamente, funciones de los Servicios de Prevención Ajenos. La problemática que se ha suscitado en este ámbito, que afecta al ejercicio de la colaboración y al propio mercado de los servicios de prevención ajenos, aconseja que las Mutuas se desvinculen totalmente de esta actividad y a tal efecto, la disposición transitoria tercera regula el plazo para realizar la desinversión en las mencionadas sociedades, que vencerá el 31 de marzo de 2015, y la forma de acreditar su cumplimiento.

La disposición final segunda modifica el régimen jurídico del sistema de protección de los trabajadores autónomos frente al cese de actividad, regulado en la Ley 32/2010, de 5 de agosto, por la que se establece un sistema específico de protección por cese de actividad de los trabajadores autónomos, al objeto de suavizar los requisitos y formalidades que en la actualidad se exigen y que impiden en la práctica el legítimo disfrute del derecho, así como para ampliar su ámbito a beneficiarios excluidos del mismo y que sin embargo se encuentran en la situación de necesidad. Simultáneamente se elimina la obligación de proteger las contingencias profesionales para acceder a la protección, porque supone una carga económica para el autónomo que no guarda relación financiera ni material con el sistema de protección por cese de actividad; serán las normas del Régimen Especial correspondiente las que regulen el carácter voluntario u obligatorio de la protección frente a las contingencias profesionales según aconsejen las características y riesgos de la actividad.

Se mantiene el carácter voluntario de acceso al sistema de protección. No obstante, la disposición adicional segunda establece que en el plazo de cinco años el Gobierno remitirá al Congreso de los Diputados un estudio sobre la evolución de los principales parámetros que configuran el sistema de protección para, en función de sus resultados, valorar la conveniencia de convertirlo en obligatorio o mantener su carácter voluntario, así como para valorar su régimen financiero. Se trata de una medida prudente como exige la toma de decisiones de la indicada naturaleza, que deben basarse en estrictos motivos financieros y debidamente justificados. En la misma línea se modifica el sistema de financiación y en orden a dotarlo de seguridad jurídica, objetividad y transparencia, se establece una fórmula matemática que se aplicará para adaptar el tipo de cotización según sus necesidades financiera, situándolo entre un mínimo del 2,2 por ciento y un máximo del 4 por ciento, que no se podrá rebasar.

En cuanto a las modificaciones de carácter sustantivo, se reduce el excesivo nivel de pérdidas que en la actualidad se exige al autónomo para incurrir en la situación de necesidad, entre el 20 y el 30 por ciento de los ingresos, para situar el requisito en el 10 por ciento. La situación de pérdidas a la que se refiere la letra a)1.º del apartado 1 del artículo 5 de la Ley mencionada, se acreditará mediante la entrega de la documentación contable, de la forma que se determine reglamentariamente en atención a las distintas obligaciones de mantenimiento de registros contables o fiscales de los autónomos, así como de las declaraciones del IVA, IRPF y demás documentos preceptivos.

Asimismo se amplía la cobertura a los autónomos que por las características de su actividad se asimilan a los trabajadores económicamente dependientes, pero que carecen de la calificación legal por ausencia de las formalidades establecidas al efecto. Y en general, se mejoran la claridad y sistemática de la regulación, para elevar sus niveles de seguridad jurídica y dar coherencia a la materia.

- **Proyecto de Ley Orgánica de protección de la seguridad ciudadana.**
  Presentado el 18/07/2014, calificado el 23/07/2014
  Autor: Gobierno
  Situación actual: Comisión de Interior Enmiendas
  Tipo de tramitación: Normal
  Comisión competente: Comisión de Interior
  Plazos: Hasta: 17/09/2014 De enmiendas
  Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Interior Enmiendas desde 25/07/2014
  BOCG. Congreso de los Diputados Núm. A-105-1 de 25/07/2014 Pág.: 1

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La seguridad ciudadana constituye un requisito indispensable del ejercicio de los derechos y libertades reconocidos y amparados por las constituciones democráticas. Sin una garantía real de aquélla, estos quedarían reducidos a una mera declaración formal carente en muchos casos de eficacia jurídica. En este sentido, la seguridad ciudadana se configura como uno de los elementos esenciales del Estado de Derecho.

Las demandas sociales de seguridad ciudadana van dirigidas esencialmente al Estado, pues es apreciable una conciencia social de que sólo éste puede asegurar un ámbito de convivencia en el que sea posible el ejercicio de los derechos y libertades, mediante la eliminación de la violencia y la remoción de los obstáculos que se opongan a la plenitud de aquellos.

La Constitución Española de 1978 asumió el concepto de seguridad ciudadana (artículo 104.1), así como el de seguridad pública (artículo 149.1.29.ª). Posteriormente, la doctrina y la jurisprudencia han venido interpretando, con matices, estos dos conceptos como sinónimos, entendiendo por tales la actividad dirigida a la protección de personas y bienes y al mantenimiento de la tranquilidad ciudadana.

Es a la luz de estas consideraciones como se deben interpretar la idea de seguridad ciudadana y los conceptos afines a la misma, huyendo de definiciones genéricas que justifiquen una intervención expansiva sobre los ciudadanos en virtud de peligros indefinidos, y evitando una discrecionalidad administrativa y una potestad sancionadora genéricas.

Para garantizar la seguridad ciudadana, que es una de las prioridades de la acción de los poderes públicos, el modelo de Estado de Derecho instaurado por la Constitución dispone de tres mecanismos: un ordenamiento jurídico adecuado para dar respuesta a los diversos fenómenos ilícitos, un Poder Judicial que asegure su aplicación, y unas Fuerzas y Cuerpos de Seguridad eficaces en la prevención y persecución de las infracciones.

En el marco del artículo 149.1.29.ª de la Constitución y siguiendo las orientaciones de la doctrina constitucional, esta ley tiene por objeto la protección de personas y bienes y el mantenimiento de la tranquilidad ciudadana, e incluye un conjunto plural y diversificado de actuaciones, de distinta

naturaleza y contenido, orientadas a una misma finalidad tuitiva del bien jurídico protegido. Una parte significativa de su contenido se refiere a la regulación de las intervenciones de la policía de seguridad, funciones propias de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, aunque con ello no se agota el ámbito material de lo que hay que entender por seguridad pública, en el que se incluyen otras materias, entre las que la ley aborda las obligaciones de registro documental o de adopción de medidas de seguridad por las personas físicas o jurídicas que realicen actividades relevantes para la seguridad ciudadana, o el control administrativo sobre armas y explosivos, entre otras.

II

La Ley Orgánica 1/1992, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana, constituyó el primer esfuerzo por abordar, desde la óptica de los derechos y valores constitucionales, un código que recogiera las principales actuaciones y potestades de los poderes públicos, especialmente de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, a fin de garantizar la seguridad de los ciudadanos.

Sin embargo, varios factores aconsejan acometer su sustitución por un nuevo texto. La perspectiva que el transcurso del tiempo ofrece de las virtudes y carencias de las normas jurídicas, los cambios sociales operados en nuestro país, las nuevas formas de poner en riesgo la seguridad y la tranquilidad ciudadanas, los nuevos contenidos que las demandas sociales incluyen en este concepto, la imperiosa necesidad de actualización del régimen sancionador o la conveniencia de incorporar la jurisprudencia constitucional en esta materia justifican sobradamente un cambio legislativo.

Uno de los factores que más abona la necesidad de esta nueva ley es la tarea que la jurisprudencia ha realizado antes y, sobre todo, después del año 1992, definiendo la relación de la seguridad ciudadana con los derechos fundamentales y libertades públicas que nuestra Constitución reconoce y ampara. El binomio libertad-seguridad, objeto de tantas reflexiones jurídicas, constituye sin duda un elemento clave para el buen funcionamiento de una sociedad democrática avanzada como la española, y explica, por su relevancia, la atención que le han dedicado los tribunales, en particular el Tribunal Constitucional, que ha ido decantando una doctrina sobre el equilibrio entre los derechos y libertades de los ciudadanos y la seguridad, especialmente sobre la posibilidad de que en aras de conseguir la segunda puedan imponerse determinadas limitaciones proporcionadas a los primeros.

La jurisprudencia constitucional viene haciendo hincapié en que las limitaciones de los derechos y libertades de los ciudadanos admisibles en una sociedad democrática con fundamento en la seguridad ciudadana deben estar amparadas por el principio de proporcionalidad en una triple dimensión: un juicio de idoneidad de la limitación (para la consecución del objetivo propuesto), un juicio de necesidad de la misma (entendido como inexistencia de otra medida menos intensa para la consecución del mismo fin) y un juicio de proporcionalidad en sentido estricto de dicha limitación (por derivarse de ella un beneficio para el interés público que justifica un cierto sacrificio del ejercicio del derecho).

Son estas consideraciones las que han inspirado la redacción de esta ley, en un intento de hacer compatibles los derechos y libertades de los ciudadanos con la injerencia estrictamente indispensable en los mismos para garantizar su seguridad, sin la cual su disfrute no sería ni real ni efectivo.

III

La ley, de acuerdo con la jurisprudencia constitucional, parte de un concepto material de seguridad ciudadana entendida como actividad dirigida a la protección de personas y bienes y al

mantenimiento de la tranquilidad de los ciudadanos, que engloba un conjunto plural y diversificado de actuaciones, distintas por su naturaleza y contenido, orientadas a una misma finalidad tuitiva del bien jurídico así definido. Dentro de este conjunto de actuaciones se sitúan las específicas de las organizaciones instrumentales destinadas a este fin, en especial, las que corresponden a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, a las que el artículo 104 de la Constitución encomienda proteger el libre ejercicio de los derechos y libertades y garantizar la seguridad ciudadana. Junto a esas actividades policiales en sentido estricto, la ley regula aspectos y funciones atribuidos a otros órganos y autoridades administrativas, como la documentación e identificación de las personas, el control administrativo de armas, explosivos, cartuchería y artículos pirotécnicos o la previsión de la necesidad de adoptar medidas de seguridad en determinados establecimientos, con el correlato de un régimen sancionador actualizado imprescindible para garantizar el cumplimiento de los fines de la ley.

La ley se estructura en cinco capítulos divididos en cincuenta y cinco artículos, siete disposiciones adicionales, una transitoria, una derogatoria y cuatro finales.

El capítulo I, tras definir el objeto de la ley, recoge como novedades más relevantes sus fines y los principios rectores de la actuación de los poderes públicos en el ámbito de la seguridad ciudadana, la cooperación interadministrativa y el deber de colaboración de las autoridades y los empleados públicos, los distintos cuerpos policiales, los ciudadanos y las empresas y el personal de seguridad privada, de acuerdo con una perspectiva integral de la seguridad pública. Entre los fines de la ley destacan la protección del libre ejercicio de los derechos fundamentales y las libertades públicas y los demás derechos reconocidos y amparados por el ordenamiento jurídico; la garantía del normal funcionamiento de las instituciones; la preservación no sólo de la seguridad, sino también de la tranquilidad y la pacífica convivencia ciudadanas; el respeto a las leyes en el ejercicio de los derechos y libertades; la protección de las personas y bienes, con especial atención a los menores y a las personas con discapacidad necesitadas de especial protección; la pacífica utilización de vías y demás bienes demaniales destinados al uso y disfrute público; la garantía de la normal prestación de los servicios básicos para la comunidad; y la transparencia en la actuación de los poderes públicos en materia de seguridad ciudadana.

El capítulo II regula la documentación e identificación de los ciudadanos españoles, el valor probatorio del Documento Nacional de Identidad y del pasaporte y los deberes de los titulares de estos documentos, incorporando las posibilidades de identificación y de firma electrónica de los mismos, y manteniendo la exigencia de exhibirlos a requerimiento de los agentes de la autoridad de conformidad con lo dispuesto en la ley.

El capítulo III habilita a las autoridades competentes para acordar distintas actuaciones dirigidas al mantenimiento y, en su caso, al restablecimiento de la tranquilidad ciudadana en supuestos de inseguridad pública, regulando con precisión los presupuestos, los fines y los requisitos para realizar estas diligencias, de acuerdo con los principios, entre otros, de proporcionalidad, injerencia mínima y no discriminación.

En este sentido, se regulan con detalle las facultades de las autoridades y de los agentes de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad para dictar órdenes e instrucciones, para la entrada y registro en domicilios, requerir la identificación de personas, efectuar comprobaciones y registros en lugares públicos, establecer restricciones del tránsito y controles en la vía pública, así como otras medidas extraordinarias en situaciones de emergencia imprescindible para garantizar la seguridad ciudadana (desalojo de locales o establecimientos, prohibición de paso, evacuación de inmuebles, etc.). Igualmente se regulan las medidas que deberán adoptar las autoridades para proteger la celebración de reuniones y manifestaciones, así como para restablecer la normalidad de su desarrollo en casos de alteración de la seguridad ciudadana.

La relación de estas potestades de policía de seguridad es análoga a la contenida en la Ley Orgánica 1/1992, de 21 de febrero, si bien, en garantía de los derechos de los ciudadanos que puedan verse afectados por su legítimo ejercicio por parte de los miembros de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, se perfilan con mayor precisión los presupuestos habilitantes y las condiciones y requisitos de su ejercicio, de acuerdo con la jurisprudencia constitucional. Así, la habilitación a los agentes de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad para la práctica de identificaciones en la vía pública no se justifica genéricamente –como sucede en la ley de 1992– en el ejercicio de las funciones de protección de la seguridad ciudadana, sino que es precisa la existencia de indicios de participación en la comisión de una infracción, o que razonablemente se considere necesario realizar la identificación para prevenir la comisión de un delito; por otra parte, en la práctica de esta diligencia, los agentes deberán respetar escrupulosamente los principios de proporcionalidad, igualdad de trato y no discriminación, y sólo en caso de negativa a la identificación, o si ésta no pudiera realizarse in situ, podrá requerirse a la persona para que acompañe a los agentes a las dependencias policiales más próximas en las que pueda efectuarse dicha identificación, informándola de modo inmediato y comprensible de los fines de la solicitud de identificación y, en su caso, de las razones del requerimiento.

Por primera vez se regulan los registros corporales externos, que sólo podrán realizarse cuando existan motivos para suponer que pueden conducir al hallazgo de instrumentos, efectos u otros objetos relevantes para el ejercicio de las funciones de indagación y prevención que encomiendan las leyes a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad. Estos registros, de carácter superficial, deberán ocasionar el menor perjuicio a la dignidad de la persona, efectuarse por un agente del mismo sexo que la persona sobre la que se practique y, cuando lo exija el respeto a la intimidad, en un lugar reservado y fuera de la vista de terceros.

El capítulo IV, referente a las potestades especiales de la policía administrativa de seguridad, regula las medidas de control administrativo que el Estado puede ejercer sobre las actividades relacionadas con armas, explosivos, cartuchería y artículos pirotécnicos.

Asimismo, se establecen obligaciones de registro documental para actividades relevantes para la seguridad ciudadana, como el hospedaje, el acceso comercial a servicios telefónicos o telemáticos de uso público mediante establecimientos abiertos al público, la compraventa de joyas y metales, objetos u obras de arte, la cerrajería de seguridad o el comercio al por mayor de chatarra o productos de desecho.

Por otro lado, desde la estricta perspectiva de la seguridad ciudadana, se contempla el régimen de intervención de las autoridades competentes en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas, sin perjuicio de las competencias de las comunidades autónomas y de las entidades locales en lo que se refiere a su normal desarrollo.

El capítulo V, que regula el régimen sancionador, introduce novedades relevantes con respecto a la Ley Orgánica 1/1992, de 21 de febrero. La redacción del capítulo en su conjunto tiene en cuenta, como reiteradamente ha declarado el Tribunal Constitucional, que el Derecho administrativo sancionador y el Derecho penal son, con matices, manifestaciones de un único ius puniendi del Estado. Por tanto, la ley está orientada a dar cumplimiento a los principios que rigen la potestad sancionadora administrativa, singularmente los de responsabilidad, proporcionalidad y legalidad, en sus dos vertientes, de legalidad formal o reserva de ley y legalidad material o tipicidad, sin perjuicio de la admisión de la colaboración reglamentaria para la especificación de conductas y sanciones en relación con las infracciones tipificadas por la ley.

En cuanto a los autores de las conductas tipificadas como infracciones, se establecen supuestos de exención de responsabilidad; en particular, se exime de ella a los menores de catorce años, en consonancia con la legislación sobre responsabilidad penal del menor. Asimismo, se prevé que cuando sea declarado autor de los hechos cometidos un menor de dieciocho años no

emancipado o una persona con la capacidad judicialmente complementada responderán solidariamente con él de los daños y perjuicios ocasionados sus padres, tutores, curadores, acogedores o guardadores legales o de hecho.

A fin de garantizar la proporcionalidad en la imposición de las sanciones graves y muy graves previstas en la ley, se dividen las sanciones pecuniarias en tres tramos de igual extensión, que dan lugar a los grados mínimo, medio y máximo de las mismas y se recogen las circunstancias agravantes y los criterios de graduación que deberán tenerse en cuenta para la individualización de las sanciones pecuniarias, acogiendo así una exigencia del principio de proporcionalidad presente en la jurisprudencia contencioso-administrativa, pero que tiene escaso reflejo en los regímenes sancionadores que incorporan numerosas normas de nuestro ordenamiento jurídico administrativo.

Con respecto al cuadro de infracciones, en aras de un mejor ajuste al principio de tipicidad, se introduce un elenco de conductas que se califican como leves, graves y muy graves, estas últimas ausentes de la Ley Orgánica 1/1992, de 21 de febrero, que simplemente permitía la calificación de determinadas infracciones graves como muy graves en función de las circunstancias concurrentes.

Junto a las infracciones tipificadas por el legislador de 1992, la ley sanciona conductas que, sin ser constitutivas de delito, atentan gravemente contra la seguridad ciudadana, como son las reuniones o manifestaciones prohibidas en lugares que tengan la condición de infraestructuras e instalaciones en las que se prestan servicios básicos para la comunidad y los actos de intrusión en éstas, cuando se ocasione un riesgo para las personas; la proyección de haces de luz sobre los conductores o pilotos de medios de transporte con riesgo de provocar un accidente, o la celebración de espectáculos públicos o actividades recreativas a pesar de la prohibición o suspensión acordada por la autoridad por razones de seguridad, entre otras. Se sancionan igualmente conductas que representan un ejercicio extralimitado del derecho de reunión y manifestación, así como la perturbación del ejercicio de este derecho fundamental cuando no constituyan delito. Otras infracciones tienen por objeto preservar el legítimo ejercicio de sus funciones por las autoridades y sus agentes, así como por los servicios de emergencia.

Por otra parte, la supresión de las faltas tras la reciente reforma del Código Penal ha exigido una revisión de las infracciones penales de esta naturaleza que contenía el libro III del código punitivo para incorporar al ámbito administrativo algunas conductas que, de lo contrario, quedarían impunes, como son ciertas alteraciones del orden público, las faltas de respeto a la autoridad, el deslucimiento de determinados bienes en la vía pública o dejar sueltos animales peligrosos. También se recogen las infracciones previstas en la Ley Orgánica 1/1992, de 21 de febrero, relacionadas con el consumo de drogas tóxicas, estupefacientes o sustancias psicotrópicas, a las que se agregan otras dirigidas a favorecerlo. Se ha considerado oportuno sancionar comportamientos atentatorios a la libertad sexual de las personas, especialmente de los menores, o que perturban la convivencia ciudadana o el pacífico disfrute de las vías y espacios públicos, todos ellos bienes jurídicos cuya protección forma parte de los fines de esta ley por su colindancia con la seguridad ciudadana.

Respecto de las sanciones, se reordenan las pecuniarias y se establecen tres tramos de igual extensión, que dan lugar a los grados mínimo, medio y máximo de las mismas, si bien no se eleva el importe de las que pueden imponerse por la comisión de infracciones muy graves, a pesar del tiempo transcurrido desde la aprobación de la Ley Orgánica 1/1992, de 21 de febrero. Asimismo se ha previsto que cabrá exigir al infractor, en su caso, la reposición de los bienes dañados a su situación originaria o, cuando ello no fuera posible, la indemnización por los daños y perjuicios causados, al igual que también sucede en otros ámbitos en los que se exige una reparación in natura de la situación alterada con el comportamiento infractor y, en su defecto,

la satisfacción de un equivalente económico. Y con objeto de dar el tratamiento adecuado a las infracciones de los menores de dieciocho años en materia de consumo o tenencia ilícitos de drogas tóxicas, estupefacientes o sustancias psicotrópicas se prevé la suspensión de la sanción si aquéllos accedan a someterse a tratamiento o rehabilitación, si lo precisan, o a actividades reeducativas.

A fin de contribuir a evitar la proliferación de procedimientos administrativos especiales, se establece que el ejercicio de la potestad sancionadora en materia de protección de la seguridad ciudadana se regirá por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y su normativa de desarrollo, sin renunciar a la incorporación de determinadas especialidades, como la regulación de un procedimiento abreviado, que permite satisfacer el pago voluntario de las sanciones pecuniarias por la comisión de infracciones graves o leves en un breve plazo desde su notificación, con el efecto de la reducción del 50 por 100 de su importe, en términos análogos a los ya contemplados en otras normas. Se crea, en fin, un Registro Central de Infracciones contra la Seguridad Ciudadana, indispensable para poder apreciar la reincidencia de los infractores y permitir, de este modo, sancionar adecuadamente a quienes de modo voluntario y reiterado incurren en conductas merecedoras de reproche jurídico.

- **Proyecto de Ley por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.**
  Presentado el 07/07/2014, calificado el 15/07/2014
  Autor: Gobierno
  Situación actual: Comisión de Economía y Competitividad Enmiendas
  Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente
  Comisión competente: Comisión de Economía y Competitividad
  Plazos: Hasta: 13/08/2014 (14:00) Ampliación de enmiendas Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Economía y Competitividad Enmiendas desde 18/07/2014
  Boletines: BOCG. Congreso de los Diputados Núm. A-104-1 de 18/07/2014 Pág.: 1

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El objetivo general de la regulación financiera es el de canalizar de manera eficiente el ahorro hacia la inversión productiva, garantizando la estabilidad de los mercados y la protección al inversor, fomentando así un crecimiento equilibrado que permita la creación de empleo. Una de las características tradicionales de la economía española es la alta dependencia de las empresas del crédito bancario, que en el contexto actual se ha visto sometido a fuertes restricciones. Por ello es fundamental favorecer otras fuentes de financiación directa, entre las que la inversión colectiva se configura como una alternativa de relevancia creciente. Dentro de este ámbito, cabe distinguir entre las instituciones de inversión colectiva cuya regulación se encuentra armonizada a nivel de la Unión Europea dirigidas preferentemente a un inversor minorista, de aquellas que se consideran de inversión alternativa. Estas últimas incluyen entidades como los fondos de inversión libre (hedge funds, en su designación usual en idioma

inglés), los fondos inmobiliarios y los de capital riesgo, siendo la regulación de estos últimos el objeto principal de esta ley.

A pesar del notable desarrollo del capital-riesgo en los últimos años, es preciso revisar su régimen para, por un lado, fomentar una mayor captación de fondos y la consiguiente financiación de un mayor número de empresas; y por otro, intentar reorientarlo hacia la financiación de las empresas de pequeño y mediano tamaño en sus primeras etapas de desarrollo y expansión, ya que son éstas las que ven, en mayor medida, limitada la obtención de financiación.

El capital-riesgo se define como aquellas estrategias de inversión que canalizan financiación de forma directa o indirecta a empresas, maximizan el valor de la empresa generando gestión y asesoramiento profesional, y desinvierten en la misma con el objetivo de aportar elevadas plusvalías para los inversores. El capital riesgo es una fuente de financiación de especial relevancia para todas las etapas de desarrollo de las empresas: desde el desarrollo de una idea donde el capital semilla es crucial, las primeras fases de arranque de la actividad productiva, las etapas de expansión y crecimiento donde la financiación puede permitir dar el salto cualitativo a una dimensión y madurez y competitividad mayores, hasta en los momentos en los que la empresa ya está consolidada donde la financiación puede ser necesaria por diversos motivos como la salida a bolsa o la reestructuración o la venta de la misma. El capital-riesgo comprende tanto lo que se ha venido denominando venture capital, destinado a las primeras fases de desarrollo de las empresas, como private equity, término este último que incluye inversión en empresas ya maduras con una trayectoria consolidada de rentabilidad y por lo tanto supone operaciones de mayor envergadura de reestructuración empresarial siendo necesario el recurso de las entidades de capital-riesgo a préstamos para poder financiarlas.

La intervención de las entidades de capital-riesgo supone no sólo las ventajas de la financiación obtenida por las empresas, sino que, a través de la participación de profesionales cualificados en la gestión de estas entidades que aportan su conocimiento y experiencia, contribuye a importantes mejoras en la eficiencia en la gestión de las empresas financiadas y la difusión de conocimientos.

II

Los antecedentes legislativos del capital-riesgo en España datan de 1976, año en que se aprueba el Real Decreto-ley 18/1976, de 8 de octubre, sobre medidas económicas, que fue el promotor de las sociedades de desarrollo industrial, como precedentes de las sociedades de capital-riesgo. El régimen jurídico del capital-riesgo actual tiene sus orígenes en los artículos 12 a 16 del Real Decreto-ley 1/1986, de 14 de marzo, de medidas urgentes administrativas, financieras, fiscales y laborales. Este régimen fue profundamente modificado por la Ley 1/1999, de 5 de enero, reguladora de las Entidades de Capital-Riesgo y sus sociedades gestoras.

Esta ley introdujo las dos modalidades de entidades, las sociedades y los fondos (administrados por sociedades gestoras), y los sujetó a un régimen de autorización, supervisión, inspección y sanción por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, homologable al resto de sujetos que actúan en los mercados financieros. También se estableció un régimen de inversiones distinguiendo el coeficiente obligatorio de inversión en las empresas no financieras no cotizadas que constituyen su objetivo, así como el coeficiente de libre disposición. Por último, se establecían los límites de grupo y diversificación a las inversiones.

Si bien la regulación de 1999 se reveló como un avance notable en el régimen jurídico del capital-riesgo en nuestro país, no consiguió en su totalidad dotar a la industria de los instrumentos financieros necesarios que situaran al capital-riesgo a un nivel competitivo equipara-

ble a los países de nuestro entorno. Se advertían ciertas rigideces y limitaciones en la propia regulación financiera de las entidades de capital-riesgo que lastraban el desarrollo definitivo del sector.

Por todo ello, la Ley 25/2005, de 24 de noviembre, reguladora de las entidades de capital-riesgo y sus sociedades gestoras, supuso un verdadero impulso al capital-riesgo en España. Esta ley, respetando el esquema básico recogido en la Ley 1/1999, de 5 de enero, se articuló sobre los siguientes pilares: agilización del régimen administrativo de las entidades de capital-riesgo, flexibilización de las reglas de inversión e introducción de figuras financieras similares a las existentes en otros países del entorno. Estas mejoras, sumadas al régimen fiscal adaptado del que goza la inversión realizada por medio de entidades de capital-riesgo, han contribuido a que el sector consolide su posición en el sistema financiero español.

III

La motivación para revisar el marco normativo tan sólo ocho años después de la aparición de esta norma que modernizó el sector en España es triple.

En primer lugar, se ha aprobado la Directiva 2011/61/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2011, relativa a los gestores de fondos de inversión alternativa y por la que se modifican las Directivas 2003/41/CE y 2009/65/CE y los Reglamentos (CE) n.º 1060/2009 y (UE) n.º 1095/2010. Esta norma introduce por primera vez una regulación dentro de la Unión Europea de los gestores de fondos de inversión alternativa, en los que se incluyen, entre otras, las instituciones de inversión colectiva de inversión libre (IICIL), o hedge funds en su designación usual en idioma inglés, las instituciones de inversión colectiva de instituciones de inversión colectiva de inversión libre (IICIICIL), los fondos y sociedades de inversión inmobiliaria y las entidades de capital riesgo.

Hasta la aprobación de la Directiva 2011/61/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2011, la normativa europea en materia de inversión colectiva se había limitado a introducir unas normas homogéneas para ciertas instituciones de inversión colectiva (IIC). Estas normas se referían a materias como los activos aptos en los que puede invertir la institución, límites a la concentración y liquidez, así como requisitos de organización, gestión y supervisión, y el régimen del depositario, que hacían de estos organismos de inversión colectiva en valores mobiliarios productos usados ampliamente por los inversores minoristas al representar un fácil acceso a un conjunto de instrumentos financieros diversificado y gestionado de forma profesional. Esta armonización de los fondos de inversión, que tiene su origen en 1985, se fue perfeccionando hasta que en el año 2009 se aprobó un texto refundido: la Directiva 2009/65/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de julio de 2009, por la que se coordinan las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas sobre determinados organismos de inversión colectiva en valores mobiliarios.

Esta directiva se incorporó a nuestro ordenamiento jurídico mediante la modificación de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, que regula las IIC armonizadas por dicha directiva, que son de tipo abierto, así como otras IIC no armonizadas con especial presencia en nuestro mercado.

A diferencia de lo que ocurre con la Directiva 2009/65/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de julio de 2009, la Directiva 2011/61/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2011, se centra en regular las sociedades gestoras de las entidades, sin entrar en los aspectos más ligados al fondo, como la política de inversión. Esto se debe a que estos fondos de inversión alternativa van destinados a inversores profesionales, de modo que la regulación no interfiere tan intensamente en términos de protección como cuando participan inversores

minoristas y el desequilibrio de las partes es más patente, por lo que la directiva dio libertad a la hora de determinar en qué activos podían invertirse los recursos captados. No obstante, y dado el impulso en materia de regulación financiera derivado de las respuestas globales a la crisis financiera comenzada en 2008, se creyó conveniente armonizar la regulación de las sociedades gestoras de estos fondos de inversión alternativa por las implicaciones que su actividad puede tener en la estabilidad financiera.

En consecuencia, es necesario incorporar al derecho nacional la Directiva 2011/61/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio, tanto en lo relativo a las entidades de capital-riesgo, como a las instituciones de inversión colectiva distintas a las reguladas en la Directiva 2009/65/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de julio, que la legislación nacional recoge en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre.

En segundo lugar, se ha producido otra novedad legislativa en el seno de la Unión Europea relativa a la financiación de pyme que ha de ser tomada en consideración: el Reglamento (UE) n.º 345/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de abril de 2013, sobre los fondos de capital riesgo europeos y el Reglamento (UE) n.º 346/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de abril de 2013, sobre los fondos de emprendimiento social europeos. Su contenido no ha de ser objeto de transposición, en tanto al tratarse de reglamentos, tienen eficacia directa. Sin embargo, su regulación ha servido para orientar la regulación de una nueva figura: las entidades de capital-riesgo-pyme.

En tercer lugar, como ya se ha mencionado, se revisa el régimen del capital-riesgo para fomentar una mayor captación de fondos que permita la financiación de un mayor número de empresas, especialmente las de pequeño y mediano tamaño en sus primeras etapas de desarrollo y expansión. No cabe duda de que la Ley 25/2005, de 24 de noviembre, que ahora se deroga, ha contribuido al crecimiento del sector del capital-riesgo. Sin embargo, este crecimiento ha sido desigual. Si atendemos al grado de desarrollo de las empresas que han obtenido financiación a través del capital-riesgo, existe una clara preponderancia de las compañías ya consolidadas y maduras que se han beneficiado del «private equity» y de las operaciones apalancadas, en detrimento del «venture» capital dirigido a las empresas en etapas más tempranas de su desarrollo –capital semilla y arranque–.

IV

En consecuencia, la necesidad de adaptar el régimen a la nueva normativa de la Unión Europea y de fomentar un crecimiento equilibrado del sector, llevan a la elaboración de esta ley, que supone la derogación de la Ley 25/2005, de 24 de noviembre.

Esta ley de entidades de capital-riesgo y entidades de inversión colectiva de tipo cerrado será de aplicación a las entidades de inversión colectiva, que obtengan capital de una serie de inversores para invertirlo con arreglo a una política de inversión definida, que tengan la consideración de cerradas en función de sus políticas de desinversión, y que no estén reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, la cual regula principalmente entidades de inversión colectiva de tipo abierto. Por lo tanto esta ley no será de aplicación a cualquier otra entidad de inversión colectiva, como puedan ser las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario reguladas en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o las sociedades de cartera financieras cuyos valores se encuentran admitidos a negociación en una Bolsa de valores. No obstante, les resultará de aplicación esta ley cuando del análisis de sus características se pueda determinar que tienen una política de inversión definida y carezcan de un objetivo comercial o industrial.

Asimismo, esta ley regula las condiciones de acceso a la actividad y de ejercicio de las sociedades gestoras de entidades de inversión cerrada con domicilio en España, y regula los requisitos que tendrán que cumplir estas sociedades gestoras cuando pretendan gestionar y comercializar entidades de inversión extranjeras. Igualmente introduce los requisitos que deberá cumplir toda sociedad gestora extranjera cuando pretenda comercializar entidades de inversión extranjeras en España.

Esta ley introduce varias novedades frente a su predecesora.

En primer lugar, se flexibiliza el régimen financiero de las entidades de capital-riesgo, permitiendo el uso de un abanico más amplio de instrumentos financieros, como los préstamos participativos, dando mayor flexibilidad en los cálculos de los plazos de cumplimiento del coeficiente obligatorio de inversión y permitiendo que los fondos puedan distribuir resultados periódicamente.

En segundo lugar, se crea la figura de las entidades de capital-riesgo-pyme que permite a estas entidades invertir un 70 por ciento de su patrimonio en participaciones de pyme, participando en su gestión y haciendo labores de asesoramiento. Este tipo de entidades gozarán de un régimen financiero más flexible, pudiendo hacer un mayor uso tanto de préstamos participativos, como de deuda para proveer de financiación a estas pyme. Su regulación pretende impulsar el sector de capital-riesgo orientado a las etapas tempranas de desarrollo de las empresas, que ha tenido un crecimiento menor y ofrecer a este tipo de empresas una alternativa eficaz a la financiación bancaria.

En tercer lugar, por imperativo de la Directiva 2011/61/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2011, se amplía el ámbito de aplicación de la ley, que será de aplicación a toda entidad de inversión colectiva de tipo cerrado con una política de inversiones predefinida y reparto de retorno entre los inversores. En consecuencia, entran en el ámbito de la norma las entidades que hubieran podido estar operando en España con forma de sociedad mercantil invirtiendo en valores no cotizados pero que no cumplían con el régimen de inversiones y de diversificación del capital-riesgo. Esta categoría de entidades, denominadas entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, podrá adoptar la forma de fondos o de sociedades y gozarán de la máxima flexibilidad operativa.

En cuarto lugar, se elimina casi completamente el régimen de intervención administrativa de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre las entidades de capital-riesgo y las entidades de inversión colectiva de tipo cerrado. De acuerdo con la normativa de la Unión Europea, se mantiene la autorización para las sociedades gestoras, mientras que los fondos y sociedades de inversión de tipo cerrado cuya gestión haya sido delegada a una sociedad gestora, sólo serán objeto de registro.

V

La disposición final primera modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, con el objetivo de adaptar el régimen de las sociedades gestoras que gestionan instituciones de inversión colectiva alternativa a la Directiva 2011/61/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2011.

Esto supone la introducción de una diferenciación clara entre las instituciones de inversión colectiva armonizadas por la Directiva 2009/65/CE, de 13 de julio de 2009, de las instituciones de inversión colectiva alternativa. De esta manera, se mantiene la estructura de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, que sigue recogiendo la regulación de las instituciones de inversión colectiva de tipo abierto, y sus sociedades gestoras; dejando la regulación de las entidades de capital-riesgo y las entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y sus sociedades gestoras a la nueva ley.

Además, de acuerdo con lo establecido en la Directiva 2011/61/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2011, se incluyen como importante novedad, en el título III de esta ley, los requisitos para la comercialización y gestión trasfronteriza, entre los que se incluye el denominado pasaporte europeo para fondos de inversión alternativa de Estados miembros de la Unión Europea gestionados por gestoras de fondos de inversión alternativa autorizadas en Estados miembros de la Unión Europea conforme a la Directiva 2011/61/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2011. Este pasaporte, cuyo objetivo es fomentar el mercado interior europeo de los fondos de inversión, supone la libertad de comercialización de estos fondos de inversión alternativa a profesionales en la Unión Europea y la gestión transfronteriza de estos fondos de inversión en Estados miembros de la Unión Europea. A estos efectos, se incluyen requisitos tanto para la comercialización y gestión de estos fondos y gestoras de la Unión Europea en España, como para las gestoras españolas en la Unión Europea. Asimismo se introduce un régimen diferenciado por tipo de fondo de inversión alternativa cuando el fondo o su gestora no pertenecen a un Estado miembro de la Unión Europea. Para que esta flexibilización permita ganancias en términos de eficiencia que no menoscaben la protección del inversor y la estabilidad financiera, se prevén mecanismos de cooperación entre las autoridades supervisoras, se obliga a la existencia de un depositario, se establecen nuevos requisitos a las sociedades gestoras de modo que cuenten con una estructura y organización adecuadas para garantizar el control de riesgos, de la liquidez y de conflictos de interés, y en concreto para cumplir con una política de remuneraciones que evite la toma de riesgos excesivos. Asimismo, se especifican qué funciones de las sociedades gestoras pueden ser delegadas en otra entidad.

También se procede a traspasar a la Comisión Nacional del Mercado de Valores las competencias de autorización y revocación de las sociedades gestoras, y de imposición de sanciones por infracciones muy graves.

Se incluyen asimismo los requisitos para la trasposición de la Directiva 2013/14/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, que modifica la Directiva 2003/41/CE relativa a las actividades y la supervisión de fondos de pensiones de empleo, la Directiva 2009/65/CE, por la que se coordinan las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas sobre determinados organismos de inversión colectiva en valores mobiliarios (OICVM), y la Directiva 2011/61/UE, relativa a los gestores de fondos de inversión alternativos, en lo que atañe a la dependencia excesiva de las calificaciones crediticias, promoviendo así la reducción de dicha dependencia.

VI

La disposición final segunda modifica el texto refundido de la Ley de Regulación de los Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2002, de 29 de noviembre, para cumplir con la trasposición de la Directiva 2011/61/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2011, relativa a los gestores de fondos de inversión alternativa, que modifica la Directiva 2003/41/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 3 de junio de 2003, relativa a las actividades y supervisión de los fondos de pensiones de empleo. Esta modificación permite que los gestores de fondos de inversión alternativa gestionen las inversiones de los fondos de pensiones, sin perjuicio de que en el actual proyecto de modificación del Reglamento de planes y fondos de pensiones se incluya la referencia expresa a los gestores de fondos de inversión alternativa.

Asimismo se suprime la referencia a la Directiva 92/96/CEE, del Consejo, de 10 de noviembre de 1992, sobre coordinación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas

relativas al seguro directo de vida, y por la que se modifican las Directivas 79/267/CEE y 90/619/CEE, por la Directiva 2002/83/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 5 de noviembre de 2002, sobre el seguro de vida, actualizando de esta forma la ley a la directiva que regula el seguro directo de vida.

IV.2.
CONSEJO DE MINISTROS

1 DE AGOSTO DE 2014

- **APROBADA LA REFORMA FISCAL QUE REBAJARÁ LOS IMPUESTOS A VEINTE MILLONES DE CONTRIBUYENTES**

  - Tres proyectos de ley introducen importantes novedades y mejoras, acordadas tras su paso por información pública y las reuniones con asociaciones y colectivos.
  - La indemnización exenta por despido se amplía a 180.000 euros y se permite la reducción del 30 por 100 incluso si la indemnización se percibe de forma fraccionada
  - Las plusvalías generadas por mayores de 65 años estarán exentas si se transforman en renta vitalicia; se reduce de diez a cinco años el plazo mínimo de un plan individual de ahorro sistemático; se podrán rescatar cantidades correspondientes a planes de pensiones transcurridos diez años.
  - Se amplía al 60 por 100 la reducción por alquiler de vivienda.
  - Se introducen mejoras en la regulación de los «impuestos negativos» por tener personas con discapacidad a cargo o familias numerosas.
  - Habrá un mayor incentivo para las empresas que realicen un esfuerzo adicional en I+D y se mejora el aprovechamiento de la nueva reserva de capitalización empresarial.
  - Se incluye una deducción por inversión en espectáculos teatrales y musicales, que se suma a la ampliación de las ayudas a la producción cinematográfica y se extiende la deducción por innovación a la animación y los videojuegos.

El Consejo de Ministros ha aprobado la reforma tributaria, que incluye un conjunto de medidas por las que se rebaja la carga fiscal a veinte millones de contribuyentes, sobre todo de rentas medias y bajas; se simplifican y modernizan los principales tributos para favorecer el ahorro y la inversión; se impulsa la competitividad de las empresas y el crecimiento económico y se incentiva la lucha contra el fraude. El Gobierno pondrá, así, en manos de los contribuyentes nueve mil millones de euros que harán posible un crecimiento adicional del PIB del 0,55 por 100.

La reforma fiscal aprobada hoy está estructurada en tres Proyectos de Ley, que se remiten a las Cortes Generales relativos a la reforma del IRPF y el Impuesto sobre la Renta de no Residentes, a la reforma del Impuesto sobre Sociedades y a la modificación del IVA, del Régimen Económico Fiscal de Canarias y de la Ley por la que se establecen determinadas medidas en materia de fiscalidad medioambiental. Queda en trámite aún de aprobación el Anteproyecto de Ley de modificación de la Ley General Tributaria, pendiente de información pública y de observaciones.

Los tres Proyectos de Ley aprobados hoy incorporan novedades respecto al borrador analizado por el Consejo de Ministros del pasado 20 de junio, que suponen importantes mejoras una vez que se han analizado las observaciones recogidas en fase de información pública, y las propuestas realizadas en las reuniones mantenidas en los últimos días con diferentes asociaciones y colectivos.

NOVEDADES

Entre las novedades figura un cambio en la tributación de las indemnizaciones por despido obligatorio, establecidas por el Estatuto de los Trabajadores, que produce efectos desde 1 de agosto de 2014. Tras el diálogo y el acuerdo mantenido con empresarios y sindicatos, se aumenta de forma significativa el mínimo exento hasta los 180.000 euros, de forma similar a la legislación foral navarra y vasca (Guipúzcoa). De esta forma, mantendrán la exención plena en el IRPF las indemnizaciones por despido inferiores a esa cifra, que alcanzan al 99,9 por 100 de los contribuyentes. En el borrador de la reforma fiscal, la indemnización exenta inicialmente planteada era de 2.000 euros por año trabajado.

Las indemnizaciones superiores a 180.000 euros tampoco tributarán en su totalidad, pues sólo tributa el exceso. Por otra parte, al tratarse de rentas obtenidas de forma irregular en el tiempo (más de dos años), el importe de indemnización sujeta se reduce en un 30 por 100. Además, el Proyecto de Ley contempla la posibilidad de aplicar este coeficiente de reducción a las indemnizaciones que se obtengan de manera fraccionada en varios años. El Anteproyecto de Ley no contemplaba esta posibilidad.

Exención de plusvalías para mayores 65 años

El Proyecto de Ley de reforma del IRPF incluye también como novedad la introducción, para los contribuyentes mayores de 65 años, de una nueva exención para las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de cualquier bien de su patrimonio, que se añade a la actual exención por transmisión de vivienda habitual de este colectivo.

La nueva medida permite eximir de tributación la renta obtenida por transmitir cualquier elemento patrimonial, sea mueble o inmueble (segunda y sucesivas viviendas y otros), siempre que el importe obtenido, con el límite máximo de 240.000 euros, se reinvierta en la constitución de rentas vitalicias que complementen la pensión.

Para beneficiarse de la exención de la ganancia en el año en que se produce la alteración del patrimonio, en el plazo máximo de seis meses desde ésta el importe total obtenido (hasta 240.000 euros) debe destinarse a constituir una renta vitalicia a favor del contribuyente. Si no se destina la totalidad del importe obtenido a la constitución de la renta vitalicia, la ganancia estará exenta en la parte que proporcionalmente corresponda.

Ventanas de liquidez en planes de pensiones

El Proyecto de Ley añade a los dos supuestos de liquidez actualmente regulados por la Ley de Planes y Fondos de Pensiones (desempleo de larga duración y enfermedad grave) uno nuevo: la antigüedad mayor de diez años de las aportaciones. De esta forma, podrá disponerse anticipadamente de las aportaciones a planes de pensiones, planes de previsión asegurados, planes de previsión social empresarial y contratos de seguro concertados con mutualidades de previsión social, que tengan más de diez años de antigüedad, así como de los rendimientos generados por las citadas aportaciones. Las condiciones y límites de estas disposiciones se fijarán reglamentariamente.

Respecto de los derechos consolidados existentes a 31 de diciembre de 2014, a partir del 1 de enero de 2025 se podrán hacer efectivos, incluidos los rendimientos correspondientes a los mismos. Las cantidades dispuestas tributarán como rentas del trabajo en el IRPF.

En el caso de planes de pensiones del sistema empleo, planes de previsión social empresarial y los concertados con mutualidades de previsión social para los trabajadores de las empresas, la liquidez se condiciona a que así lo permita el compromiso y lo prevean las especificaciones del instrumento de previsión correspondiente.

Planes individuales de ahorro

Por otro lado, se reduce de diez a cinco años la duración mínima de los Planes Individuales de Ahorro Sistemático. Los llamados PIAS son seguros de vida para constituir con los recursos aportados una renta vitalicia asegurada, de forma que los rendimientos generados hasta la constitución de la renta se declaran exentos siempre que se cumplan determinados requisitos. Uno de ellos es la antigüedad de la primera prima satisfecha en el momento de la constitución de la renta, que pasa a ser de cinco años en lugar de los diez exigidos hasta ahora.

De esta forma, se equipara este plazo de cinco años al exigido en los nuevos Planes de Ahorro a Largo Plazo o Planes de Ahorro 5, facilitando la contratación de este instrumento a los contribuyentes, que podrán realizar aportaciones durante un plazo considerablemente inferior.

Mejoras en la regulación de los nuevos 'impuestos negativos'

Se amplía el beneficio fiscal asociado a los impuestos negativos por personas con discapacidad a cargo o familias numerosas. En concreto, en los supuestos en los que los contribuyentes tengan a su cargo ascendientes o descendientes con discapacidad, podrán obtener 1.200 euros por cada ascendiente o descendiente. En el borrador de reforma, el límite operaba por cada supuesto de hecho de la deducción (descendientes, ascendientes, familias), mientras que en el Proyecto de Ley el límite es individual (por cada hijo, ascendiente, familia). De esta forma, se ampliarán las posibilidades de aplicar la deducción.

Asimismo, se permite el derecho a aplicar las deducciones entre los contribuyentes que tengan derecho a las mismas en relación con un mismo descendiente, ascendiente o familia numerosa (por ejemplo, entre los ascendientes de un mismo descendiente), para facilitar la gestión ante la Administración mediante una solicitud conjunta.

Finalmente, se clarifican los supuestos que dan derecho a las deducciones por familia numerosa para incluir la integrada por hermanos huérfanos de padre y madre.

Ampliación de reducción por alquiler de vivienda

Además, el Gobierno ha ampliado del 50 por 100 (porcentaje incluido en el anteproyecto de ley) al 60 por 100 la reducción a la que tendrá derecho un arrendador por los rendimientos de capital inmobiliario derivados del alquiler de una vivienda. De esta forma, se unifica la reducción para todos los arrendamientos de vivienda y, a la vez, se mantiene el porcentaje general actualmente vigente.

Aprovechamiento de reserva de capitalización empresarial

En el Impuesto sobre Sociedades, el Proyecto de Ley fija como novedad que el límite a la compensación de bases imponibles negativas se calculará sobre la base imponible, de forma previa a la aplicación de la nueva reserva de capitalización. Ello permitirá ampliar el aprovechamiento de este incentivo fiscal al ahorro en fondos propios de las empresas para financiar futuras inversiones y crecer. La nueva reserva de capitalización permite reducir la base imponible en un 10 por 100 por incremento de fondos propios.

Nuevo incentivo por aprovechamiento de I+D

El Proyecto de Ley fija un nuevo incentivo para las empresas que realicen un mayor esfuerzo en inversión en I+D. Aquellas que destinen cuantías superiores al 10 por 100 de su cifra de negocio podrán elevar de tres a cinco millones de euros anuales el importe monetizable de la deducción por I+D.

En el Anteproyecto de Ley se establecía un porcentaje de deducción por I+D incrementado del 50 por 100, para estos casos. Sin embargo, el Proyecto de Ley sustituye dicho porcentaje

incrementado por el nuevo límite de cinco millones de euros, a fin de adelantar e incrementar la seguridad de la deducibilidad efectiva de las cantidades invertidas en I+D en aquellas inversiones especialmente intensivas.

Extensión de la deducción por innovación a animación y videojuegos

A efectos de esta deducción, se añaden al concepto de innovación tecnológica las actividades de proyectos de demostración inicial o proyectos piloto relacionados con la animación y los videojuegos. Ello beneficiará a la industria cinematográfica y audiovisual, en general.

El desarrollo de dichos proyectos permitirá aplicar la deducción del 12 por 100 de los gastos efectuados en el período impositivo directamente relacionados con estas actividades que se apliquen efectivamente a su realización y consten específicamente individualizados por proyectos.

Deducción por inversión en espectáculos teatrales y musicales

El Proyecto de Ley introduce una nueva deducción del 20 por 100 para apoyar la producción y exhibición de espectáculos en vivo de artes escénicas y musicales. Es necesario haber obtenido un certificado del Instituto Nacional de las Artes Escénicas y de la Música, así como destinar, al menos el 50 por 100 de los beneficios a la realización de actividades que dan también derecho a la deducción, en los cuatro ejercicios siguientes.

La deducción será del 20 por 100 de los costes directos de carácter artístico, técnico y promocional relacionados con los espectáculos, minorados en las subvenciones recibidas. El importe de la deducción no podrá superar quinientos mil euros por contribuyente y año.

La nueva deducción por inversión en espectáculos teatrales y musicales se suma a los incentivos ya incluidos en el Anteproyecto de Ley y destinados a otras actividades culturales. Para las producciones cinematográficas se fija un tipo aplicable a productor y coproductor financiero indistintamente. Será del 20 por 100 desde el primer millón, y del 18 por 100 por el exceso. Para el coproductor financiero supondrá multiplicar por cuatro la deducción actual, que pasa del 5 por 100 al 20 por 100.

Además, para atraer producciones cinematográficas extranjeras se fija una deducción del 15 por 100 de los gastos realizados en territorio español, que podrá percibirse por anticipado. Se trata de los mayores incentivos fiscales a la producción de cine y espectáculos registrados históricamente en España.

Modificación de la regla de deducibilidad de los gastos financieros en compras apalancadas

El límite de la deducción por intereses se calculará sobre el beneficio operativo del grupo fiscal para adquisición de participaciones, si el préstamo no excede el 70 por 100 del valor de adquisición de la participación y se amortiza la deuda a razón de 5 puntos porcentuales, anualmente durante 8 años.

Mantenimiento acontecimientos de excepcional interés

El Proyecto de Ley mantiene la figura de los acontecimientos de excepcional interés público. La supresión de dicha figura se había previsto en el borrador de la norma.

REBAJA MEDIA DEL 12,5 POR 100 EN EL IRPF

La reforma fiscal supondrá en el caso del IRPF una importante rebaja de la carga fiscal. El número de tramos se reduce de siete a cinco. El tipo mínimo pasa del 24,75 por 100 al 20 por

100, en 2015, y al 19 por 100, en 2016. El tipo máximo de gravamen pasa del 52 por 100 al 47 por 100, en 2015, y al 45 por 100, en 2016.

Como consecuencia de la bajada de las retenciones, veinte millones de contribuyentes contarán cada mes con más renta disponible desde enero de 2015. La rebaja media será del 12,5 por 100.

La reforma está especialmente diseñada para beneficiar a los contribuyentes con rentas bajas y medias. Los asalariados que ganen menos de 12.000 euros al año (mileuristas) dispondrán de su sueldo íntegro a partir del año que viene, ya que dejarán de tributar. El 72 por 100 de los declarantes, que cuentan con rentas inferiores a 24.000 euros al año, contarán con una rebaja media en el IRPF será del 23,47 por 100. La rebaja media será del 19,34 por 100 para los contribuyentes con una renta inferior a 30.000 euros.

La reforma introduce un fuerte aumento de los mínimos familiares en el IRPF, de hasta el 32 por 100, y tres nuevos «impuestos negativos» o categorías de beneficios sociales para familias y personas con discapacidad. Operarán para familias con hijos dependientes con discapacidad, familias con ascendientes dependientes y familias numerosas (tres o más hijos o con dos hijos y uno discapacitado).

En cada uno de los casos recibirán 1.200 euros anuales, que se podrán recibir de forma anticipada a razón de 100 euros mensuales. Estos «impuestos negativos» son acumulables entre sí y al actual de igual cuantía (cien euros mensuales) que perciben las madres trabajadoras con hijos menores de tres años.

En el caso de una familia con dos hijos y con unos rendimientos de trabajo de 25.000 euros anuales (ejemplo de renta media), la rebaja será del 13,9 por 100 de su cuota líquida.

Autónomos

La rebaja del IRPF implicará la bajada generalizada de retenciones. Para autónomos será de mayor calado. El tipo de retención del autónomo profesional con rentas inferiores a 15.000 euros anuales se reduce del 21 por 100 al 15 por 100. Este paso se ha hecho de forma urgente, vía Real Decreto Ley, y está operativo desde el pasado mes de julio. Además, la retención para autónomos se reducirá del 21 por 100 al 20 por 100 en 2015, y al 19 por 100 en 2016. De igual forma, se mantiene el tipo de gravamen reducido del 15 por 100 para empresas de nueva creación, incluido en la Ley de Emprendedores.

Limitación de módulos

El nuevo IRPF introduce una simplificación del régimen de estimación objetiva (módulos). De esta forma, se rebaja el umbral de exclusión, de 450.000 a 150.000 euros de ingresos, y de 300.000 a 150.000 euros de gastos. Se excluyen las actividades que facturen menos de un 50 por 100 a personas físicas. Quedan excluidas las actividades a las que se aplica el tipo de retención del 1 por 100 como las de fabricación y construcción. Permanecerán en módulos actividades como la restauración, servicio de taxi, agricultura y ganadería.

Neutralidad del ahorro

La reforma del IRPF incluye también una rebaja de la tributación del ahorro. Se hace introduciendo progresividad en el tramo superior. La nueva tarifa consta de tres tramos: el primero, hasta seis mil euros, bajará su tributación del 21 por 100 al 20 por 100 en 2015, y al 19 por 100 en 2016; desde 6.000 hasta 50.000 euros, el tipo bajará hasta el 22 por 100 en 2015 y al 21 por 100 en 2016; a partir de 50.000 euros, el tipo de gravamen se situará en el 24 por 100 en 2015, y en el 23 por 100, en 2016.

La reforma incorpora también nuevos instrumentos para potenciar el ahorro a medio y largo plazo. Pensando en los pequeños y medianos ahorradores, el Gobierno crea un nuevo instrumento que les dará beneficios fiscales y será una alternativa, o incluso un complemento, a los planes de pensiones u otras formas de ahorro. Así, los nuevos Planes «Ahorro 5» podrán adoptar la forma de cuenta bancaria o seguro, que garanticen la restitución de, al menos, el 85 por 100 de la inversión. Los rendimientos generados disfrutarán de exención si la inversión se mantiene un mínimo de cinco años.

En el caso de los planes de pensiones se mantiene su régimen fiscal pero se fija una única aportación máxima de 8.000 euros por año.

Atracción del talento

También se modifica el régimen fiscal de impatriados. Su objetivo es atraer a España a personas con talento, personal altamente cualificado, por ejemplo, del ámbito científico o económico, para trabajar en empresas establecidas en nuestro país. Para evitar efectos que no se buscan con este régimen, se excluye expresamente a los deportistas profesionales. Se fija un tipo específico –del 24 por 100– para los primeros 600.000 euros de retribución, mientras que el resto tributará al tipo marginal máximo como cualquier otro contribuyente.

BAJADA DE IMPUESTOS PARA EMPRESAS

El Impuesto sobre Sociedades incorpora una bajada de tributación y medidas para fomentar la competitividad de las empresas y simplificación de deducciones. Con el fin de consolidar la aproximación de la fiscalidad de las empresas a los países del entorno, el tipo de gravamen general se reducirá desde el 30 por 100 al 28 por 100, en 2015, y al 25 por 100, en 2016.

Se crea una reserva de capitalización (minoración del 10 por 100 de la base imponible por incremento de fondos propios) que sustituye a la actual deducción por reinversión de beneficios.

Las Pymes, además, tendrán acceso a una nueva reserva de nivelación. Se trata de una minoración del 10 por 100 de la base imponible con un límite de un millón de euros. La cantidad se compensará con bases imponibles negativas en un plazo de cinco años. Además, se mantiene el régimen especial de entidades de reducida dimensión que ofrece otros beneficios a las pymes como la libertad de amortización.

Reordenación de deducciones y mejora de incentivos

El nuevo Impuesto sobre Sociedades ofrece una reordenación de deducciones, manteniendo las de por creación de empleo y potenciando la de I+D+i. Al mismo tiempo, se amplía la base imponible del impuesto para acercar el tipo efectivo al tipo nominal. Para ello, se limita la deducibilidad de gastos por deterioro, se mantiene la limitación de gastos financieros y se fija un límite general del 60 por 100 a la compensación de bases imponibles, que empezará a operar en 2016.

Con el objetivo de favorecer el desapalancamiento financiero (control del endeudamiento empresarial), se fija un límite general del 60 por 100 a la compensación de bases imponibles negativas, que empezará a operar en 2016. Se trata de una medida equiparable a la fiscalidad del entorno con el fin de sanear los balances de las empresas españoles.

Con el fin de mantener la recaudación en 2015, se prorrogan para ese ejercicio las medidas temporales en vigor (pagos fraccionados incrementados, limitación de compensación de bases imponibles negativas y fondo de comercio), que afectan, fundamentalmente, a las grandes empresas. Por otro lado, se equipara el trato fiscal de participaciones de entidades residentes y no residentes para adecuarlo al tratamiento internacional.

OTROS INCENTIVOS

La reforma fiscal introduce nuevos incentivos fiscales actividades muy determinadas, que ayuden al crecimiento económico y al cambio de modelo productivo. Es el caso de las actividades industriales. Para mejorar la competitividad de los procesos productivos intensivos en electricidad se amplía la exención parcial (85 por 100) del Impuesto de Electricidad a todos los procesos en los que el coste de la electricidad supere el 50 por 100 del coste de producción.

Seguridad jurídica

Como medidas para mejorar la lucha contra el fraude y otorgar mayor seguridad jurídica, se evita la deducibilidad de gastos fiscales cuando se difiere la calificación en otros países. De esta forma, no podrán deducirse los rendimientos de instrumentos financieros cuando el destinatario de otro país no tribute por ellos (instrumentos híbridos). Además, se simplifican las obligaciones de documentación en las operaciones vinculadas (matriz y filiales).

Mecenazgo

La reforma fiscal incluye un impulso a las actividades de mecenazgo. La deducción por donativos en el IRPF se eleva del 25 por 100 al 30 por 100. Para incentivar la estabilidad en la aportación de estos recursos el porcentaje se eleva en otros cinco puntos si se mantiene durante tres años.

Para ampliar la participación social en estas actividades, se fija, en dos fases, una deducción del 75 por 100 para donativos inferiores a 150 euros. El donativo que exceda de esta cantidad se beneficiará de los otros tipos incrementados.

• APROBADO EL ESTATUTO DE LA VÍCTIMA DEL DELITO

- Constituye un catálogo general de los derechos procesales y extraprocesales de las víctimas, y reforzará los derechos y garantías procesales de todas las víctimas.
- Se considera víctima a toda persona que sufra un perjuicio físico, moral o económico a consecuencia de un delito, así como a sus familiares.
- Podrán recurrir la libertad condicional, aunque no estén personadas en el procedimiento, si la pena del delito es superior a cinco años de prisión. Además, se les comunicará cómo acceder a asesoramiento legal y, si lo solicitan, se les informará sobre todo el proceso penal.
- Las víctimas de violencia de género serán informadas de la puesta en libertad de su agresor sin que lo soliciten, salvo que manifiesten expresamente su deseo de no ser notificadas. Se protege especialmente a los menores y personas con discapacidad necesitadas de especial protección con medidas específicas encaminadas a evitar una victimización secundaria.

El Consejo de Ministros ha aprobado la remisión a las Cortes Generales del Proyecto de Ley del Estatuto de la Víctima del Delito, que nace con el objetivo de ser el catálogo general de los derechos procesales y extraprocesales de todas las víctimas de delitos, con la principal novedad de que dispondrán de ellos tanto si están personadas en una causa penal como si no lo están. Este Estatuto se aprueba sin perjuicio del régimen particular que para las víctimas de terrorismo o las de violencia de género establezca su normativa especial.

Además, el Consejo de Ministros ha aprobado también la remisión a las Cortes Generales de un Proyecto de Ley Orgánica por la que se modifica la Ley de Enjuiciamiento Criminal para incorporar al Derecho interno español a tres Directivas comunitarias relativas al derecho a interpretación y traducción, y al derecho a la información en los procesos penales.

La Ley del Estatuto de la Víctima del Delito pretende ofrecer a las víctimas y a sus familiares desde los poderes públicos una respuesta lo más amplia posible, no sólo jurídica sino también social, a todos los problemas que se les puedan plantear con independencia de si están personados en un proceso judicial o no.

Concepto de víctima y protocolos

Para ello es fundamental ofrecer a la víctima directa, y también a la indirecta (los familiares en caso de fallecimiento o desaparición, entre los que por primera vez se incluirá a los hijos de su pareja si convivían con ella), las máximas facilidades para el ejercicio y tutela de sus derechos. Eso se conseguirá reduciendo los trámites innecesarios que supongan una segunda victimización (por ejemplo, eliminando declaraciones que puedan ser prescindibles y que puedan producirle algún trauma) y otorgándole información y orientación sobre los derechos y servicios que le corresponden.

Para hacer efectivas estas actuaciones, siempre orientadas a la persona, lo que exige una evaluación y un trato individualizado de toda víctima, es imprescindible la máxima colaboración entre las distintas Administraciones Públicas, el Poder Judicial, los colectivos de víctimas, los profesionales que las atienden y el conjunto de la sociedad a través de protocolos de actuación. Como, por ejemplo, los firmados la pasada semana sobre menores extranjeros no acompañados o el de desplazamientos de víctima de violencia de género y sus hijos entre casas de acogida. El Proyecto de Ley prevé que «toda víctima tiene derecho a la protección, información, apoyo, asistencia y atención […] desde su primer contacto con la autoridad […], a lo largo de todo el proceso penal y por un periodo de tiempo adecuado después de su conclusión». Por eso, también se promoverán las Oficinas de Asistencia a las Víctimas, tanto del Ministerio como de las Comunidades Autónomas, a las que tendrán que ser derivadas las víctimas que lo necesiten en función de la gravedad del delito o cuando lo soliciten.

El artículo 10 del Proyecto de Ley incluye también una importante novedad consistente en que los hijos menores de víctimas de violencia de género o de violencia doméstica tendrán derecho a las mismas medidas de asistencia y protección que las víctimas de estos delitos.

Derechos de la víctima

El nuevo Estatuto atribuye una serie de derechos a las víctimas, estén o no personadas en el proceso penal. Así, todas ellas tendrán derecho a que se les proporcione información en un lenguaje comprensible sobre cómo interponer una denuncia, los servicios asistenciales de los que dispone y cómo pueden acceder a medidas de protección y a asesoramiento legal, así como a la traducción de las resoluciones que se produzcan.

En los casos de **grandes catástrofes**, los abogados y procuradores no podrán dirigirse a las víctimas para ofrecerles sus servicios profesionales hasta que no haya transcurrido un mes desde el suceso. Esta prohibición quedará sin efecto en el caso de que la prestación de estos servicios profesionales haya sido solicitada expresamente por la víctima.

Se reconoce el **derecho de la víctima a estar acompañada** por la persona que designe y a ser informada sobre la causa abierta por el delito que sufrió aunque no esté personada. Se le informará de cuándo se celebrará el juicio, se le notificarán las sentencias y los sobreseimientos, así como la adopción de medidas cautelares y de libertad del encausado, y las resoluciones de las autoridades jurídicas o penitenciarias que puedan poner en riesgo la seguridad de las víctimas

(permisos de salida, por ejemplo), siempre y cuando lo solicite previamente y exista una situación de peligro. En el caso de víctimas de violencia de género, estas serán informadas de la situación en la que se encuentre el encausado (puesta en libertad, fuga o medidas cautelares), incluso sin que lo hayan solicitado, salvo que manifiesten su voluntad expresa de no ser notificadas.

Proceso penal

Es en el capítulo dedicado a los derechos de las víctimas en la participación del proceso penal donde aparecen las novedades más relevantes.

Podrán recurrir los sobreseimientos (una de las principales reivindicaciones de las asociaciones de víctimas) en los veinte días siguientes. Este plazo es muy superior al actualmente establecido de tres, que suponía que en la práctica se dificultaran extraordinariamente estas impugnaciones porque era prácticamente imposible personarse e interponer el recurso en tan poco tiempo. El Estatuto garantiza la posibilidad de recurrir también a aquellos que no se hayan personado anteriormente en el proceso.

Igualmente, las víctimas de delitos de homicidio, de terrorismo, de tortura y contra la integridad moral, lesiones, robo cometido con violencia o intimidación, delitos contra la libertad e indemnidad sexual y delitos de trata de seres humanos podrán recurrir la libertad condicional del penado, siempre y cuando las penas de prisión sean superiores a cinco años. También podrán impugnar las resoluciones por las que el juez autorice la posible clasificación del tercer grado antes del cumplimento de la mitad de la condena, así como los beneficios penitenciarios autorizados cuando estos se hayan acordado en función del límite de cumplimiento de condena y no de la suma de las penas impuestas.

Se reconoce expresamente la legitimación de la víctima para dirigirse al tribunal y solicitar que imponga al liberado condicional las medidas de control necesarias para garantizar su seguridad.

Asimismo, podrán ejercer la acusación y la acción civil, tener la posibilidad de que se regule el sistema de reembolso de gastos, que la restitución de bienes sea efectiva y rápida y que se pueda recurrir a los servicios de **justicia reparadora**.

Este tipo de mediación, la justicia reparadora, sólo será posible si la víctima y el infractor consienten, y éste último realiza un reconocimiento previo de los hechos esenciales de los que deriva su responsabilidad. Sus conversaciones serán confidenciales.

A las víctimas residentes en otros países de la Unión Europea se les facilitará que puedan prestar declaración inmediatamente y se recurrirá, en lo posible, a sistemas de videoconferencia en sus intervenciones posteriores.

Evitar una segunda victimización

El Estatuto desarrolla también el régimen de las medidas de protección de las víctimas con la intención de evitar su victimización secundaria. Así, durante la fase de investigación, se reducirán al mínimo los reconocimientos médicos a los que son sometidas las víctimas y se protegerá su intimidad a través de una especial reserva en todo lo relativo a sus datos de carácter personal y a su imagen, que no podrán ser divulgados por los medios de comunicación. Igualmente, se reducirán al mínimo imprescindible las declaraciones de las víctimas y se procurará que las realicen siempre ante la misma persona y, si así lo solicita la víctima, ésta será de su mismo sexo. Con el mismo objetivo, durante la fase de enjuiciamiento se evitarán, entre otras cosas, el contacto entre las víctimas y sus familiares y los infractores, y las preguntas innecesarias relativas a la vida privada de la víctima

Estas medidas de protección se extremarán para las **víctimas especialmente vulnerables**, para las que se prevé un régimen asistencial y jurídico que va más allá del régimen general,

basado en el trato individualizado. Son aquellas que, por sus circunstancias especiales y por la gravedad y naturaleza del delito del que hayan sido objeto (de naturaleza violenta), requieran tal consideración. Se valorará especialmente la inclusión de menores, personas con discapacidad, víctimas de delitos sexuales, víctimas de trata de seres humanos, terrorismo, violencia sobre la mujer y grandes siniestros con víctimas múltiples.

En el caso de los **menores**, se establecen unas medidas muy concretas para evitar un mayor sufrimiento. Sus declaraciones, que podrán recibirse por medio de expertos, también podrán ser grabadas para después ser reproducidas durante el juicio. Igualmente, el menor podrá tener un representante legal cuando exista una situación de conflicto de intereses con los progenitores o representantes legales y se tomarán decisiones urgentes sobre la guarda y custodia.

Adaptación a la legislación comunitaria

Un Anteproyecto de Ley que presentó el ministro de Justicia el pasado 25 de octubre al Consejo de Ministros transponía tres Directivas comunitarias: una de 2012, relativa a los derechos de las víctimas de los delitos; otra de 2010, sobre el derecho a interpretación y a traducción en los procesos penales, y una tercera, también de 2012, relativa al derecho a la información en los procesos penales.

Tras estudiar las recomendaciones realizadas por el Consejo de Estado sobre dicho texto, el Ministerio de Justicia ha decidido seguir su criterio y que la transposición de dichas Directivas se realice a través de la aprobación de dos Proyectos de Ley: el del Estatuto de la Víctima, por un lado, y por otro, el Proyecto de Ley Orgánica por la que se modifica la Ley de Enjuiciamiento Criminal para transponer las Directivas relativas al derecho a interpretación y traducción y al derecho a la información en los procesos penales.

Este segundo Proyecto de Ley, cuya remisión a las Cortes Generales ha sido aprobada hoy también por el Consejo de Ministros, supone un importante refuerzo de las garantías del proceso penal, mediante una regulación detallada del derecho a la traducción e interpretación durante el proceso y del derecho del imputado a ser informado sobre el objeto del proceso penal para que pueda ejercer con mayor eficacia su derecho a la defensa.

• APROBADO EL PROYECTO DE LEY DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA

- Actualiza y simplifica los trámites en los asuntos sin controversia.
- Se desjudicializan algunos asuntos que serán tramitados por notarios y registradores de la propiedad y lo mercantil.
- La Jurisdicción Voluntaria será de aplicación en algunos asuntos del orden civil y mercantil.
- El juez resolverá los expedientes en materia de personas y familia, como los derechos de menores o las donaciones de órganos. También se ocupará de algunos asuntos en materia mercantil y de derecho sucesorio.
- Se abre la posibilidad de que las bodas se celebren ante notario, aunque se podrán hacer también, como hasta ahora, en el Registro Civil y en los Ayuntamientos.

El Consejo de Ministros ha aprobado la remisión a las Cortes Generales del Proyecto de Ley de Jurisdicción Voluntaria que sistematiza la dispersa normativa existente en la materia, y cuyo objetivo es simplificar y actualizar los procedimientos en aquellos asuntos en los que no hay controversia, pero sí se necesita que intervenga un órgano judicial para la tutela de determinados derechos e intereses relativos al Derecho Civil y Mercantil.

El Proyecto de Ley cumple con el mandato que la Ley de Enjuiciamiento Civil, del 7 de enero del 2000, daba al Gobierno para el desarrollo de una Ley de Jurisdicción Voluntaria. El texto aprobado hoy, que cuenta con mejoras técnicas tras estudiar los informes emitidos por los órganos consultivos, distingue entre lo que es propiamente jurisdicción voluntaria, en la que los expedientes son tramitados en sede judicial por jueces o secretarios judiciales (detallados en los 134 artículos del Proyecto de Ley), y aquellos otros asuntos que pasarán a ser expedientes notariales y registrales. Estos se regularán en otras leyes, según se establece en las disposiciones adicionales del texto, y son encomendados a notarios y registradores de la propiedad y mercantiles.

Con esta distinción entre expedientes se da un paso más en la consecución de uno de los objetivos del Ministerio de Justicia, que es lograr que los jueces y magistrados puedan centrarse en su verdadera función: juzgar y hacer ejecutar lo juzgado. Además, se reducen costes para el ciudadano y se agilizan los trámites ya que, al ordenar los procedimientos referidos a la jurisdicción voluntaria que se mantienen en sede judicial, se hace posible que en muchos de ellos deje de ser necesaria la presencia de abogado y procurador.

Procedimiento único

A diferencia de otros intentos de redactar una norma de estas características, éste fija un procedimiento único (sin alternativas: o sólo en sede judicial o solo ante otros fedatarios públicos) para resolver los asuntos planteados. Únicamente habrá tres excepciones con posibilidad de dos procedimientos alternativos entre los casos previstos en esta norma: matrimonios y divorcios, consignaciones y reconocimiento de deudas no contradichas. En los matrimonios, además de mantener las vías tradicionales para formalizar la unión (religiosa y civil, tanto en los Ayuntamientos, como en los Registros Civiles), se incluye a los notarios, que instruirán los expedientes matrimoniales y podrán realizar la unión.

La Ley de Jurisdicción Voluntaria prevé la intervención del fiscal en los asuntos de menores y personas con capacidad judicialmente modificada, y la prueba de oficio cuando lo justifique un interés público. Asimismo, según lo previsto en la Ley de Justicia Gratuita, los beneficiarios de este derecho disfrutarán del mismo en los procedimientos propios de jurisdicción voluntaria y este Proyecto aprobado hoy añade, además, que contarán con una bonificación del 80 por 100 en los expedientes notariales y registrales incluidos en esta Ley.

Expedientes de jurisdicción voluntaria

El juez será quien resuelva prácticamente todos los expedientes de jurisdicción voluntaria. De él dependerán los que afecten al interés público o al estado civil; los que precisen una especial tutela; aquellos que impliquen una disposición, reconocimiento, creación o extinción de derechos subjetivos, o los que afecten a derechos de menores o personas con capacidad judicialmente complementada.

Como regla general, los jueces resolverán los expedientes en materia de personas y de familia y algunos en materia mercantil y de derecho sucesorio. Entre los primeros figura casi una decena que incluye desde la autorización judicial del reconocimiento de la filiación no matrimonial a la donación de órganos de donantes vivos, donde debe ser un juez quien compruebe que la cesión se realiza voluntariamente sin ningún tipo de coacción. También se enmarca en este grupo el acogimiento de menores.

La Ley elimina el supuesto de emancipación por matrimonio. El motivo es que antes existía la posibilidad de emanciparse por matrimonio y éste podía contraerse desde los catorce años, edad inferior a la prevista en gran parte de los ordenamientos de los países de nuestro entorno. Sin embargo, la edad para contraerlo se ha elevado a los dieciséis años, de acuerdo con los traba-

jos realizados por Justicia y por el Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, lo que hace innecesario mantener esa posibilidad.

Familia

En materia de familia, los jueces serán los encargados, por ejemplo, de dar la dispensa para contraer matrimonio cuando haya impedimento por parentesco, de establecer la patria potestad y de resolver los desacuerdos conyugales en la administración de bienes gananciales.

Los expedientes de Derecho sucesorio que se enmarcarán también en la jurisdicción voluntaria son el albaceazgo y la aprobación de la partición realizada por contadores-partidores. Por su parte, en materia mercantil y de derecho de obligaciones pasarán a serlo la fijación del plazo para el cumplimiento de obligaciones y la consignación, que también puede ser competencia del notario; la autorización al usufructuario para reclamar créditos vencidos, la exhibición de libros por parte de quienes llevan la contabilidad y la disolución judicial de sociedades.

Los expedientes competencia del secretario judicial plenamente compatibles con el papel que la Ley de 2009 que regula la nueva Oficina Judicial reserva a este Cuerpo, consistirán en dar impulso a los de jurisdicción voluntaria, nombrar defensores judiciales, declarar ausencias y fallecimientos, actos de conciliación y nombrar al administrador, liquidador o interventor de entidades.

Expedientes registrales

Los registradores de la propiedad y mercantiles se ocuparán de los expedientes registrales, entre los que figurará la convocatoria de junta general de las sociedades, que hasta ahora realizan los jueces de lo Mercantil, la constitución del sindicato de obligacionistas cuando las entidades no lo hagan y el nombramiento de auditores para el examen de las cuentas anuales.

Expedientes notariales

Los expedientes relativos a la declaración de herederos cuando no haya testamento y la protocolización de los testamentos ológrafos (manuscritos) o los otorgados verbalmente salen de la jurisdicción voluntaria para configurarse como expedientes notariales regulados en la Ley del Notariado.

Los notarios también se encargarán de designar al contador-partidor dativo (persona responsable de dividir la herencia) y, en materia de obligaciones, fijarán el plazo de cumplimiento de estas, harán el ofrecimiento de pago y se ocuparán de la consignación de deudas pecuniarias, de lo que también se podrá encargar el secretario judicial.

Igualmente, quedarán en sus manos las subastas voluntarias y los expedientes en materia mercantil: nombramiento de peritos en contratos de seguro, procedimiento para robo o destrucción de títulos al portador y los depósitos y venta de bienes depositados. Además, la Ley prevé que se pueda plantear ante los notarios un procedimiento para la reclamación de deudas dinerarias reconocidas, como alternativa al proceso monitorio, que en cualquier caso podrá plantearse con posterioridad.

Matrimonios y divorcios

El Anteproyecto de Ley de Jurisdicción Voluntaria suma una nueva opción a la celebración de los enlaces matrimoniales. Junto a las bodas religiosas y a las laicas celebradas en Ayuntamientos y Registros Civiles cuyos expedientes se seguirán tramitando exactamente igual que hasta ahora, con la entrada en vigor de la Ley se podrán celebrar también ante notario, ampliando así las alternativas para los ciudadanos.

Además, se reforma el Código Civil para reconocer el derecho a celebrar matrimonio religioso con efectos civiles a las confesiones reconocidas con la declaración de notorio arraigo que se

equiparan así a la religión católica a la hora de oficiar matrimonios. Se trata de una modificación que obedece al pluralismo religioso existente en la sociedad española.

En cuanto a las separaciones y divorcios, en los casos de mutuo acuerdo e inexistencia de hijos menores o personas con capacidad judicialmente completada, los ciudadanos también podrán acudir al juzgado o al notario, según entiendan más conveniente para sus intereses.

Nueva regulación de la sustracción internacional de menores

La revisión de los procedimientos de jurisdicción voluntaria ha concluido que en los casos de sustracción internacional de menores siempre hay controversia entre los progenitores. Por eso se ha procedido a reformar la Ley de Enjuiciamiento Civil para regularlo como un proceso propio e independiente fuera de la jurisdicción voluntaria.

Serán los Juzgados de Primera Instancia con competencias en Derecho de familia los encargados de dar respuesta a estos conflictos, en los que en un primer momento existirá la posibilidad de que se solucionen de forma amistosa.

• APROBADO EL PROYECTO DE LEY QUE REGULA LA FACTURACIÓN DIRECTA DE LA SEGURIDAD SOCIAL A LAS EMPRESAS

- Supondrá un ahorro neto de 63,4 millones de euros anuales para las empresas.
- Más de 1,3 millones de empresas recibirán la facturación y alrededor de trece millones de asalariados tendrán información detallada de sus cotizaciones.
- Habilita nuevos servicios para mejorar la información y agilizar la gestión de la cotización de las empresas.

El Consejo de Ministros ha aprobado la remisión a las Cortes Generales del Proyecto de Ley de medidas en materia de liquidación e ingreso de cuotas de la Seguridad Social.

La norma regula el nuevo procedimiento por el que la Seguridad Social liquidará directamente a las empresas las obligaciones de cotización. Con este sistema los empresarios dispondrán todos los meses de un cálculo individualizado de las cuotas sociales para cada trabajador.

Se trata de un medio de facturación directa que permitirá establecer un control integrado de la recaudación basado en el cálculo previo por parte de la Administración de las cuotas de Seguridad Social para cada uno de los trabajadores de las empresas.

El objetivo es optimizar la información facilitada a empresas y trabajadores, prevenir posibles situaciones irregulares de cotización y facilitar el pago de cuotas por medios telemáticos.

El Proyecto de Ley de facturación directa de la Seguridad Social da cumplimiento a una de las medidas previstas en el informe de la Comisión para la reforma de las Administraciones Públicas (CORA).

Más transparencia e información

El nuevo sistema de liquidación supondrá para los empresarios el conocimiento exacto del detalle de las cuotas calculadas por la Tesorería General de la Seguridad Social por cada trabajador. La factura incluirá también aspectos esenciales como la correcta aplicación de bonificaciones, exenciones o minoraciones en el tipo que se pudiera aplicar a los trabajadores de la empresa.

Además, se abre la posibilidad de que en el futuro los trabajadores puedan conocer el detalle de su cotización y comprobar si se ha realizado realmente el ingreso de la misma.

Por otro lado, se pondrán a disposición nuevos servicios para mejorar la información y agilizar la gestión de la cotización de las empresas. Ejemplo de ello serán los informes de cotiza-

ción de todos los trabajadores de la empresa y los informes de vida laboral para trabajadores y empresas.

El procedimiento se inicia cuando la Tesorería General de la Seguridad Social notifica a las empresas que cumplen los requisitos establecidos para unirse al sistema de liquidación directa. Una vez incorporada la empresa (a partir del primer día del mes siguiente al de la recepción de la notificación), el sistema estará operativo desde del tercer mes natural siguiente.

La empresa deberá entonces solicitar a la Tesorería el cálculo de la liquidación de cuotas de sus trabajadores entre los días primero y penúltimo natural del plazo reglamentario de ingreso.

Finalmente, el empresario ingresará la factura mediante cargo en cuenta o pago electrónico.

Ahorro anual de 63,4 millones para los administrados

El resultado de la aplicación de esta nueva norma supondrá un ahorro neto de 63,4 millones de euros anuales para las empresas, por las menores cargas administrativas.

Para la Seguridad Social supondrá manejar datos de alrededor de trece millones de trabajadores de las más de 1,3 millones de empresas a las que gestionará la facturación directa, con un volumen de recaudación de 8.600 millones de euros.

Para las empresas supondrá ahorro de trámites y la prevención de situaciones erróneas en la cotización. La liquidación incluirá todas las bonificaciones o reducciones a que tenga derecho. Además, supone una importante reducción de cargas administrativas: se simplifica la obligación de cotizar y el procedimiento de pago es totalmente on line.

En el caso de los trabajadores, dispondrán de un dato cierto de cotizaciones que les permitirá conocer con la máxima precisión la cobertura de las prestaciones, ya que no hay margen para el error.

El nuevo sistema de facturación estará plenamente integrado en Internet, lo que permitirá la eliminación del papel como soporte y requerirá menos desplazamientos a las oficinas de la Seguridad Social.

Asimismo, la Tesorería General de la Seguridad Social podrá conocer anticipadamente la recaudación mensual por cotizaciones, lo que le permitirá tomar las decisiones más ventajosas a efectos financieros, entre otros.

La previsión es que el sistema de facturación directa que figura en el Proyecto de Ley aprobado en el Consejo de Ministros comience a introducirse durante el último trimestre de 2014, empezando por el Régimen General, y que se vaya ampliando gradualmente hasta su completa implantación.

• ABARATADAS LAS COMISIONES DE LOS PLANES Y FONDOS DE PENSIONES, Y SE LES DOTA DE MAYOR LIQUIDEZ

- La comisión máxima baja un 30 por 100 lo que beneficia a 4,5 millones de partícipes con un ahorro de 121 de euros millones anuales.

El Consejo de Ministros ha aprobado un Real Decreto por el que se modifican el Reglamento de planes y fondos de pensiones, del 20 de febrero de 2004; el Reglamento sobre la instrumentación de los compromisos por pensiones de las empresas con los trabajadores y beneficiarios, del 15 de octubre de 1999; el Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados, del 20 de noviembre de 1998, y el Real Decreto del 11 de junio de 2010, por el que se desarrolla la Ley de mediación de seguros y reaseguros privados en materia de información estadístico-contable y del negocio, y de competencia profesional, del 17 de julio de 2006.

La aprobación del Consejo de Ministros afecta a una serie de normas que actualizan el marco jurídico de los Planes y Fondos de pensiones, del sector asegurador y de la mediación de los seguros.

Las principales medidas consisten en el abaratamiento de las comisiones que pagan los partícipes de los Planes y Fondos de pensiones y en elevar la trasparencia en la información que reciben. Estas mejoras se completan con otras incluidas en la reforma del IRPF como es la posibilidad de un nuevo supuesto de liquidez a los diez años. En relación con los seguros, la norma armoniza el cálculo de la rentabilidad esperada en los seguros de vida, introduce la no discriminación por sexo, mejora el cálculo actuarial de las provisiones de decesos y aclara aspectos relativos al «Tax Lease».

Reducción de comisiones

El Real Decreto reduce las comisiones máximas legales de gestión y depósito para adaptarlas a la situación de los mercados financieros actuales, nacionales e internacionales. Esta medida supone reducir la comisión máxima un 30 por 100 (del 2,5 por 100 al 1,75 por 100) lo que va a beneficiar a 4,5 millones de participes con un ahorro de 121 millones de euros anuales.

En concreto, la comisión máxima de gestión se reduce del 2 por 100 al 1,5 por 100 sobre la cuenta de posición del plan de pensiones, con la posibilidad de sustituir dicho porcentaje por el 1,2 por 100 del valor de la cuenta de posición más el 9 por 100 de la cuenta de resultados. La comisión máxima de depósito se reduce del 0,5 por 100 al 0,25 por 100 sobre la cuenta de posición del plan de pensiones. Los nuevos límites entrarán en vigor dos meses después de la publicación de la norma en el Boletín Oficial del Estado.

Impulso a la transparencia

El Real Decreto impulsa, además, la transparencia en los planes de pensiones al ampliar la información que preceptivamente recibe el partícipe antes de contratar un plan de pensiones individual a través del documento de datos fundamentales. Se añadirá el detalle de todas las inversiones de los Fondos de Pensiones al cierre de cada ejercicio y se informará también de la rentabilidad generada por el fondo en los últimos veinte años. Igualmente, deberá facilitarse el acceso a la información a través del sitio web de la gestora o su grupo. Mejorará la comunicación previa de riesgos al partícipe para que conozca de antemano, entre otros asuntos, que los planes de pensiones son ilíquidos (o con liquidez limitada), no garantizan rentabilidad, salvo la externa, y que el riesgo de la inversión es de los partícipes y beneficiarios.

Armonización en la información sobre la rentabilidad esperada de los seguros

También para reforzar la transparencia se va a facilitar la comparación de productos mediante la armonización del método de cálculo de la rentabilidad esperada de la operación. La rentabilidad esperada se calculará como el tipo de interés que iguala las primas que el tomador paga con el importe de las prestaciones que se espera recibir. La entidad aseguradora tiene que notificar al cliente esta rentabilidad esperada antes de la celebración del contrato. Esta obligación ya se ha establecido en el texto refundido de la Ley de ordenación y supervisión de los seguros privados. Ahora se modifica, en este mismo sentido, el Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.

No discriminación por sexo en los contratos de seguros

En virtud de la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 1 de marzo de 2011, en el asunto C 236/09 (Sentencia Test-Achats), a partir de 21 de diciembre de 2012 no pueden existir diferencias en las primas y prestaciones entre hombres y mujeres. Este criterio ha exigido

adaptar la normativa nacional, de forma que ya se ha modificado la Ley Orgánica para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, del 22 de marzo de 2007, y el texto refundido de la Ley de ordenación y supervisión de los seguros privados. Se modifica ahora, en este mismo sentido, el Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.

Esta modificación no va a suponer impacto alguno en el importe de las primas, ya que desde diciembre de 2012 no aplican discriminación por sexo.

Modificación en el cálculo de provisiones del seguro de decesos

El Real Decreto mejora el cálculo actuarial de las previsiones de decesos. Así, se deroga un método de cálculo de la provisión de decesos que nació en 1998, como forma de cálculo para pólizas anteriores a la entrada en vigor del Reglamento. Hasta ahora dicha provisión se establecía como el 7,5 por 100 de las primas anuales, sin tener en cuenta la edad del asegurado. La experiencia ha demostrado que dicha forma de cálculo resultaba insuficiente para reflejar las obligaciones asumidas por las entidades de seguros, especialmente en aquellos casos en que el asegurado haya contratado a una edad avanzada un seguro de decesos. El Real Decreto propone la utilización de técnica actuarial concediendo veinte años de período de adaptación para la regularización del déficit.

Inversión en «Tax Lease»

La conocida como «Tax Lease» es una inversión en la financiación de la construcción y adquisición de buques que se realiza a través de una Agrupación de Interés Económico (AIE), esto es, un conjunto de socios que se agrupan conjuntamente con la finalidad, en este caso, de adquirir el buque. El Real Decreto aclara expresamente que la participación por parte de una entidad aseguradora en este tipo de agrupación es apta para la cobertura de provisiones técnicas de las aseguradoras, permitiendo una mayor diversificación de las carteras de activos de las entidades aseguradoras e impulsando la inversión en la industria naval, considerada estratégica.

Fecha de remisión de la información anual de los mediadores

Se establece el 30 de abril como la fecha en la que los mediadores deben remitir la información anual (documentación estadístico contable) al órgano supervisor. Esta fecha antes era el 10 de julio. Esta modificación se justifica en la necesidad de que la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones disponga de la necesaria información para el ejercicio de sus funciones, al haber sido suprimida la carga administrativa de la obligación de remisión de la documentación semestral. Además, se consigue unificar la fecha de remisión de la información con las Comunidades Autónomas que tienen asumidas competencias de supervisión respecto de la mediación.

V

NOVEDADES LEGISLATIVAS

V.1. REAL DECRETO-LEY 8/2014, de 4 de julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia (BOE 07/06/2014)

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/05/pdfs/BOE-A-2014-7064.pdf

V 2. LEY 13/2014, de 14 de julio, de transformación del Fondo para la Financiación de los Pagos a Proveedores (BOE 15/07/2014)

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/15/pdfs/BOE-A-2014-7468.pdf

V 3. CORRECCIÓN DE ERRORES de la Orden FOM/163/2014, de 31 de enero, por la que se modifica el anexo III del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre (BOE 15/07/2014)

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/16/pdfs/BOE-A-2014-7532.pdf

V 4. REAL DECRETO 579/2014, de 4 de julio, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, en materia de cédulas y bonos de internacionalización (BOE 15/07/2014)

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/16/pdfs/BOE-A-2014-7533.pdf

V 5. REAL DECRETO 576/2014, de 4 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 95/2009, de 6 de febrero, por el que se regula el Sistema de registros administrativos de apoyo a la Administración de Justicia y se crea el fondo documental de requisitorias (BOE 17/07/2014)

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/17/pdfs/BOE-A-2014-7573.pdf

V 6. DECRETO LEY 4/2014, de 22 de julio, por el que se establecen medidas urgentes para adaptar los convenios, los acuerdos y los instrumentos de cooperación suscritos entre la Administración de la Generalidad y los entes locales de Cataluña a la disposición adicional novena de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración local (DOGC 24/07/2014)

http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=667718&type=01&language=es_ES

V 7. REAL DECRETO 637/2014, de 25 de julio, por el que se modifica el artículo 23 del Reglamento general sobre cotización y liquidación de otros derechos de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto 2064/1995, de 22 de diciembre (BOE 26/07/2014)

https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/26/pdfs/BOE-A-2014-7969.pdf

V 8. RESOLUCIÓN TES/1919/2014, de 1 de agosto, por la que se convocan subvenciones para la rehabilitación de edificios de uso residencial para el año 2014, y se aprueban sus bases reguladoras (DOGC 18/08/2014)

http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=669411&type=01&language=es_ES

V 9. RESOLUCIÓN 775/X del Parlamento de Catalunya, de validación del Decreto ley 4/2014, de 22 de julio, por el que se establecen medidas urgentes para adaptar los convenios, los acuerdos y los instrumentos de cooperación suscritos entre la Administración de la Generalidad y los entes locales de Cataluña a la disposición adicional novena de la Ley del Estado 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración local (DOGC 29/08/2014)

http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=669820&type=01&language=es_ES

V 10. EDICTO de 5 de agosto de 2014, por el que se somete a información pública el Proyecto de decreto por el que se modifica la demarcación de los registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles de Cataluña (DOGC 01/09/2014)

http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=669873&type=01&language=es_ES

V 11. DECRETO 124/2014, de 2 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 244/1995, de 1 de agosto, sobre creación de la Junta Distribuidora de Herencias y regulación de las actuaciones administrativas de la sucesión intestada a favor de la Generalidad de Cataluña (DOGC 04/09/2014)

http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=670021&type=01&language=es_ES

V 12. REAL DECRETO-LEY 11/2014, de 5 de septiembre, de medidas urgentes en materia concursal (BOE 06/09/2014)

https://www.boe.es/boe/dias/2014/09/06/pdfs/BOE-A-2014-9133.pdf.