

Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA



*Registradors de
Catalunya*

174

NOVIEMBRE-DICIEMBRE

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 A. 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. **174**

NOVIEMBRE-DICIEMBRE 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 ENTIDADES JURÍDICAS	20
	María Tenza Llorente	
I.1.	RESOLUCIÓN JUS/2409/2014, de 9 de octubre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por E. R. C. contra la calificación de la registradora de la propiedad número quince de Barcelona (DOGC 04/11/2014). PROPIEDAD HORIZONTAL: INSCRIPCIÓN DE ESTATUTOS ANTERIORES A LA LEY 5/2006, DE 10 DE MAYO	21
	RESOLUCIÓ JUS/2409/2014, de 9 d'octubre, dictada en el recurs governatiu interposat per ERC contra la qualificació de la registradora de la propietat número quince de Barcelona (DOGC 04/11/2014) PROPIETAT HORIZONTA L: INSCRIPCIÓ D'ESTATUTS ANTERIORS A la LLEI 5/2006, DE 10 DE MAIG	23
I.2.	RESOLUCIÓN JUS/2410/2014, de 9 de octubre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el señor O. G. C., como presidente de la Comunidad Compleja del Edificio Tramuntana de Badalona, calles Nou Cases, núm. 19-49; Tánger, núm. 16-26, y Travessera de Sant Jeroni de la Murtra, núm. 6, contra la suspensión de la inscripción de una escritura de protocolización de modificación de estatutos comunitarios por la registradora de la propiedad titular del Registro de Badalona núm. 3 (DOGC 04/11/2014). PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS. PROHIBICIÓN DE USOS TURÍSTICOS	25
	RESOLUCIÓ JUS/2410/2014, de 9 d'octubre, dictada en el recurs governatiu interposat pel senyor OGC, com a president de la Comunitat Compleja de l'Edifici Tramuntana de Badalona, carrers Nou Cases, núm. 19-49; Tànger, núm. 16-26, i Travessera de Sant Jeroni de la Murtra, núm. 6, contra la suspensió de la inscripció d'una escriptura de protocolització de modificació d'estatuts comunitaris per la registradora de la propietat titular del Registre de Badalona núm. 3 (DOGC 04/11/2014). PROPIETAT HORIZONTA L: MODIFICACIÓ D'ESTATUTS. PROHIBICIÓ D'USOS TURÍSTICS	29
I.3.	RESOLUCIÓN JUS/2424/2014, de 9 de octubre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Parets del Vallès, Pere Pineda Masip, contra la calificación del registrador de la propiedad número 2 de Martorell (DOGC 05/11/2014). URBANISMO: LICENCIA ESPECÍFICA DE SEGREGACIÓN EN CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE	33
	RESOLUCIÓ JUS/2424/2014, de 9 d'octubre, dictada en el recurs governatiu interposat pel notari de Parets del Vallès, Pere Pineda Masip, contra la qualificació del registrador de la propietat número 2 de Martorell (DOGC 05/11/2014) URBANISME: LLICÈNCIA ESPECÍFICA DE SEGREGACIÓ EN CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE	36

I.4.	RESOLUCIÓN JUS/2425/2014, de 9 de octubre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el señor Antonio Ángel Longo Martínez, notario de Barcelona, contra la suspensión de la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia, por el registrador de la propiedad, titular del Registro de Igualada núm. 2 (DOGC 05/11/2014). DERECHO DE SUCESIONES: CONFLICTO DE INTERESES	39
	RESOLUCIÓ JUS/2425/2014, de 9 d'octubre, dictada en el recurs governatiu interposat pel senyor Antonio Àngel Longo Martínez, notari de Barcelona, contra la suspensió de la inscripció d'una escriptura d'acceptació i adjudicació d'herència, pel registrador de la propietat, titular del Registre d'Igualada núm. 2 (DOGC 05/11/2014). DRET DE SUCCESSIONS: CONFLICTE D'INTERESSOS.....	42
I.5.	RESOLUCIÓN JUS/2426/2014, de 14 de octubre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el señor Eugenio Corell Sancho, notario de Barcelona, contra la calificación de la registradora de la propiedad de Barcelona número 8 (DOGC 05/11/2014). PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS. PROHIBICIÓN DE USOS TURÍSTICOS.....	45
	RESOLUCIÓ JUS/2426/2014, de 14 d'octubre, dictada en el recurs governatiu interposat pel senyor Eugenio Corell Sancho, notari de Barcelona, contra la qualificació de la registradora de la propietat de Barcelona número 8 (DOGC 05/11/2014). PROPIETAT HORIZONTAL: MODIFICACIÓ D'ESTATUTS. PROHIBICIÓ D'USOS TURÍSTICS	49
II	RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA	53
	Pedro Ávila Navarro	
II.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2014).....	54
	<i>Representación:</i> El registrador de la propiedad puede comprobar la representación por consulta al Registro Mercantil	
	<i>Opción de compra:</i> Para la cancelación de cargas posteriores es necesaria la consignación del precio	
	<i>Opción de compra:</i> La consignación solo es necesaria por el importe que garanticen las cargas posteriores	
II.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2014).....	55
	<i>Hipoteca:</i> Constitución: Necesidad de expresión manuscrita de advertencia de riesgos para el hipotecante no deudor	
II.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2014).....	55
	<i>Separación y divorcio:</i> La adjudicación de la vivienda familiar es inscribible sin escritura pública	

II.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2014)	56
	<i>Quiebra:</i> La inscripción de quiebra no impide la de actos otorgados durante el periodo de retroacción	
	<i>Quiebra:</i> No se cancela por inscripción de compraventa otorgada durante el periodo de retroacción	
II.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2014)	56
	<i>Hipoteca:</i> Modificaciones posteriores: No es exigible una nueva tasación en la ampliación del préstamo hipotecario	
II.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2014)	57
	<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Es posible su prórroga aunque no se haya inscrito la subrogación procesal de un nuevo acreedor	
II.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2014)	58
	<i>Documento judicial:</i> Su inscripción requiere firmeza de la resolución	
	<i>Anotación preventiva de demanda:</i> Es anotable, no inscribible, la sentencia dictada en rebeldía	
II.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2014)	58
	<i>Actos inscribibles:</i> El exceso de adjudicación por legítima es atribución a título gratuito	
	<i>Herencia:</i> El exceso de adjudicación por legítima está legitimado por la libertad de partición	
II.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2014)	58
	<i>Reanudación del tracto:</i> No puede inscribirse el expediente cuando varían sustancialmente las circunstancias de la certificación inicial	
II.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2014)	59
	<i>Anotación preventiva de embargo:</i> En la adjudicación en procedimiento administrativo deben constar las notificaciones reglamentarias	
II.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2014)	60
	<i>Reanudación del tracto:</i> No procede el expediente cuando no hay ruptura del tracto y se trae causa del titular registral	

- II.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2014)** 60
Calificación registral: En la presentación a nueva calificación, el Registrador está obligado a calificar
Calificación registral: En la presentación a nueva calificación, el Registrador puede variar la calificación
- II.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2014)** 61
Hipoteca: Calificación de las cláusulas de vencimiento anticipado; interpretación del art. 12.2 LH
- II.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2014)** 64
Propiedad horizontal: La declaración debe adecuarse a la licencia obtenida para la obra nueva
Impuestos: No puede imponerse al registrador la apreciación de si el acto está sujeto al Impuesto
Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la obra nueva que está pendiente de un previo derecho de edificación
- II.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2014)** 65
Recurso gubernativo: Cabe interponerlo contra la suspensión de la calificación por estar pendiente un título previo
Propiedad horizontal: No pueden despacharse documentos sobre elementos privativos estando pendiente la división horizontal
- II.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2014)** 66
Herencia: Derecho de transmisión: El cónyuge viudo del transmitente no tiene que intervenir en la herencia del primer causante
Herencia: La conmutación del usufructo viudal ha de acordarse con el cónyuge viudo
- II.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2014)** 67
Hipoteca: Calificación de las cláusulas de vencimiento anticipado; interpretación del art. 12.2 LH
- II.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2014)** 67
Inmatriculación: Necesaria aclaración cuando la finca coincide con otra ya inmatriculada

II.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2014)	67
<i>Calificación registral:</i> El registrador puede apreciar al solo efecto de la inscripción la no sujeción fiscal del acto inscribible	
<i>Calificación registral:</i> Límites en la apreciación por el registrador de la no sujeción fiscal del acto inscribible	
<i>Impuestos:</i> La comunicación notarial a efectos de Plus Valía debe solo permitir la inscripción en actos onerosos	
II.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)	68
<i>Rectificación del Registro:</i> No pueden cancelarse inscripciones por el mero consentimiento del titular registral	
II.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)	69
<i>Inmatriculación:</i> No puede inmatricularse una finca que ya está inmatriculada	
<i>Inmatriculación:</i> La suspensión de efectos de la fe pública no puede declararse por el registrador	
II.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)	69
<i>Recurso gubernativo:</i> Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
II.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)	70
<i>Recurso gubernativo:</i> Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
<i>Recurso gubernativo:</i> No puede fundarse sobre documentos nuevos no presentados en tiempo y forma	
II.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)	70
<i>Herencia:</i> La renuncia a la legítima no confiere el derecho a los descendientes del legítimo	
II.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)	71
<i>Hipoteca:</i> Calificación de las cláusulas de vencimiento anticipado; interpretación del art. 12.2 LH	
II.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)	71
<i>Exceso de cabida:</i> El Registrador no puede suspender el expediente de dominio por dudas en la identidad de la finca	

- II.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)**..... 72
Bienes gananciales: Compra por los cónyuges por partes indivisas con consesión de privatividad
- II.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)**..... 72
Hipoteca: Ejecución: No puede ejecutarse sin inscribir la hipoteca a favor del hipotecante (que la recibió en una cesión global)
- II.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)**..... 73
Concurso de acreedores: La cancelación de hipoteca requiere notificación a los interesados
- II.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)**..... 73
Recurso gubernativo: Petición judicial del expediente cuando no ha habido calificación registral
- II.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)**..... 74
Recurso gubernativo: Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento
- II.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)**..... 74
Rectificación del Registro: El consentimiento del titular no permite inscribir con omisión de títulos intermedios
Compraventa: Diferencia ente venta de cosa ajena y doble venta
- II.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)**..... 75
Hipoteca: Ejecución: Puede hacerse sin requerir al deudor no hipotecante que está en concurso
- II.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)**..... 76
Hipoteca: Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor anterior a la certificación de dominio y cargas
- II.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)**..... 76
Separación y divorcio: Las adjudicaciones de bienes no matrimoniales deben hacerse en escritura pública

II.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)	76
<i>Compraventa:</i> Identificación de los medios de pago	
<i>Compraventa:</i> No es necesario identificar por qué el pago se hace a un tercero	
II.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)	77
<i>Condición resolutoria:</i> El ejercicio por el cesionario del crédito requiere cumplimiento de las obligaciones del vendedor	
II.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2014)	77
<i>Exceso de cabida:</i> Es una rectificación de superficie y no permite encubrir una inmatriculación	
<i>Exceso de cabida:</i> El Registrador no puede suspender el expediente de dominio por dudas en la identidad de la finca	
<i>Exceso de cabida:</i> El Registrador puede suspender el expediente de dominio por certeza en la no identidad de la finca	
II.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2014)	78
<i>Propiedad horizontal:</i> Es necesaria la previa inscripción de la finca en los mismos términos de la propiedad horizontal	
<i>Propiedad horizontal:</i> No de es necesaria licencia si no se trata de complejo inmobiliarios	
II.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2014)	79
<i>División y segregación:</i> Inscripción sin licencia cuando ha prescrito la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística	
II.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2014)	80
<i>Inmatriculación:</i> No puede hacerse por el sistema de doble título en virtud de un contrato y su resolución	
II.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2014)	80
<i>Propiedad horizontal:</i> No pueden realizarse unilateralmente actos para los que los estatutos exigen consentimiento de la comunidad	
<i>Propiedad horizontal:</i> La transformación de local en vivienda necesita consentimiento de la comunidad si lo exigen los estatutos	
II.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2014)	81
<i>Documento judicial:</i> Tras la sentencia de condena a otorgar una escritura, no puede ordenarse la inscripción dando por emitida la declaración de voluntad	

- II.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2014)**..... 81
Reanudación del tracto: En el expediente debe constar la citación al titular registral
Reanudación del tracto: El auto debe ordenar la cancelación de asientos contradictorios
Inmatriculación: No procede el expediente de dominio cuando la finca procede de segregación de otra inscrita
- II.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2014)**..... 82
Actos inscribibles: No es inscribible la renuncia abdicativa del propietario de un elemento privativo en propiedad horizontal
- II.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2014)**..... 82
Hipoteca: Vencimiento anticipado: Calificación de las cláusulas de vencimiento anticipado; interpretación del art. 12.2 LH
Hipoteca: Distribución: Admisibilidad de la cláusula de libre redistribución de la hipoteca del art. 153 bis LH
- II.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2014)**..... 83
Anotación preventiva de embargo: Derecho transitorio sobre la anotación prorrogada
- II.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2014)**..... 83
Hipoteca: Cancelación: La caducidad se cuenta desde el vencimiento total de la obligación
- II.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2014)**..... 84
Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse una sentencia de usucapión si no se acredita que los demandados son herederos del titular registral
- II.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2014)**..... 84
Separación y divorcio: En el procedimiento de divorcio puede acumularse la disolución de comunidad ordinaria entre cónyuges
- II.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2014)**..... 85
Hipoteca: Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor anterior a la certificación de dominio y cargas

II.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2014)	85
<i>Recurso gubernativo:</i> No puede solicitarse una suspensión del procedimiento	
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Debe denegarse si la finca está inscrita a nombre de persona distinta del demandado	
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> El embargo dirigido contra la sociedad absorbente puede inscribirse sobre la finca de la absorbida	
<i>Sociedad limitada:</i> Fusión: El embargo dirigido contra la sociedad absorbente puede inscribirse sobre la finca de la absorbida	
II.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2014)	86
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor anterior a la certificación de dominio y cargas	
II.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2014)	86
<i>Concentración parcelaria:</i> La inscripción de fincas de reemplazo sin titular se hace por expediente de la Administración	
II.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2014)	87
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Derecho transitorio sobre la oposición por carácter abusivo de una cláusula	
II.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2014)	87
<i>Herencia:</i> Los herederos pueden ratificar un documento privado sin firma del causante	
<i>Herencia:</i> La existencia de legitimarios desheredados no puede incluir en la calificación	
II.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2014)	88
<i>Obra nueva:</i> No puede inscribirse una obra antigua sobre suelo rústico en el que la acción urbanística es imprescriptible	
II.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2014)	88
<i>Recurso gubernativo:</i> Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
II.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2014)	89
<i>Anotación preventiva de demanda:</i> No es anotable la querrela en que no se ejercita una acción real	

- II.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2014)** 89
Reanudación del tracto: No procede el acta cuando no hay ruptura del tracto y se trae causa del titular registral
Reanudación del tracto: No procede el acta cuando las transmisiones intermedias están debidamente documentadas
Reanudación del tracto: Procede el acta cuando las transmisiones intermedias no pueden inscribirse
Reanudación del tracto: No procede el acta si no han consentido los titulares con antigüedad menor de 30 años
- II.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2014)** 90
Calificación registral: El Registrador debe calificar si el acto se halla sujeto a impuestos
Calificación registral: Apreciada por el Registrador la sujeción del acto al impuesto, debe presentarse en la Oficina Liquidadora
- II.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE DICIEMBRE DE 2014 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2014)** 91
División y segregación: No pueden formarse fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo
División y segregación: No pueden hacerse parcelaciones sobre suelo rústico
División y segregación: La determinación de la unidad mínima de cultivo es competencia de Comunidad Autónoma
- II.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE DICIEMBRE DE 2014 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2014)** 91
Inmatriculación: No puede practicarse con documentación reveladora de que ha sido elaborada a ese solo efecto
Principio de prioridad: No puede despacharse un documento cuando de otro posterior resulta su nulidad
Principio de prioridad: No puede obstaculizarse la inscripción por títulos incompatibles presentados con posterioridad
Recurso gubernativo: La resolución solo vincula al registrador cuando no ha cambiado el estado del Registro
- II.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE DICIEMBRE DE 2014 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2014)** 92
Doble inmatriculación: Dispuesta la cancelación de uno de los historiales, deben subsistir las cargas cuyos titulares no han intervenido en el procedimiento
Doble inmatriculación: No es necesario que intervengan el procedimiento los titulares de cargas que no se alteran
Doble inmatriculación: La cuestión debe resolverse aplicando la preferencia según el Derecho civil puro

II.65.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE DICIEMBRE DE 2014 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2014)	93
	<i>Usucapión:</i> No puede reconocerse en un acto extrajudicial la adquisición por usucapión	
III	RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL	94
	Pedro Ávila Navarro	
III.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2014)	95
	<i>Registro Mercantil:</i> El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de administradores	
III.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2014)	95
	<i>Sociedad limitada:</i> Administración: El administrador único no puede renunciar sin convocar correctamente la junta	
III.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2014)	96
	<i>Sociedad limitada:</i> Junta general: Los estatutos no pueden autorizar la celebración en término municipal no determinado distinto del domicilio	
III.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2014)	96
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: Los nuevos límites para la presentación de balance abreviado se aplican a los dos ejercicios consecutivos	
III.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2014)	96
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría, aunque esté recurrido el nombramiento	
III.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)	97
	<i>Sociedad limitada:</i> Participaciones: Deben constar en los estatutos el contenido y consecuencias de incumplimiento de prestaciones accesorias	
	<i>Sociedad limitada:</i> Participaciones: Las prestaciones accesorias deben ser determinadas o claramente determinables	
	<i>Sociedad limitada:</i> Participaciones: Autorización para transmisión de las que contengan prestaciones accesorias	
	<i>Sociedad limitada:</i> Exclusión y separación: La valoración de las participaciones debe hacerse por experto nombrado por el Registro Mercantil	
	<i>Sociedad limitada:</i> Participaciones: Adquisición por la sociedad para amortizarlas	

III.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)	98
	<i>Sociedad limitada:</i> Administración: Para la retribución del administrador puede fijarse una cantidad máxima anual	
III.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)	99
	<i>Sociedad limitada:</i> Fusión y escisión: No se paraliza la inscripción por la oposición de acreedores	
III.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2014)	100
	<i>Sociedad anónima:</i> Escisión: El informe sobre valoración patrimonial es indispensable aunque el acuerdo sea unánime	
	<i>Sociedad anónima:</i> Escisión: Es indispensable la información a los representantes de los trabajadores	
	<i>Sociedad anónima:</i> Escisión: Verificación de aportaciones cuando se añade un aumento de capital	
	<i>Sociedad anónima:</i> Escisión: La fecha de efectos contables para «operaciones entre empresas del grupo» es la de inicio del ejercicio	
	<i>Sociedad anónima:</i> Escisión: Asimilación a la de sociedades íntegramente participadas	
	<i>Sociedad anónima:</i> Escisión: No es exigible la referencia al «impacto de género» cuando resulta claramente que no lo hay	
	<i>Sociedad anónima:</i> Escisión: No es exigible la referencia a la responsabilidad social de la empresa cuando no existe por no haber política en ese sentido	
	<i>Sociedad anónima:</i> Escisión: Reparto preciso de los elementos del activo y del pasivo	
III.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2014)	102
	<i>Registro Mercantil:</i> El cierre por falta de depósito de cuentas impide depositar las de ejercicios siguientes	
III.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 Y 06 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2014)	102
	<i>Sociedad anónima:</i> Fusión y escisión: El balance no es necesario en escisión proporcional en nuevas sociedades	
	<i>Sociedad anónima:</i> Fusión y escisión: No se paraliza la inscripción por la oposición de acreedores	
	<i>Sociedad anónima:</i> Estatutos: El domicilio debe señalarse por el término municipal, no es obligatorio señalar la provincia	
IV	ACTUALIDAD PARLAMENTARIA	104
	María Isabel de la Iglesia Monje	
V.1.	PROYECTOS DE LEY	105

• Proyecto de Ley de Patentes (121/000122)Presentado el 17/11/2014, calificado el 25/11/2014.....	105
• Proyecto de Ley Orgánica de Régimen de Personal de la Policía Nacional (121/000123).....	116
IV.2. CONSEJO DE MINISTROS.....	124
5 DE DICIEMBRE	
• INFORME SOBRE LA REFORMA QUE AGILIZA LOS PROCESOS, FORTALECE LAS GARANTÍAS PROCESALES Y REGULA LAS MEDIDAS DE INVESTIGACIÓN.....	124
• APROBADAS LAS NUEVAS RETENCIONES APLICABLES TRAS LA REBAJA FISCAL QUE ENTRARÁ EN VIGOR EN ENERO.....	126
V NOVEDADES LEGISLATIVAS.....	129
V.1. LEY 21/2014, de 4 de noviembre, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, y la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE 05/11/2014).....	130
V.2. LEY 22/2014, de 12 de noviembre, 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 (BOE 13/11/2014).....	130
V.3. ORDEN HAP/2201/2014, de 21 de noviembre, por la que se modifica la Orden EHA/3021/2007, de 11 de octubre, por la que se aprueba el modelo 182 de declaración informativa de donativos, donaciones y aportaciones recibidas y disposiciones realizadas, así como los diseños físicos y lógicos para la sustitución de las hojas interiores de dicho modelo por soportes directamente legibles por ordenador y se establecen las condiciones y el procedimiento para su presentación telemática a través de internet, y se modifican los modelos de declaración 184, 187, 188, 193 normal y simplificado, 194, 196, 198, 215 y 345; se simplifican las obligaciones de información previstas en relación con la comercialización transfronteriza de acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva españolas y se modifican otras normas tributarias (BOE 26/11/2014).....	130
V.4. LEY 26/2014, de 27 de noviembre, 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 (BOE 28/11/2014).....	130
V.5. LEY 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (BOE 28/11/2014).....	131

V.6.	LEY 28/2014, de 27 de noviembre, 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 (BOE 28/11/2014)	131
V.7.	ORDEN HAP/2222/2014, de 27 de noviembre, por la que se desarrollan para el año 2015 el método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el régimen especial simplificado del Impuesto sobre el Valor Añadido (BOE 29/11//2014)	131
V.8.	LEY 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo (BOE 04/12/2014).....	131
V.9.	REAL DECRETO 1003/2014, de 5 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, en materia de pagos a cuenta y deducciones por familia numerosa o personas con discapacidad a cargo (BOE 06/12/2014).....	131
V.10.	ORDEN HAP/2373/2014, de 9 de diciembre, por la que se modifica la Orden EHA/3111/2009, de 5 de noviembre, por la que se aprueba el modelo 390 de declaración-resumen anual del Impuesto sobre el Valor Añadido, y los modelos tributarios del Impuesto sobre el Valor Añadido 303 de autoliquidación del Impuesto, aprobado por la Orden EHA/3786/2008, de 29 de diciembre, y 322 de autoliquidación mensual individual del Régimen especial del Grupo de entidades, aprobado por Orden EHA/3434/2007, de 23 de noviembre, así como el modelo 763 de autoliquidación del Impuesto sobre actividades de juego en los supuestos de actividades anuales o plurianuales, aprobado por Orden EHA/1881/2011, de 5 de julio (BOE de 19/12/2014).....	132
V.11.	ORDEN HAP/2374/2014, de 11 de diciembre, por la que se aprueban los precios medios de venta aplicables en la gestión del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones e Impuesto Especial sobre Determinados Medios de Transporte (BOE 19/12/2014)	132
V.12.	REAL DECRETO-LEY 15/2014, de 19 de diciembre, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias (BOE 20/12/20104).....	132

V.13. REAL DECRETO 1073/2014, de 19 de diciembre, por el que se modifican el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, aprobado por el Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, y el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre (BOE 20/12/2014).....	132
V.14. REAL DECRETO 1074/2014, de 19 de diciembre, por el que se modifican el Reglamento de los Impuestos Especiales, aprobado por el Real Decreto 1165/1995, de 7 de julio, el Reglamento del Impuesto sobre los Gases Fluorados de Efecto Invernadero, aprobado por el Real Decreto 1042/2013, de 27 de diciembre, y el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE 20/12/2014).....	132
V.15. REAL DECRETO 1006/2014, de 5 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 8/2014, de 22 de abril, sobre cobertura por cuenta del Estado de los riesgos de la internacionalización de la economía española (BOE 22/12/2014).....	133
V.16. ORDEN JUS/2402/2014, de 11 de diciembre, por la que se modifica la Orden JUS/231/2013, de 13 de febrero, de aplazamiento de la efectividad de la demarcación en relación con determinados registros de la propiedad creados por el Real Decreto 172/2007, de 9 de febrero, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles (BOE 22/12/2014).....	133
V.17. RESOLUCIÓN de 16 de diciembre de 2014, de la Dirección General del Catastro, por la que se determinan municipios y período de aplicación del procedimiento de regularización catastral (BOE 22/12/2014).....	133
V.18. RESOLUCIÓN ECO/2852/2014, de 15 de diciembre, por la que se dona publicitat al Conveni d'encàrrec de gestió de l'Agència Tributària de Catalunya al Deganat Autonòmic dels Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles de Catalunya en matèria de la implantació de les tecnologies de la informació i la comunicació en la gestió tributària (dogc 22/12/2014).....	133
V.19. INSTRUCCIÓN de 15 de diciembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se modifica la de 31 de mayo de 2012, por la que se aprueban las normas para la designación de registrador interino y accidental (BOE 23/12/2014).....	133
V.20. LEY 34/2014, de 26 de diciembre, de medidas en materia de liquidación e ingreso de cuotas de la Seguridad Social (BOE 27/12/2014).....	134

V.21.	REAL DECRETO 1106/2014, de 26 de diciembre, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2015 (BOE 27/12/2014).....	134
V.22.	LEY 36/2014, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2015 (BOE 30/12/2014)	134
V.23.	REAL DECRETO-LEY 17/2014, de 26 de diciembre, de medidas de sostenibilidad financiera de las comunidades autónomas y entidades locales y otras de carácter económico (BOE 30/12/2014).....	134
V.24.	REAL DECRETO 1103/2014, de 26 de diciembre, sobre revalorización y complementos de pensiones para el año 2015 y otras normas en materia de Clases Pasivas (BOE 31/12/2014).....	134
V.25.	ORDEN HAP/2486/2014, de 29 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 143 para la solicitud del abono anticipado de las deducciones por familia numerosa y personas con discapacidad a cargo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se regulan el lugar, plazo y formas de presentación (BOE 31/12/2014).....	134
V.26.	ORDEN HAP/2487/2014, de 29 de diciembre, por la que se modifica la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre, por la que se aprueban los modelos de autoliquidación 210, 211 y 213 del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, que deben utilizarse para declarar las rentas obtenidas sin mediación de establecimiento permanente, la retención practicada en la adquisición de bienes inmuebles a no residentes sin establecimiento permanente y el gravamen especial sobre bienes inmuebles de entidades no residentes, y se establecen las condiciones generales y el procedimiento para su presentación y otras normas referentes a la tributación de no residentes, y otras normas tributarias (BOE 31/12/2014)	134
V.27.	ORDEN HAP/2488/2014, de 29 de diciembre, por la que se aprueban los modelos 650, 651 y 655 de autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, y se determina el lugar, forma y plazo para su presentación (BOE 31/12/2014).....	135
V.28.	ORDEN HAP/2489/2014, de 29 de diciembre, por la que se establecen la estructura y el funcionamiento del censo de obligados tributarios por el Impuesto Especial sobre la Electricidad, se aprueba el modelo 560 «Impuesto Especial sobre la Electricidad. Autoliquidación» y se establece la forma y procedimiento para su presentación (BOE 31/12/2014).....	135
V.29.	RESOLUCIÓN de 18 de diciembre de 2014, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se modifica la de 3 de enero de 2011, por la que se aprueba el modelo 145, de comunicación de datos del perceptor de rentas del trabajo a su pagador o de la variación de los datos previamente comunicados (BOE 31/12/2014).....	135

V.30.	REAL DECRETO 1107/2014, de 26 de diciembre, sobre revalorización de las pensiones del sistema de la Seguridad Social y de otras prestaciones sociales públicas para el ejercicio 2015 (BOE 31/12/2014)	135
V.31.	CORRECCIÓN DE ERRORES de la Resolución de 20 de noviembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se modifica el anexo II de la Orden JUS/206/2009, de 28 de enero, por la que se aprueban nuevos modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales de los sujetos obligados a su publicación (BOE 03/01/2015).....	135
V.32.	LLEI 18/2014, del 23 de desembre, de modificació de la Carta municipal de Barcelona (DOGC 30/12/2014)	136
V.33.	LLEI 20/2014, del 29 de desembre, de modificació de la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, per a la millora de la protecció de les persones consumidores en matèria de crèdits i préstecs hipotecaris, vulnerabilitat econòmica i relacions de consum (DOGC 31/12/2014).....	136
V.34.	DECRET LLEI 9/2014, de 30 de desembre, de mesures urgents en matèria de personal (DOGC 31/12/2014).....	136

I

**DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y
ENTIDADES JURÍDICAS**

María Tenza Llorente

I.1.

RESOLUCIÓN JUS/2409/2014, de 9 de octubre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por E. R. C. contra la calificación de la registradora de la propiedad número quince de Barcelona (DOGC 04/11/2014). PROPIEDAD HORIZONTAL: INSCRIPCIÓN DE ESTATUTOS ANTERIORES A LA LEY 5/2006, DE 10 DE MAYO

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=673998&type=01&language=es_ES

SUPUESTO DE HECHO. El supuesto de hecho que motiva este recurso es la presentación de una escritura del año 1957 por la que se aprueban los estatutos de una comunidad de propietarios que no accedió al Registro en el momento de la declaración de obra nueva. En su articulado, entre otros, se contenía una limitación de los usos de los departamentos privativos, así como una remisión a los derechos de tanteo y retracto contenidos en el artículo 396 del Código Civil.

La registradora suspende la inscripción por entender que dichos estatutos se tienen que adaptar a la legislación actual (Disposición Transitoria Sexta de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, por la que se aprueba el libro V del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales...) y que además han de ser aprobados por la Junta o bien tienen que ser ratificados por los actuales propietarios, como se desprende de los artículos 553-10, 553-11, 553-15 y 553-25 del citado texto legal.

El interesado interpone recurso gubernativo. La registradora mantiene la calificación y forma expediente para su resolución por la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas.

RESOLUCIÓN. La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas confirma parcialmente la nota. Parte de la base de que si bien la Disposición Transitoria Sexta del Libro V no impone una adaptación formal de los estatutos, para la inscripción de los mismos hubiera sido preciso que los propietarios del inmueble fueran todavía los mismos que los aprobaron, sin perjuicio de la denegación de los artículos contrarios al Libro V. Pero, comoquiera que en este caso existen titulares posteriores, por el principio de inoponibilidad registral, no es posible la inscripción (artículos 32 de la Ley Hipotecaria y en conexión con lo establecido en el artículo 553.11.3 del Libro V).

COMENTARIO. En esta materia, la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas sienta una doctrina idéntica a la Dirección General de los Registros y Notariado en lo que a modificación de estatutos se refiere, cuando se pretende su inscripción existiendo titulares posteriores inscritos. Así, para un supuesto de hecho en que se pretendía la inscripción de unas normas de comunidad o de sus modificaciones aprobadas años antes de la presentación de la escritura en el Registro, el Centro Directivo declaró, en Resolución de fecha 23 de julio de 2005, siguiendo otras anteriores como la de 19 de febrero de 1999 o 4 de noviembre de 2004, que no eran inscribibles por cuanto que, constando en el Registro la existencia de propietarios que adquirieron su derecho con posterioridad al acuerdo, no podían aquéllos verse afectados. Esta doctrina es

reiterada en las Resoluciones de fecha 9 de febrero de 2008; 22 de septiembre de 2009, y 25 de abril y 1 de julio de 2013. Asimismo, la Resolución de fecha 9 de abril de 2014 ¹ afirma que el principio de inoponibilidad es uno de los fundamentales de la legislación hipotecaria, que no sólo resulta del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, sino del propio Código Civil, que en el artículo 606 hace expresa referencia al mismo incorporando al Código la misma redacción que tenía tradicionalmente el precepto de la legislación hipotecaria tradicional, lo que revela la trascendencia del mismo como base fundamental de la legislación registral y civil. Principios registrales que se invocan también el Centro Directivo para fundamentar la negativa a la inscripción son los de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y legitimación registral (artículo 38 de la Ley), así como Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de septiembre y 16 de noviembre de 2004; 22 de mayo de 2008; 7 de marzo de 2013, y 6 de febrero de 2014 ².

Respecto a la normativa aplicable en Cataluña, desde el 1 de julio de 2006, quedó derogada la normativa estatal sobre propiedad horizontal, como indican las Sentencias de la Audiencia Provincial de Barcelona de fecha 26 de noviembre de 2009, de Gerona de 11 de noviembre de 2009 y de Tarragona de 17 de mayo de 2011. No obstante, el Auto del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 12 de noviembre de 2012, aunque inadmite el recurso de casación, parte como *obiter* también de una postura similar a la sostenida por la Dirección General de Derecho, pues señala para un supuesto de hecho de Derecho Transitorio que ya que las normas del Libro V no está constituido en su totalidad por normas de Derecho necesario, son aplicables los estatutos anteriores en todo aquello que no contradigan lo establecido en la misma, siendo posible que especifiquen, completen y hasta modifiquen ciertos derechos y deberes, siempre que no contravengan las normas de *ius cogens* claramente deducibles de los mismos términos de la Ley.

En definitiva, la Dirección General no considera necesaria la adaptación formal de estatutos anteriores a la vigencia del Libro V, aunque sí el consentimiento de todos los titulares registrales para su inscripción registral.

Barcelona, 8 de noviembre de 2014

1. Fundamento de Derecho tercero.

2. Esta última valora ciertas circunstancias relativas a la apreciación judicial de los *facta concludentia* en la distribución de gastos diferente a la prevista en los estatutos aun sin existir acuerdo expreso de modificación inscrito en el Registro de la Propiedad.

I.1.

RESOLUCIÓ JUS/2409/2014, de 9 d'octubre, dictada en el recurs governatiu interposat per ERC contra la qualificació de la registradora de la propietat número quinze de Barcelona (DOGC 04/11/2014) PROPIETAT HORITZONTAL: INSCRIPCIÓ D'ESTATUTS ANTERIORS A la LLEI 5/2006, DE 10 DE MAIG

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=673998&type=01&language=ca_ES

FETS. El supòsit de fet que motiva aquest recurs és la presentació d'una escriptura de l'any 1957 per la qual s'aproven els estatuts d'una comunitat de propietaris, els quals no van accedir al Registre en el moment de la declaració d'obra nova. Dins del seu articulat, entre d'altres, es contenia una limitació dels usos dels departaments privatius, així com una remissió als drets de tempteig i retracte continguts en l'article 396 del Codi Civil.

La registradora suspèn la inscripció perquè entén que aquests estatuts s'han d'adaptar a la legislació actual (disposició transitòria sisena de la Llei 5/2006, de 10 de maig, per la qual s'aprova el llibre V del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals) i que, a més, han de ser aprovats per la Junta o bé han de ser ratificats pels actuals propietaris, com els articles 553-10, 553-11, 553-15 i 553-25 de l'esmentat text legal exigeixen.

L'interessat interposa un recurs governatiu. La registradora manté la qualificació negativa i forma l'expedient per a la resolució per la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques.

RESOLUCIÓ. La Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques confirma parcialment la nota. Considera que la disposició transitòria sisena del llibre V no imposa una adaptació formal dels estatuts, però per a la inscripció dels mateixos caldria que els propietaris de l'immoble fossin encara els mateixos que els van aprovar, sense perjudici de la denegació dels articles contraris a la normativa actual. Però, tot i que en aquest cas hi ha titulars posteriors, pel principi de inoponibilitat registral, no és possible la inscripció, ja que no els han consentit (articles 32 de la Llei hipotecària, en connexió amb el que disposa l'article 553.11. 3 del llibre V).

COMENTARI. En aquesta matèria, la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques estableix una doctrina semblant a la que Direcció General dels Registres i Notariat ha consolidat pel que fa a la modificació d'estatuts de la propietat horitzontal, quan es pretén la seva inscripció i existeixen titulars posteriors inscrits. Així, per a un supòsit de fet en què es pretenia la inscripció d'unes normes de comunitat i de les seves modificacions aprovades uns anys abans de la presentació de l'escriptura en el Registre, el Centre Directiu va declarar, en Resolució de data 23 de juliol de 2005, com ara d'altres anteriors de data 19 de febrer de 1999 o 4 de novembre 2004, que no eren admissibles. El motiu és que ja constava en el Registre l'existència de propietaris que van adquirir el seu dret amb posterioritat a l'acord, doncs no podien estar afectats. Aquesta doctrina és reiterada en les Resolucions de data 9 de febrer de 2008; 22 setembre 2009 i 25 d'abril i 1 de juliol de 2013. Així mateix, la Resolució de data 9 abril 2014¹ afirma que el principi

1. Fonament de dret tercer.

de inoponibilitat és un dels fonamentals de la legislació hipotecària, que no només resulta de l'article 32 de la Llei hipotecària, sinó també del propi Codi civil, que en l'article 606 s'hi refereix i l'incorpora al Codi amb la mateixa redacció que tenia tradicionalment el precepte de la legislació hipotecària. Aquesta incorporació, al seu judici, revela la seva transcendència com a base fonamental de la legislació registral i civil. Altres principis registrals que el Centre Directiu invoca també per fonamentar la negativa a la inscripció són el de tracte successiu (article 20 de la Llei hipotecària) i el de legitimació registral (article 38 de la Llei), així com les Sentències del Tribunal Suprem de 3 de setembre i 16 de novembre de 2004; 22 maig 2008; 7 març 2013, i 6 febrer 2014 ².

Pel que fa a la normativa aplicable a Catalunya, des de l'1 de juliol de 2006, la normativa estatal sobre propietat horitzontal va esser derogada, com les Sentències de l'Audiència Provincial de Barcelona de data 26 de novembre de 2009, de Girona de 11 de novembre de 2009 i de Tarragona de 17 de maig de 2011 indiquen. No obstant això, la interlocutòria del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de data 12 de novembre de 2012, tot i que no admet el recurs de cassació i com a *obiter dicta*, també defèn una posició semblant a la sostinguda per la Direcció General de Dret ja que, per resoldre un cas de dret transitori, considera que ja que les normes del llibre V no està constituït en la seva totalitat per normes de dret necessari, són aplicables els estatuts anteriors en tot allò que no contradiguin el que estableix el Codi, i és possible que especifiquin, completin i fins i tot modifiquen alguns drets i deures, sempre que no contravinguin les normes de *ius cogens* clarament deduïbles de la Llei.

Com a conclusió, la Direcció General no considera necessària l'adaptació formal dels estatuts anteriors a la vigència del llibre V, però sí el consentiment de tots els titulars registrals actuals per obtenir la seva inscripció registral.

Barcelona, 8 de novembre de 2014

2. Aquesta valora les circumstàncies de l'apreciació judicial dels *facta concludentia* pel que fa a una distribució de les despeses diferent de la que els estatuts preveïen, sense que hi hagués un acord exprés de modificació inscrit en el registre.

I.2.

RESOLUCIÓN JUS/2410/2014, de 9 de octubre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el señor O. G. C., como presidente de la Comunidad Compleja del Edificio Tramuntana de Badalona, calles Nou Cases, núm. 19-49; Tánger, núm. 16-26, y Travessera de Sant Jeroni de la Murtra, núm. 6, contra la suspensión de la inscripción de una escritura de protocolización de modificación de estatutos comunitarios por la registradora de la propiedad titular del Registro de Badalona núm. 3 (DOGC 04/11/2014). PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS. PROHIBICIÓN DE USOS TURÍSTICOS

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=673956&type=01&language=es_ES

SUPUESTO DE HECHO. El supuesto de hecho que motiva estos recursos es la protocolización de acuerdos de modificación de estatutos de la propiedad horizontal para incluir en ellos la prohibición de usos turísticos en su articulado, los cuales no contenían ninguna limitación relativa al uso de los elementos privativos de la comunidad.

En particular, en el caso de la Resolución de nueve de octubre la registradora suspende la inscripción porque, en primer lugar, no se acreditaba que el acta hubiese sido notificada a los propietarios no asistentes y que no había existido oposición a la misma por su parte y porque, en segundo lugar, considerando que el acuerdo adoptado es limitativo de las facultades de goce y disfrute de los propietarios de las viviendas, no sólo no constaba el consentimiento del afectado por la prohibición por estar destinando ya su finca a uso turístico, sino que además del contenido del acta se desprendía su voto en contra. Fundamenta la nota en los artículos 553-1, 553-3, 553-9, 553-10, 553-11, 553-19, 553-21 a 27 y 553-30 y 31 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, por el que se aprueba el Libro V, relativo a los derechos reales, así como en la Resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de 21 de abril de 2010.

En el caso resuelto por la Resolución de fecha catorce de octubre, del certificado resultaba que asistieron a la junta el 62,61% de los propietarios y que el acuerdo había sido notificado a los propietarios ausentes a la junta, sin que en el plazo de treinta días ninguno de ellos hubiera manifestado su oposición a los acuerdos. La registradora suspende la inscripción pues entiende que es preciso el consentimiento expreso de todos los propietarios de aquellos que pudieran resultar afectados por la aplicación de la mencionada norma, de conformidad con el apartado 4 del artículo 553-25 del Libro V.

El notario (tras una calificación sustitutoria que confirmaba la nota) y el interesado respectivamente recurren las notas de calificación en cuanto a la negativa a la inscripción de los acuerdos. Las registradoras mantienen el defecto y elevan informe a la Dirección General de Derecho.

RESOLUCIÓN. La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas confirma las notas pues entiende que, en sede de propiedad horizontal, y si bien el legislador ha resuelto el conflicto de intereses entre los propietarios y la comunidad supeditando los primeros a los segundos, ello no obsta para entender que han de ser siempre respetados los derechos adquiridos por los propietarios en cuanto a las facultades de uso y goce de los elementos de que son titulares, de acuerdo con la interpretación conjunta del artículos 553-11.2 letra e) y el artículo 553.25.4 del Libro V. Por otra parte, la Dirección General pone de manifiesto la problemática que suscita el mencionado precepto al no concretar si estas facultades de goce y disfrute que resultan limitadas son potenciales o si se han convertido en derecho adquirido en el momento de tomarse el acuerdo; si son relativas al goce y disfrute de un elemento común o si también se refieren al goce y disfrute del propio elemento privativo ni, por último, si el artículo se refiere sólo a las que corresponden a un elemento privativo en concreto, o bien son relativas a la totalidad de los departamentos del inmueble. Concluye que, comoquiera que el precepto no efectúa distinción alguna, entiende que no cabe realizarla en sede interpretativa.

No obstante, continúa, para impedir que la regla de la unanimidad obstaculice la aprobación de estos acuerdos de limitación de uso cuando existe la mayoría de cuatro quintas partes exigida por el artículo 553.25.2, el acuerdo de adopción de esta limitación sería admisible si concurren los siguientes requisitos, a saber: que salvguarde el desarrollo de la misma por parte del propietario o propietarios que ya la vengan ejercitándola en el momento de adoptar el acuerdo (como ocurría en el caso de la Resolución de nueve de octubre); que recoja la renuncia a esta actividad de los otros copropietarios que no la ejerzan y que, al mismo tiempo, tutele las facultades de aquéllos que no renuncien a ejercitarla en el futuro, sin que baste la mera abstención en la votación para entender que se ha prestado el consentimiento. Pero sí equipara al consentimiento expreso la no oposición en el plazo de un mes desde la notificación a que se refiere el artículo 553.26.2.

Por último la Dirección apunta que en el supuesto de oposición del resto de propietarios a la actividad de uso turístico desarrollada por un titular, la comunidad puede ejercitar las acciones judiciales pertinente ex artículo 553.40 del Libro V.

COMENTARIO. De conformidad con los artículos 33 de la Constitución y artículo 541.1 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, *la propiedad adquirida legalmente otorga a los titulares el derecho a usar de forma plena los bienes que constituyen su objeto y a disfrutar y disponer de ellos*, con los límites derivados de la función social y relaciones de vecindad (Sentencia Tribunal Constitucional 204/2004, de 18 de noviembre). Siguiendo los pronunciamientos de la Sentencia de Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de fecha 22 de julio de 2013 la doctrina jurídica ha empleado la distinción entre los límites del dominio y las limitaciones. Los primeros definen su contenido ordinario del derecho, es decir, establecen sus confines (de ahí su denominación de «límites»), no requieren de un acto especial de constitución, dado que los establecidos en las normas legales y no generan indemnización. En cambio, los segundos, las limitaciones, como su nombre sugiere conllevan una eliminación del contenido propio del derecho de propiedad y precisan de un acto especial de constitución, debiendo ser ambas objeto de una interpretación restrictiva. Dentro de la propiedad horizontal más concretamente, pertenecen a la segunda categoría todas las disposiciones que, como la que aquí se analiza, impiden al propietario ejercitar su derecho a destinar su finca a los fines que tenga por convenientes en la forma dispuesta por el artículo 553.11. 2 letra e). Así se infiere del artículo 553.1 de conformidad con el cual *el régimen jurídico de la propiedad horizontal confiere a los propietarios el derecho de propiedad en exclusiva sobre los elementos privativos y en comunidad con los demás en los elementos comunes*. Por tanto, la exigencia de consentimiento expreso de los propietarios afectados se debe a que afecta

a ese contenido esencial del derecho de propiedad. Esa nota característica es el fundamento para que la Dirección General de Registros y Notariado distinga entre actos individuales (que requieren el consentimiento individualizado del propietario afectado, con el matiz de que exige que se otorgue en escritura pública, sin que baste la certificación de su asistencia a la junta de propietarios) y actos colectivos (para los cuales, basta la adopción del acuerdo con las mayorías determinadas por la Ley ¹). Sin embargo, a diferencia de esta exigencia de consentimiento de los propietarios afectados en escritura pública, la Dirección General de Derecho entiende que basta que el secretario de la comunidad certifique su asistencia y sentido afirmativo del voto en la junta e incluso que, debidamente notificado, no se haya opuesto en el plazo de un mes, como se ha indicado.

Por lo que respecta a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, la Sentencia de fecha 23 de febrero de 2006 (Fundamento de Derecho Segundo) se parte de la libertad que tienen los propietarios integrados en el régimen de la propiedad horizontal para dar a los elementos el destino que tengan por conveniente, sin que el hecho de aparecer descrito el uso pueda entenderse como limitación o prohibición de manera que para que un uso se entienda prohibido, deviene necesaria una cláusula o regla precisa y concreta, con obligación para los comuneros de su cumplimiento, tanto para los fundadores de la Comunidad, como para los titulares posteriores, y a ninguno de ellos se le puede privar de la utilización de su derecho de propiedad como considere oportuno, siempre que el destino elegido no esté prohibido singularmente en aquellos documentos. Y concluye que para que se introduzca una cláusula similar a la analizada es precisa la unanimidad. Esta doctrina se reitera en las Sentencias de 20 de septiembre de 2007 (fundamento de Derecho Tercero, con cita de otras anteriores), que además recuerda que las limitaciones o prohibiciones de uso se han de interpretar en sentido restrictivo. Por su parte, el fundamento de Derecho Segundo de la Sentencia de 20 de octubre de 2008 contiene el siguiente aserto: *la doctrina constitucional entiende que el artículo 33 de la Constitución Española reconoce al derecho a la propiedad privada un núcleo esencial, de manera que el régimen de los bienes, es decir, las facultades del propietario, no puede privarle de la efectiva utilidad económica, ni de la autonomía de la voluntad para usar, gozar y disponer de ellos. Si bien es cierto que los estatutos de una determinada comunidad constituida en régimen de propiedad horizontal pueden contener cláusulas prohibitivas o limitativas de determinadas actividades, éstas deben estar establecidas en atención al interés general de la propia comunidad. Para garantizar su eficacia frente a terceros y a posteriores adquirentes, estas limitaciones deben constar inscritas en el Registro de la Propiedad.* Este se transcribe, a su vez, por el fundamento de Derecho Sexto de la Sentencia de 30 de diciembre de 2010. Por último, sin ánimo exhaustivo, esta línea jurisprudencial se reitera en las Sentencias de 4 de marzo, 25 de junio y 1 de octubre de 2013, por todas. Esta posición del Tribunal Supremo es clave en la interpretación de la normativa y de los requisitos para que este tipo de acuerdos acceda al Registro de la Propiedad, reforzando la tesis de que se ha de rechazar la inclusión en los estatutos inscritos si los titulares afectados no prestan su consentimiento.

Por lo que se refiere a la jurisprudencia menor, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de fecha 26 de abril de 2013 y abstracción hecha de que sea de aplicación la normativa civil común (Ley 49/1960, de 21 de abril), lo cual ya podría implicar matices diferenciadores respecto de la normativa civil foral, parte en estos de la noción de acuerdo válidamente adoptado por mayorías cualificadas, pero no se pronuncia sobre el caso en que sea preciso el consentimiento de los propietarios afectados, como impone el artículo 553.25.4 ². De hecho, en el Fundamento

1. Resoluciones de 24 de abril de 2014, fundamento de Derecho tercero y segundo de la Resolución de fecha 5 de julio de 2005.

2. La propia Sentencia así lo reconoce en el fundamento de Derecho Segundo in fine.

de Derecho Cuarto de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de fecha 20 de febrero de 2012 se afirma que este artículo viene a proclamar que la pérdida de utilidad de parte del edificio sea de los elementos comunes sea de los privativos³, no puede ser realizada sin el consentimiento expreso del propietario particularmente afectado, lo que no supone más que asentar –también en el régimen de la propiedad horizontal– el principio general de que nadie puede, sin una causa legal o mediante su voluntaria renuncia, ser privado de sus derechos. Por su parte, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de fecha 4 de diciembre de 2012 parte no sólo de un acuerdo de naturaleza distinta al aquí planteado (reparto de gastos) sino que además entra a considerar la mala fe de la demandante en cuanto a la recepción de la comunicación, cuestión de imposible apreciación en sede registral (artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

En relación con las Resoluciones de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña, el fundamento de Derecho tres párrafo uno de la Resolución de 21 de abril de 2010 que se requiere el consentimiento expreso de los titulares para los acuerdos que disminuyan la utilidad y el valor de determinados elementos (en el supuesto de hecho, la actividad de hostelería). La prohibición de usos, en su acepción más amplia, conlleva necesariamente una pérdida de valor y utilidad económica de los elementos privativos. Por último, el Fundamento de Derecho Segundo tres de la Resolución de 28 de octubre de 2013 parte de la necesidad también de consentimiento del propietario en la junta en el sentido de que tiene que *formar parte* de la junta. No obstante, en la Resolución de catorce de octubre aquí comentada se entiende como favorable el del propietario notificado que no se opone en el plazo de un mes (fundamento de Derecho tercero seis).

En resumen, la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas entiende exigible para incluir una cláusula que prohíba el uso turístico en los estatutos de las comunidades de propietarios que se adopten por cuatro quintas partes y, además, que los afectados consientan expresamente⁴ o no se opongan en el plazo de un mes si no han asistido y salvaguarde además los derechos de los titulares que no renuncien a él en el futuro.

Barcelona, 8 de noviembre de 2014

3. Ya que dicho precepto no distingue entre los tipos de elementos a que se refiere, a diferencia de lo que ocurre en el anteproyecto de reforma del Libro V, que restringe esta necesidad de consentimiento del afectado en cuanto comporte una prohibición de uso de los elementos comunes.

4. En este punto deja abierta la Dirección General la cuestión– bastante debatida– de si dicho uso turístico ha de constar registralmente para fundar la calificación negativa, o si basta la mera manifestación vertida en el acuerdo de la junta.

I.2.

RESOLUCIÓ JUS/2410/2014, de 9 d'octubre, dictada en el recurs governatiu interposat pel senyor OGC, com a president de la Comunitat Complexa de l'Edifici Tramuntana de Badalona, carrers Nou Cases, núm. 19-49; Tànger, núm. 16-26, i Travessera de Sant Jeroni de la Murtra, núm. 6, contra la suspensió de la inscripció d'una escriptura de protocol·lització de modificació d'estatuts comunitaris per la registradora de la propietat titular del Registre de Badalona núm. 3 (DOGC 04/11/2014). PROPIETAT HORIZONTAL: MODIFICACIÓ D'ESTATUTS. PROHIBICIÓ D'USOS TURÍSTICS

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=673956&type=01&language=ca_ES

FETS. El supòsit que motiva aquests recursos és la protocol·lització dels acords de modificació dels estatuts de la propietat horitzontal per incloure-hi la prohibició d'usos turístics, els quals no contenien cap limitació relativa a l'ús dels elements privatis de la comunitat fins a l'aprovació d'aquest acord.

Concretament, en el cas de la Resolució de nou d'octubre, la registradora suspèn la inscripció perquè, per una banda, no estava acreditat que l'acta havia estat notificada als propietaris no assistents i que no havia existit oposició a l'acord i perquè, per l'altra, tot i que l'acord esmentat és limitatiu de les facultats d'ús i gaudi dels propietaris dels habitatges, no només no constava el consentiment del propietari afectat per la prohibició perquè ja destinava la seva finca a l'ús turístic, sinó que a més a més havia votat en contra. Fonamenta la nota en els articles 553-1, 553-3, 553-9, 553-10, 553-11, 553-19, 553-21 a 27, i 553-30 i 31 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, pel qual s'aprova el Llibre V, així com en la Resolució de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques de 21 d'abril del 2010.

En el cas resolt per la Resolució de data catorze d'octubre, resultava del certificat que el 62,61% dels propietaris va assistir a la junta i que l'acord havia estat notificat als propietaris absents, sense que hi hagués oposició a la mateixa en el termini de trenta dies. La registradora suspèn la inscripció ja que entén que cal exigir el consentiment exprés de tots els propietaris que puguin resultar afectats per l'aplicació de l'esmentada norma, de conformitat amb l'apartat 4 de l'article 553-25 del Llibre V.

El notari (després d'una qualificació substitutòria que confirmava la nota) i l'interessat respectivament recorren contra les notes de qualificació pel que fa a la negativa a la inscripció dels acords. Les registradores mantenen el defecte i eleven l'informe a la Direcció General de Dret.

RESOLUCIÓ. La Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques confirma les notes ja que entén que, pel que fa a la propietat horitzontal i malgrat que el legislador ha resolt el conflicte d'interessos entre els propietaris i la comunitat mitjançant la subordinació dels primers als segons, això no vol dir que els drets adquirits pels propietaris pel que fa a les facultats d'ús i gaudi

dels elements de què són titulars hagin de ser respectat sempre, d'acord amb la interpretació conjunta de l'article 553.11.2 lletra e) i l'article 553.25.4 del Llibre V. D'altra banda, la Direcció General exposa la problemàtica que l'esmentat precepte origina per no concretar si aquestes facultats d'ús i gaudi són potencials o si s'han convertit en dret adquirit en el moment de prendre l'acord; si aquestes facultats d'ús i gaudi són les relatives als elements comuns o si també es refereixen al gaudi i gaudi del propi element privatiu ni, finalment si aquestes facultats són només les que corresponen a un element privatiu en concret, o bé són les relatives a la totalitat dels departaments de l'immoble. Com a conclusió, com que la normativa no efectua cap distinció, la Direcció entén que on la llei no distingeix no es pot distingir.

No obstant això, amb la finalitat d'evitar que la regla de la unanimitat obstaculitzi l'aprovació d'aquests acords de la limitació d'ús quan hi hagi una majoria de quatre cinques parts (l'article 553.25.2), l'admet si aquest acord reuneix aquests requisits: que salvaguardi el desenvolupament de la mateixa pel propietari o propietaris que ja l'exercitin en el moment d'adoptar l'acord (com ara el cas de la Resolució de nou d'octubre), que reculli la renúncia a aquesta activitat pels altres copropietaris que no l'exerceixin i que tuteli les facultats d'aquells que no renunciïn a exercitar-la en el futur. No n'hi ha prou amb l'abstenció, però sí amb la no oposició en el termini d'un mes des de la notificació a què es refereix l'article 553.26.2 de la Llei.

Finalment, la Direcció fa referència la possibilitat que té la comunitat per exercir les accions judicials pertinent ex article 553.40 del Llibre V contra el propietari que destini la seva finca a l'ús turístic.

COMENTARI. De conformitat amb l'article 33 de la Constitució i l'article 541.1 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, la propietat adquirida legalment atorga als titulars el dret a usar de forma plena els béns que en constitueixen l'objecte i a gaudir i disposar d'ells, amb els límits derivats de la funció social i les relacions de veïnatge (Sentència Tribunal Constitucional 204/2004, de 18 de novembre). D'acord amb els pronunciaments de la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de data 22 juliol 2013 la doctrina jurídica ha fet la distinció entre els límits del domini i les limitacions. Els primers defineixen el contingut ordinari del dret, és a dir, estableixen els seus confins (d'aquí la seva denominació de «límits»), no requereixen d'un acte especial de constitució, atès que són establerts per les normes legals i no generen dret d'indemnització. En canvi, els segons, les limitacions, comporten una eliminació del contingut propi del dret de propietat i precisen d'un acte especial de constitució. Però ambdues han de ser objecte d'una interpretació restrictiva. Pel que fa a la propietat horitzontal més concretament, totes les disposicions com la que aquí s'analitza pertanyen a la segona categoria, ja que impedeixen al propietari exercir el seu dret a destinar la seva finca a la finalitat que vulgui, de conformitat amb l'article 553.11. 2 lletra e) de la Llei 5/2006. Així de conformitat amb l'article 553.1 el règim jurídic de la propietat horitzontal confereix als propietaris el dret de propietat en exclusiva sobre els elements privatis i en comunitat amb els altres en els elements comuns. Per tant, l'exigència de consentiment exprés dels propietaris afectats és necessari perquè afecta el contingut essencial del dret de propietat. Aquesta nota característica és el fonament perquè la Direcció General de Registres i Notariat distingeixi entre actes individuals (que requereixen el consentiment individualitzat del propietari afectat, amb el matís que exigeix que s'atorgui en escriptura pública, sense que n'hi hagi prou amb la certificació de la seva assistència a la junta de propietaris) i els actes col·lectius (per als quals, n'hi ha prou l'adopció de l'acord amb les majories determinades per la Llei ¹). No obstant això, a diferència d'aquesta exigència de consentiment dels propietaris afectats en escriptura pública, la Direcció General de Dret entén que només cal demanar que el secretari de la comunitat

1. Resolució de 24 d'abril de 2014, fonament de dret tercer i segon de la Resolució de data 5 de juliol de 2005.

certifiqui la seva assistència i el sentit afirmatiu del vot a la junta i, fins i tot, que, degudament notificat, no s'hagi oposat en el termini d'un mes, com s'ha indicat.

Pel que fa a la jurisprudència del Tribunal Suprem, la Sentència de data 23 de febrer de 2006 (fonament de dret segon) afirma que la llibertat que tenen els propietaris integrats en el règim de la propietat horitzontal per destinar els elements a l'ús que tinguin per convenient, sense que el fet d'aparèixer descrit l'ús pugui entendre com a limitació o prohibició de manera que perquè un ús s'entengui prohibit, esdevé necessària una clàusula o regla precisa i concreta, amb obligació per als comuners del seu compliment, tant per als fundadors de la Comunitat, com per als titulars posteriors, sempre que la destinació escollida no estigui prohibit singularment en aquells documents. el Tribunal conclou que perquè s'introdueixi una clàusula similar a l'analitzada cal la unanimitat. Aquesta doctrina es reitera en les Sentències de 20 de setembre de 2007 (fonament de dret tercer, que cita d'altres anteriors), la qual a més recorda que les limitacions o prohibicions d'ús s'han d'interpretar en sentit restrictiu. Per altra banda, el fonament de dret segon de la Sentència de 20 d'octubre de 2008 conté l'afirmació següent: la doctrina constitucional entén que l'article 33 de la Constitució espanyola reconeix un nucli essencial en el dret a la propietat privada, de manera que el règim dels béns, és a dir, les facultats del propietari, no pot privar-lo de l'efectiva utilitat econòmica, ni de l'autonomia de la voluntat per a usar, gaudir i disposar-ne. Malgrat que els estatuts d'una determinada comunitat constituïda en règim de propietat horitzontal poden contenir clàusules prohibitives o limitadores de determinades activitats, aquestes han d'esser establertes de conformitat amb l'interès general de la comunitat. Per garantir la seva eficàcia per als tercers i posteriors adquirents, aquestes limitacions han de constar inscrites en el registre de la propietat. Aquest fonament es transcriu pel fonament de dret sisè de la Sentència de 30 de desembre de 2010. Finalment, aquesta línia jurisprudencial es reitera en les sentències de 4 de març, 25 de juny i 1 de octubre de 2013. Con a conclusió, aquesta posició del Tribunal Suprem és decisiva en la interpretació de la normativa i dels requisits perquè aquest tipus d'acords accedeixi al registre de la propietat i reforça la tesi de que cal rebutjar la inclusió en els estatuts inscrits si els titulars afectats no donen el seu consentiment.

Pel que fa a la jurisprudència d'altres tribunals, la Sentència de l'Audiència Provincial de València de data 26 d'abril de 2013 i abstracció feta que sigui d'aplicació la normativa civil comú (Llei 49/1960, de 21 d'abril), la qual cosa ja podria implicar matisos diferenciadors respecte de la normativa civil foral, resol un cas en què l'acord havia sigut vàlidament adoptat per majories qualificades, però no es pronuncia sobre el cas en què sigui necessari el consentiment dels propietaris afectats, com imposa l'article 553.25.4². De fet, la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de data 20 de febrer de 2012 (fonament de dret quart) afirma que aquest article exigeix que la pèrdua d'utilitat de part de l'edifici, sigui dels elements comuns, sigui de els privatis³, no pot ser realitzada sense el consentiment exprés del propietari particularment afectat, la qual cosa suposa reforçar –també en el règim de la propietat horitzontal– el principi general que ningú pot ser privat dels seus drets sense una causa legal o mitjançant la seva voluntària renúncia. Per la seva banda, la Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona de data 4 de desembre de 2012 tracta un cas d'acord limitatiu de la propietat, però de naturalesa diferent (repartiment de despeses) i a més valora la mala fe de la demandant pel que fa a la recepció de la comunicació, qüestió d'impossible apreciació registralment (article 18 de la Llei Hipotecària).

2. Fonament de dret segon de la Sentència.

3. Tot i que aquest article no distingeix entre els tipus d'elements. en canvi, l'avantprojecte de reformadel llibre V només considera necessari el consentiment de l'afectat quan hi hagi prohibició d'ús d'un element comú.

En relació amb les Resolucions de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques de Catalunya, les citades a la nota de defectes i en el mateix escrit de recurs no són sinó pronunciaments que reforcen la postura que la qualificació desfavorable sosté. Així, pel que fa a la primera, el recurrent no té en compte que a aquesta junta que va motivar el recurs van assistir tots els propietaris, a diferència d'aquesta i el fonament de Dret 3 paràgraf 1 de la Resolució de 21 d'abril de 2010 que requereix el consentiment exprés dels titulars per als acords que disminueixin la utilitat i el valor de determinats elements (en el cas resolt, l'activitat d'hostaleria). La prohibició d'usos, en la seva accepció més àmplia, comporta necessàriament una pèrdua de valor i utilitat econòmica dels elements privatis. Finalment, el fonament de Dret segon tres de la Resolució de 28 octubre 2013 parteix de la necessitat del consentiment del propietari en la junta en el sentit que ha de formar-ne part, la qual cosa no succeeix en aquest cas.

Com a conclusió, la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques entén exigible per poder incloure una clàusula que prohibeixi l'ús turístic en els estatuts de les comunitats de propietaris que hi hagi una majoria de quatre cinques parts si els afectats consentin ⁴ expressament o no s'oposin en el termini d'un mes si no han assistit; i salvaguardi els drets dels titulars que no el renunciïn en el futur.

Barcelona, 8 de novembre de 2014

4. La Direcció General no resol la qüestió –molt debatuda– de si aquest ús turístic ha de constar registralment per poder qualificar el títol negativament o si només cal manifestar-ho en la certificació de l'acord.

I.3.
**RESOLUCIÓN JUS/2424/2014, de 9 de octubre, dictada
en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de
Parets del Vallès, Pere Pineda Masip, contra la calificación
del registrador de la propiedad número 2 de Martorell
(DOGC 05/11/2014). URBANISMO: LICENCIA ESPECÍFICA
DE SEGREGACIÓN EN CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE
SUPERFICIE**

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=674080&type=01&language=es_ES

SUPUESTO DE HECHO. El supuesto de hecho que motiva este recurso es una escritura mediante la cual el titular registral constituye un derecho de superficie por plazo de veinte años sobre parte de una finca, que coincide con una parcela catastral, para que el superficiario construya una gasolinera. Dicho derecho se somete a la condición suspensiva de que su titular obtenga las licencias de obra y ambiental, sin que la escritura se incorporen (aunque se habían aportado en presentaciones anteriores). El registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, la operación puede generar un núcleo de población, lo cual hace exigible la aportación de licencia de parcelación (artículos 187, 188 y 191.1 a y b) del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba la Ley de urbanismo; los artículos 246, 248 y 250 de su Reglamento, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio, el artículo 564-3.2 c) del Código civil de Cataluña y el artículo 17 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio). El notario interpone recurso gubernativo y el registrador mantiene la calificación, acompañando las fotocopias de las licencias medioambiental y de obras.

RESOLUCIÓN. La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas confirma parcialmente la nota. En primer término considera que de la interpretación conjunta del articulado de la normativa urbanística, para constituir un derecho de superficie sobre parte de una finca es precisa la licencia de segregación, al contrario de si recayera sobre la totalidad. No obstante, como en el supuesto de hecho concreto el derecho de superficie se había concedido sobre una finca incluida en un proyecto de parcelación en el que el Ayuntamiento había además otorgado licencia de obra para la construcción de la gasolinera y la licencia medioambiental previa, considera innecesaria una licencia específica de segregación, al amparo de la excepción prevista por el artículo 187.4 letra b) del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto. Ahora bien, estima preciso que se aporte al Registro ambas licencias, originales o testimoniadas, y no por mera fotocopia (artículo 3 de la Ley Hipotecaria).

COMENTARIO. La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas parte de la premisa de que es precisa la licencia de segregación para la asignación de uso exclusivo de un terreno, como la constitución de derecho de superficie, que «comporta una propiedad separada». Así se infiere de los artículos 187.1 a) y 191 a 196 Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo y de los artículos 241 a 248 y 249 y 250

Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo (más concretamente, artículo 191.1 b) del Texto Refundido, 23 y siguientes del Decreto 64/2014, de 13 de mayo de protección de la legalidad urbanística, que deroga el anterior Decreto 305/2006 en esta materia), así como el artículo 17 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

En materia de presunciones de parcelación, la Sentencia de 3 de octubre de 2008, de la Audiencia Provincial de Madrid, revocó la Resolución de 14 de junio de 2004 y la Sentencia del Juzgado de Primera instancia n.º 55 de Madrid de 21 de abril de 2007, confirmando la nota del registrador de la propiedad que había considerado necesaria la licencia en caso de división horizontal de una finca en que existían dos edificaciones para formar dos viviendas unifamiliares independientes cada una de las cuales lleva como anejo el uso y disfrute exclusivo de una zona de terreno. Asimismo, para el caso de suelos privativos integrantes de complejos inmobiliarios privados, se ha exigido igualmente licencia de segregación, caso de dividirse o separarse una parte de ellos (Resolución 14 de julio, 9 de septiembre, dictada para un supuesto de la legislación catalana y 3 de diciembre de 2009). La doctrina de las indicadas Resoluciones fue reiterada posteriormente por otras como la de 12 de julio de 2010 (Fundamento de Derecho Sexto). La Resolución de 24 de agosto de 2011, para un supuesto de enajenaciones de cuotas indivisas sin asignación de uso exclusivo pero reveladoras de parcelación por las circunstancias del caso (existencia de varias escrituras de venta presentadas y escrito del Ayuntamiento relativo a la existencia de posible parcelación ilegal), las de 3 de abril y 15 de octubre de 2012 y la de 5 de noviembre de 2012, 21 y 28 de enero de 2014 por todas. Partiendo de esta base y de las particularidades propias de la normativa urbanística de cada Comunidad Autónoma, existen supuestos en que no se considera necesaria la licencia. Así, en una actuación promovida por el Ayuntamiento, en la Comunidad Valenciana, la Resolución de fecha 8 de julio de 2013 resolvió que no era necesaria la licencia de segregación por existir una norma autonómica ¹ conforme a la cual el acuerdo municipal aprobatorio de la segregación implica el otorgamiento de licencia o si no implica una asignación de uso exclusivo que implique parcelación (Resoluciones de 5 y 14 de noviembre de 2013 y 24 de junio de 2014, dictadas para supuestos planteados en la legislación andaluza o 3 de abril, 15 de octubre y 5 de noviembre de 2012, de Baleares).

En Cataluña, dado que la normativa anterior a la actual no exigía licencia respecto a la posibilidad de constituir más elementos susceptibles de aprovechamiento independiente ², la Resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de fecha 17 de julio de 2009 consideró inscribible una escritura en que los vendedores enajenaban unas cuotas indivisas de una finca y declaraban constituir una comunidad ideal en que las respectivas participaciones porcentuales daban derecho cada una al uso exclusivo y excluyente de unos espacios destinados a aparcamiento.

En el caso resuelto por la Resolución comentada y si bien el artículo 187.3 del Decreto Legislativo 1/2010 deja a salvo, en caso de concesión de licencias, las demás autorizaciones que sean preceptivas de acuerdo con la legislación de régimen local o sectorial, tanto el apartado b) del artículo 187.4 como los derogados artículos 243 y 244 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, exceptúan de su necesidad las fincas incluidas en proyectos de parcelación y de ahí que la Dirección General, junto con la existencia de licencia de obras e invocando el principio de simplificación administrativa, no considere necesaria la licencia específica de segregación. Los vigentes artículos 6 a) y b) del Decreto 64/2014, de 13 de mayo ³, por el que se aprueba el

1. Artículo. 197.4 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana. Hoy el régimen de estas actuaciones se prevé en el artículo 224 de la Ley 5/2014, de 25 de julio.

2. Artículos 141 y siguientes del Decreto legislativo 1/1990, de 12 de julio.

3. Este Decreto entró en vigor el 4 de junio de 2014 y deroga, entre otros, los preceptos referidos a las licencias del Decreto 305/2006, de 18 de julio (*letra b) del apartado 1 de la disposición derogatoria única*).

Reglamento de protección sobre la legalidad urbanística, enumera como actos en los que no es necesaria la licencia de parcelación los comprendidos en proyectos de urbanización debidamente aprobados y en los proyectos de parcelación. Asimismo, el artículo 16 dispone que en los supuestos de actos que comportan la ejecución de obras (en este caso, gasolinera y supermercado), que requieren otras autorizaciones administrativas en concurrencia con la licencia urbanística preceptiva, no se puede otorgar esta licencia mientras no hayan sido concedidas aquellas otras autorizaciones, por lo que presupone la existencia de licencias administrativas previas y, por último, el artículo 20.1 permite dividir los terrenos comprendidos en un ámbito de actuación urbanística para constituir fincas de conformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico que detalle la ordenación del suelo.

En definitiva, existiendo licencia de obras que ampare la construcción en un terreno incluido en un proyecto de reparcelación, no es precisa licencia específica de segregación para la constitución de derecho de superficie.

Barcelona, 9 de noviembre de 2014

I.3.

RESOLUCIÓ JUS/2424/2014, de 9 d'octubre, dictada en el recurs governatiu interposat pel notari de Parets del Vallès, Pere Pineda Masip, contra la qualificació del registrador de la propietat número 2 de Martorell (DOGC 05/11/2014) URBANISME: LLICÈNCIA ESPECÍFICA DE SEGREGACIÓ EN CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=674080&type=01&language=ca_ES

FETS. El fet que motiva aquest recurs és una escriptura mitjançant la qual el titular registral constitueix un dret de superfície per un termini de vint anys sobre una part d'una finca, que coincideix amb una parcel·la cadastral, perquè el superficiari construeixi una benziner. El contracte sotmet aquest dret a la condició suspensiva de que el seu titular obtingui les llicències d'obra i ambiental, sense que l'escriptura s'incorporin (encara que s'havien aportat en presentacions anteriors). El registrador suspèn la inscripció perquè, segons la seva opinió, l'operació pot generar un nucli de població, la qual cosa fa exigible l'aportació d'una llicència de parcel·lació (artículos 187, 188 i 191.1 a i b) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, per qual s'aprova la Llei d'urbanisme; els articles 246, 248 i 250 del seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, l'article 564-3.2 c) del Codi civil de Catalunya i l'article 17 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny). El notari interposa recurs un governatiu i el registrador manté la qualificació. Acompanya l'informe de les fotocòpies de les llicències mediambiental i d'obres.

RESOLUCIÓ. La Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques confirma parcialment la nota. En primer lloc, considera que per a constituir un dret de superfície sobre part d'una finca i de la interpretació conjunta de l'articulat de la normativa urbanística cal demanar la llicència de segregació. Per contra, si recaigués sobre la totalitat no seria exigible. No obstant això, com que el dret de superfície estava constituït sobre una part d'una finca inclosa en un projecte de parcel·lació en què l'Ajuntament havia atorgat tant la llicència d'obra per a la construcció de la benziner, com la llicència mediambiental prèvia, considera que és innecessària una llicència específica de segregació, d'acord amb de l'excepció prevista per l'article 187.4 lletra b) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost. Ara bé, estima que és exigible que l'interessat porti les dues llicències al Registre, originals o testimoniades, i no només per fotocòpia (article 3 de la Llei Hipotecària).

COMENTARI. La Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques parteix de la idea de que cal demanar la llicència de segregació per a l'assignació d'un ús exclusiu d'un terreny, com ara la constitució de dret de superfície sobre part d'una finca, que suposa «una propietat separada». Així ho estableixen els articles 187.1 a) i 191-196 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i els articles 241 a 248 i 249 i 250 Decret 305 / 2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (més concretament, article 191.1 b) del Text refós, 23 i següents del Decret 64/2014, de 13 de maig de protecció

de la legalitat urbanística, que deroga l'anterior Decret 305/2006 en aquesta matèria), així com l'article 17 del Reial Decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny. Pel que fa a les presumpcions de parcel·lació, la Sentència de 3 d'octubre de 2008, de l'Audiència Provincial de Madrid, va revocar la Resolució de 14 de juny de 2004 i la Sentència del Jutjat de Primera Instància n.º 55 de Madrid de 21 abril 2007, que confirma la nota del registrador de la propietat. Aquest havia considerat necessària la llicència en el cas d'una divisió horitzontal d'una finca on hi havia dues edificacions per formar dos habitatges unifamiliars independents, cadascú dels quals tenia com annex l'ús i gaudi exclusiu d'una zona de terreny. Així mateix, per al cas de sòls privatis integrants de complexos immobiliaris privats, s'ha exigít igualment la llicència de segregació, cas de dividir-se o separar-se una part d'ells (Resolució 14 de juliol, 9 de setembre, dictada per a una cas de la legislació catalana i 3 desembre 2009). La doctrina de les indicades resolucions va ser reiterada posteriorment per altres com la Resolució de 12 de juliol de 2010 (fonament de dret sisè). La Resolució de 24 d'agost de 2011, per a un cas d'alienacions d'unes quotes indivises sense l'assignació d'ús exclusiu però reveladores de parcel·lació per les circumstàncies del cas (existència de diverses escriptures de venda presentades i un escrit de l'Ajuntament relatiu a l'existència de possible parcel·lació il·legal), les de 3 d'abril i 15 d'octubre de 2012 i la de 5 de novembre de 2012.¹, 21 i 28 gener 2011, per exemple. Sobre aquesta base i per les particularitats pròpies de la normativa urbanística de cada comunitat autònoma, hi ha casos en què no es considera necessària la llicència. Així, en una actuació promoguda per l'Ajuntament, a la Comunitat Valenciana, la Resolució de data 8 juliol 2013¹ va resoldre que no era necessària la llicència de segregació perquè hi ha una norma autonòmica d'acord amb la qual l'acord municipal aprovatori de la segregació implica l'atorgament de llicència o, si no, implica una assignació d'ús exclusiu que impliqui parcel·lació (Resolucions de 5 i 14 novembre 2013 i 24 de juny de 2014, dictades per a supòsits plantejats en la legislació andalusa o 3 d'abril, 15 d'octubre i 5 novembre 2012, de Balears).

A Catalunya, atès que la normativa anterior a l'actual no exigia llicència respecte a la possibilitat de constituir més elements susceptibles d'aprofitament independent², la Resolució de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques de data 17 de juliol de 2009 va considerar inscribable una escriptura en què els venedors alienaven unes quotes indivises d'una finca i declaraven constituir una comunitat ideal en què les respectives participacions percentuals donaven dret cadascuna a l'ús exclusiu i exclouent d'uns espais destinats a aparcament.

En el cas resolt per la Resolució comentada, i si bé l'article 187.3 del Decret legislatiu 1/2010 estableix que les llicències s'atorguen sens perjudici de les altres d'autoritzacions que siguin preceptives d'acord amb la legislació de règim local o sectorial. Tant el apartat b) de l'article 187.4 com els derogats articles 243 i 244 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, exceptuen de la seva necessitat les finques incloses en projectes de parcel·lació i d'aquí que la Direcció General, juntament amb l'existència d'una llicència de obres i pel principi de simplificació administrativa, no consideri necessària la llicència específica de segregació. Els vigents articles 6 a) i b) del Decret 64/2014, de 13 de maig³, pel qual s'aprova el Reglament de protecció sobre la legalitat urbanística, enumera com a actes en els quals no és necessària la llicència de parcel·lació dels compresos en projectes d'urbanització degudament aprovats i en els projectes de parcel·lació. Així mateix, l'article 16 disposa que en els supòsits d'actes que comporten l'execució d'obres (en aquest cas, gasolinera i supermercat), que requereixen altres autoritzacions administratives

1. Article 197.4 de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, urbanística valenciana. Avui el règim d'aquestes actuacions es preveu en l'article 224 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol.

2. Articles 141 i següents del Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

3. Aquest decret va entrar en vigor el 4 de juny de 2014 i deroga, entre d'altres, els preceptes referits a les llicències del Decret 305/2006, de 18 de juliol (lletra b) de l'apartat 1 de la disposició derogatòria única).

en concurrència amb la llicència urbanística preceptiva, no es pot atorgar aquesta llicència mentre no hagin estat concedides aquelles altres autoritzacions, per la qual cosa pressuposa l'existència de llicències administratives prèvies i, finalment, l'article 20.1 permet dividir els terrenys compresos en un àmbit d'actuació urbanística per constituir finques de conformitat amb les determinacions del planejament urbanístic que detalli l'ordenació del sòl.

Per tot això, si hi ha llicència d'obres que empari la construcció d'una obra en un terreny inclòs en un projecte de reparcel·lació, no cal llicència específica de segregació per a la constitució de dret de superfície.

Barcelona, 9 de novembre de 2014

I.4.

RESOLUCIÓN JUS/2425/2014, de 9 de octubre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el señor Antonio Ángel Longo Martínez, notario de Barcelona, contra la suspensión de la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia, por el registrador de la propiedad, titular del Registro de Igualada núm. 2 (DOGC 05/11/2014). DERECHO DE SUCESIONES: CONFLICTO DE INTERESES

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=674060&type=01&language=es_ES

SUPUESTO DE HECHO. El supuesto de hecho que motiva este recurso es la escritura de herencia en la que una menor, representada por su madre, renuncia a los derechos que le corresponden por derecho de transmisión en la herencia testamentaria de su abuela paterna, que había instituido heredero al padre de la menor y legado lo que por legítima le correspondiera a la tía de ésta. En la escritura comparecen el abuelo materno y la prima hermana por línea paterna de la menor prestando su consentimiento a efectos del artículo 236-30 de la Ley 25/2010, de 29 de julio, del Libro Segundo del Código Civil de Cataluña, relativo a la persona y la familia, en relación con el artículo 424-6.1 a) de la Ley 10/2008, de 10 de julio, por el que se aprueba el Libro IV del mismo. En consecuencia, se abre la sucesión abintestato y son declaradas herederas la menor y su tía.

El registrador de la propiedad suspende la inscripción por tres defectos: no justificarse la utilidad o necesidad que para el patrimonio de la menor tiene la renuncia de los derechos testamentarios a la herencia de su abuela; la existencia de un conflicto de intereses en esta renuncia, ya que la persona que lo autoriza en su calidad de pariente más próxima de la línea paterna es hija de la persona que se beneficia de la misma y, en tercer lugar, por no aportarse la escritura de aceptación de herencia del padre de la menor, que justificaba su derecho de transmisión. El notario autorizante recurre los dos primeros defectos de la nota. El registrador mantiene la calificación y remite el expediente a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña.

RESOLUCIÓN. La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas revoca la nota en cuanto a los dos defectos objeto de recurso. En primer término, entiende que no es necesaria la acreditación de la utilidad o necesidad de la renuncia para el patrimonio del menor exigida por el artículo 236.28.1 del Libro II, pues esta circunstancia es sólo de apreciación por los parientes o el juez que conceden la autorización. En segundo lugar, no estima que sea precisa la intervención de un defensor judicial por existir conflicto de intereses con la prima paterna que suplente la autorización judicial, hija de la beneficiaria de la renuncia, ya que, por una parte, porque el interés de ésta última no entra en contradicción ni se subordina al de su madre, que es la que actúa como representante legal suyo y que no obtiene ningún beneficio como consecuencia de la repudiación; por otra parte, porque el interés de la menor se salvaguarda por la intervención del pariente de la línea materna, que, de apreciar un eventual perjuicio para ésta, se abstendría de autorizar el acto y, finalmente, porque el conflicto se tiene que producir entre las personas que intervienen en el

otorgamiento del acto y no con relación a personas que emiten una declaración complementaria o accesoria, ni personas ajenas a aquél.

COMENTARIO. La jurisprudencia presenta una noción y alcance de «conflicto de intereses» a través de múltiples pronunciamientos. Así, respecto de la patria potestad, pero que puede extrapolarse a supuestos como el presente, en palabras del Tribunal Supremo (Fundamento de Derecho Tercero de la Sentencia de fecha 30 de octubre de 2012) el concepto y delimitación del conflicto de intereses se ciñe a aquellos casos en que los intereses y derechos de un titular y el menor son contrarios u opuestos en un asunto determinado, de modo que el beneficio de uno puede comportar perjuicio para el otro. Invoca por ello la Sentencia de fecha 17 mayo 2004, la cual afirmaba que *«el conflicto de intereses lo toma en consideración el legislador, en defensa del menor (Sentencia de 17 de enero y 4 de marzo de 2003) y en relación con cada asunto concreto, razón por la que hay que estar a las circunstancias concurrentes para afirmar o negar su existencia. Ese casuismo deriva de la excepcionalidad de la figura en relación con la regla general de representación de los hijos menores por sus padres»*. De ahí que la situación de conflicto se identifique con supuestos en los que sea razonable entender que la defensa de los propios intereses irá en detrimento del de los menores (sentencias de 17 de enero y 5 de noviembre de 2003), quedando excluido incluso el caso en que sean distintos, pues esto no implica necesariamente incompatibilidad. En el mismo sentido se pueden citar otras sentencias como las de 12 junio 1985, 17 enero 2003, 30 junio 2004, 1 septiembre 2006 y 8 de junio de 2011. Dentro de estos pronunciamientos generales, para un supuesto en que existía autorización judicial de la herencia el Centro Directivo, en Resolución de fecha 25 de abril de 2001, no consideró necesaria la intervención de defensor judicial en que la incapaz era representada en las operaciones descritas por su hermano –coheredero– y tutor, que acepta la herencia pura y simplemente, atendidas la composición del caudal, las actuaciones procesales realizadas y las concretas circunstancias concurrentes en el supuesto debatido, invocando la necesidad de agilizar y simplificar el tráfico jurídico y la reducción de costes en la medida en que queden debidamente salvaguardados los intereses de menores e incapacitados. Ahora bien, en casos en que no se da esa circunstancia y hay contraposición, resulta exigible (Resolución de fecha 14 de mayo de 2010). También estima el Centro Directivo la existencia en la partición efectuada por un albacea contador-partidor que al tiempo es heredero y que actúa y que dice haber actuado, en aquel concepto, por sí y en nombre de la otra heredera (Resoluciones de 12 de junio y 16 de junio de 2014).

Por una parte, en cuanto al conflicto de intereses, centrando la cuestión en el Derecho Civil catalán, para un caso de contraposición de intereses, dadas las circunstancias del supuesto de hecho, en que una tutora actuaba por sí y en nombre y representación de la tutelada y efectuaba la partición en un momento muy posterior al fallecimiento del causante, la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña estima necesaria la intervención de un defensor judicial (Resolución de fecha 2 de mayo de 2007, con referencia a la Resolución de 9 de octubre de 2006, Fundamento de Derecho Tercero). Entiende que para entender que existe conflicto de intereses han de ser objeto de valoración y ponderación de todas las circunstancias que concurren en la situación lo que llevará a estimar o no la existencia del conflicto.

Por otra parte, a diferencia del Derecho Civil Común, que sólo prevé la exigencia de autorización judicial para el caso de las renunciaciones a la herencia deferidas a los menores bajo patria potestad o tutela ¹, la Ley 25/2010, de 29 de julio, por la que se aprueba el Libro II del Código Civil de Cataluña, contempla en sus artículos 236.30 letra b), en conexión con el

1. Artículos 166 y 271. 4 del Código Civil.

artículo 236.27 letra e), la posibilidad de autorizaciones alternativas por los parientes de ambas líneas, ampliando el ámbito del derogado artículo 153.2 del Código de Familia aprobado por ley 9/1998, de 10 de julio. Pero en el caso resuelto por la Resolución objeto de este comentario, en cambio, entiende que no es precisa la intervención de un defensor judicial pues, además de no estar prevista legalmente para esta concreta eventualidad ² y siendo el fundamento de la exigencia de autorización –sea judicial o sea de los parientes–, en palabras de la propia Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas ³, la protección del interés superior del menor, concluye que éste queda salvaguardado por la actuación del pariente de la rama materna. Además, este mecanismo se enmarca en la línea flexibilizadora sentada por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de fecha 21 de junio de 2013 ⁴, confirmada a su vez por la Sentencia de Tribunal Superior de Justicia de fecha 7 de julio de 2014, señala que el sistema de autorizaciones alternativas previsto por el derogado Código de Familia se trata de una muestra más de la tendencia a la privatización del Derecho de Familia por la que ha optado el legislador catalán. Sistemáticamente se coloca tras la regla general de la autorización judicial, pero no como regla excepcional (lo que llevaría a una interpretación restrictiva), sino como una regla «alternativa», que agiliza la conclusión del negocio jurídico de que se trate, por lo que en caso de familias monoparentales, a diferencia de la postura adoptada por la Resolución de fecha 30 de marzo de 2011(monoparental), la intervención de una sola rama de parientes no afecta al equilibrio y neutralidad de la decisión. En la Resolución comentada, la Dirección General de Derecho parte además de la afirmación de que no cabe apreciar conflicto de intereses cuando se dan lazos de parentesco entre quien autoriza la renuncia y la persona que se ve beneficiada por la misma. Esta postura contrasta con la Resolución de fecha 30 de junio de 2014 de la Dirección General de los Registros que entiende, para un supuesto de representación voluntaria, que sí existe autocontratación en la actuación del apoderado de una cooperativa de crédito que, en una escritura de novación de hipoteca, interviene, además de como tal apoderado, para consentir dicha novación en su condición de cónyuge de la deudora (al ser la vivienda hipotecada el domicilio familiar de ambos). Señala la Dirección General que existe un conflicto *indirecto* de intereses entre el apoderado y su representada, al cual es de aplicación el criterio general de defensa de la posición jurídica del principal en todos aquellos supuestos en que la actuación del gestor implique un conflicto entre los intereses del principal y no sólo los del propio gestor, sino también los intereses de aquellas personas con las que el gestor esté especialmente vinculado. Se aparta así de la Resolución de 15 de octubre de 2005 ⁵ afirmó que, no existiendo norma específica prohibitiva, las actuaciones con parientes no merecen reproche, entiende que dicho aserto es contradictorio con los pronunciamientos del Tribunal Supremo. En cambio, la Dirección General de Derecho de modo que sólo si existiera un conflicto real de intereses, definido por la existencia de una situación de ventaja de los intereses del representante sobre los del representado ⁶, sería precisa la aplicación de los mecanismos previstos por el Ordenamiento jurídico para la validez del negocio jurídico.

Barcelona, 13 de noviembre de 2014

2. Artículo 224 de la Ley 25/2010.

3. Resolución de fecha 30 de marzo de 2011, Fundamento de Derecho 2.2

4. Fundamento de Derecho Sexto

5. Resolución que fue anulada judicialmente por la SAP de Barcelona de fecha 12 de diciembre de 2011.

6. Resolución de fecha 2 de agosto de 2012, de la Dirección General de los Registros.

I.4.**RESOLUCIÓ JUS/2425/2014, de 9 d'octubre, dictada en el recurs governatiu interposat pel senyor Antonio Àngel Longo Martínez, notari de Barcelona, contra la suspensió de la inscripció d'una escriptura d'acceptació i adjudicació d'herència, pel registrador de la propietat, titular del Registre d'Igualada núm. 2 (DOGC 05/11/2014). DRET DE SUCCESSIONS: CONFLICTE D'INTERESSOS**

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=674060&type=01&language=ca_ES

FETS. El supòsit que motiva aquest recurs és l'escriptura d'herència en què una menor, representada per la seva mare, renúncia als drets que li corresponen per dret de transmissió en l'herència testamentària de la seva àvia paterna, que havia instituït hereu al pare de la menor i havia llegat el que per llegítima li correspongués a la tia d'aquesta. En l'escriptura compareixen l'avi matern i la cosina germana per línia paterna de la menor per consentir a l'efecte de l'article 236-30 de la Llei 25/2010, de 29 de juliol, del llibre segon del Codi Civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família, en relació amb l'article 424-6.1 a) de la Llei 10/2008, de 10 de juliol, pel qual s'aprova el Llibre IV del mateix. En conseqüència, s'obre la successió abintestat i són declarades hereves la menor i la seva tia.

El registrador de la propietat suspèn la inscripció per tres defectes: no estar justificada la utilitat o necessitat que, per al patrimoni de la menor, té la renúncia dels drets testamentaris a l'herència de la seva àvia; l'existència d'un conflicte d'interessos en aquesta renúncia, ja que la persona que l'autoritza en com a parent més pròxima de la línia paterna és la filla de la persona que es beneficia de la mateixa i, en tercer lloc, perquè no aporten l'escriptura d'acceptació d'herència del pare de la menor, que justificava el seu dret de transmissió. El notari autoritzant recorre contra els dos primers defectes la nota. El registrador manté la qualificació i remet l'expedient a la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques de Catalunya.

RESOLUCIÓ. La Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques revoca la nota pel que fa als dos defectes objecte del recurs. En primer terme, entén que no és necessària l'acreditació de la utilitat o la necessitat de la renúncia per al patrimoni del menor exigida per l'article 236.28.1 del llibre segon, ja que aquesta circumstància és només d'apreciació pels parents o pel jutge que concedeixen l'autorització. En segon lloc, no estima que sigui necessària la intervenció d'un defensor judicial per existir conflicte d'interessos amb la prima paterna que supleix l'autorització judicial, filla de la beneficiària de la renúncia, ja que, d'una banda, l'interès d'aquesta última no entra en contradicció ni està subordinat al de la seva mare, que és la que actua com a representant legal seu i que no obté cap benefici com a conseqüència de la repudiació; per altra banda, perquè l'interès de la menor està salvaguardat per la intervenció del parent de la línia materna, el qual, si hagués apreciat un eventual perjudici per a aquesta, s'hauria abstenut d'autoritzar l'acte; i, finalment, perquè el conflicte s'ha de produir entre les persones que intervenen en l'atorgament de l'acte i

no amb relació a a les persones que emeten una declaració complementària o accessòria ni persones alienes a aquest.

COMENTARI. La jurisprudència presenta una noció i un abast del concepte de «conflicte d'interès» en moltes resolucions. Així, pel que fa a la potestat parental, però que pot també aplicar-se en supòsits com ara el d'aquesta Resolució, el Tribunal Suprem (fonament de dret tercer de la Sentència de data 30 d'octubre del 2012) afirma que el concepte i la delimitació del conflicte d'interessos només es produeix en aquells casos en què els interessos i els drets d'un titular i el menor són contraris en un assumpte concret. Així doncs, el benefici d'un podria suposar el perjudici per a l'altre. A més, la Sentència de data 17 maig 2004 afirmava que el legislador preveu uns mecanismes de tutela per resoldre el conflicte d'interessos i protegir els menors (Sentències de 17 de gener i 4 de març de 2003). Per a la seva apreciació, cal anar en comptes amb l'assumpte concret i les circumstàncies concurrents per poder afirmar o negar la seva existència. Aquesta casuística és conseqüència de l'excepcionalitat de la figura en relació amb la regla general de representació dels fills menors pels seus pares. Per aquest motiu, la situació de conflicte s'identifica amb els supòsits en què sigui raonable entendre que la defensa dels propis interessos és contrària als interessos dels menors (Sentències de 17 de gener i 5 de novembre de 2003), llevat dels casos en què només siguin diferents, ja que això no vol dir necessàriament que siguin incompatibles. Altres sentències relacionades són les de 12 juny 1985, 17 gener 2003, 30 juny 2004, 1 setembre de 2006 i 8 de juny de 2011. Així doncs, per a un supòsit en què hi havia una autorització judicial per a l'acceptació l'herència, la Resolució de data 25 d'abril de 2001 del Centre Directiu no va considerar necessària la intervenció d'un defensor judicial en què la persona incapaç era representada en les operacions descrites pel seu germà, cohereu i alhora tutor, que accepta l'herència pura i simplement, ateses la composició del cabal hereditari, les actuacions processals realitzades i les concretes circumstàncies concurrents en el supòsit debatut, la necessitat d'agilitar i simplificar el tràfic jurídic i la reducció de costos sempre que quedin salvaguardats els interessos dels menors i incapacitats. Ara bé, en casos en què no es concorre aquesta circumstància i hi ha una contraposició, resulta exigible (Resolució de data 14 de maig de 2010). També la direcció General estima l'existència de conflicte en la partició efectuada per un marmessor comptador partidori que és hereu i que actua en aquell concepte, en nom propi i en representació de l'altra hereva (Resolucions de 12 de juny i 16 de juny de 2014).

D'una banda, pel que fa al conflicte d'interessos en el Dret Civil català, per a un cas de contraposició, ateses les circumstàncies dels fets en què una tutora actuava per si i en nom i representació de la tutelada i efectuava la partició en un moment molt posterior a la mort del causant, la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques de Catalunya estima necessària la intervenció d'un defensor judicial (Resolució de data 2 de maig de 2007, amb referència a la Resolució de 9 d'octubre de 2006, fonament de dret tercer). Considera que per poder entendre que hi ha conflicte d'interessos cal valorar i ponderar totes les circumstàncies que concorren en la situació.

D'altra banda, a diferència del dret civil comú¹, que només preveu l'exigència d'autorització judicial per al cas de les renúncies a l'herència deferides als menors sota potestat parental o tutela, la Llei 25/2010, de 29 de juliol, per la qual s'aprova el Llibre II del Codi Civil de Catalunya, preveu en els articles 236.30 lletra b), en connexió amb l'article 236.27 lletra e), la possibilitat d'autoritzacions alternatives dels parents de les dues línies. Així, amplia l'àmbit del derogat article 153.2 del Codi de família aprovat per la Llei 9/1998, de 10 de juliol. Però en el cas resolt per la Resolució objecte d'aquest comentari, la Direcció entén que no cal la intervenció d'un

1. Articles 166 i 271.4 del Codi civil.

defensor judicial ja que, a més de no estar prevista legalment per a aquest concret supòsit ²; el fonament de l'exigència d'autorització –sigui judicial o sigui dels parents–, en paraules de la pròpia Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques ³, és la protecció de l'interès superior del menor. Per això, conclou que aquest queda salvaguardat per l'actuació del parent de la branca materna. A més, aquest pronunciament continua la línia de flexibilització que va establir la Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona de data 21 de juny de 2013 ⁴, confirmada per la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de data 7 de juliol de 2014. La Audiència considera que el sistema d'autoritzacions alternatives previst pel derogat Codi de família és una demostració més de la tendència a la privatització del dret de família per la qual ha optat el legislador català. Sistemàticament, aquestes autoritzacions són regulades després de la regla general de l'autorització judicial, però no com a regla excepcional (la qual cosa provocaria una interpretació restrictiva), sinó com a una regla «alternativa», que agilitza la conclusió del negoci jurídic celebrat. Com a conclusió, en cas de famílies monoparentals, a diferència de la postura adoptada per la Resolució de data 30 de març de 2011 la intervenció d'una sola branca de parents no afecta l'equilibri i neutralitat de la decisió. En canvi, en la Resolució comentada, la Direcció General de Dret considera que no es pot apreciar un conflicte d'interessos quan la persona que autoritza la renúncia i la persona que s'hi veu beneficiada siguin parents. Aquesta postura difereix de la Resolució de data 30 juny 2014 de la Direcció General dels Registres, la qual entén, per a un supòsit de representació voluntària, que sí que hi ha autocontractació en l'actuació de l'apoderat d'una cooperativa de crèdit que, en una escriptura de novació d'hipoteca, intervé com a tal apoderat i, a més, per consentir aquesta novació en la seva condició de cònjuge de la deutora (perquè l'habitatge hipotecat era el domicili familiar de tots dos). La Direcció General afirma que hi ha un conflicte indirecte d'interessos entre l'apoderat i la seva representada, al qual és d'aplicació el criteri general de defensa de la posició jurídica del principal, en tots els supòsits en què l'actuació del gestor impliqui un conflicte entre els interessos del principal i no només els del propi gestor, sinó també els interessos d'aquelles persones amb les quals el gestor estigui especialment vinculat. A diferència de la Resolució de 15 octubre 2005 ⁵, en què el Centre Directiu va defensar que com que no existeix una norma específica prohibitiva, les actuacions amb els parents no suposen conflicte, en aquesta de 2014 entén que aquesta afirmació és contradictòria amb els pronunciaments del Tribunal Suprem. En canvi, la Direcció General de Dret de manera que només si existeixi un conflicte real d'interessos, caracteritzat per l'existència d'una situació d'avantatge dels interessos del representant sobre els del representat ⁶, seria necessària l'aplicació dels mecanismes establerts per l'ordenament jurídic per a la validesa del negoci jurídic.

Barcelona, 13 de novembre de 2014

2. Article 224 de la Llei 25/2010.

3. Resolució 30 de març de 2011, fonament de dret 2.2.

4. Fonament de dret sisè.

5. Resolució que va ésser anul·lada judicialment per la SAP de Barcelona de 12 de desembre de 2011.

6. Resolució de 2 d'agost de 2012, de la Direcció General dels Registres

I.5.

RESOLUCIÓN JUS/2426/2014, de 14 de octubre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el señor Eugenio Corell Sancho, notario de Barcelona, contra la calificación de la registradora de la propiedad de Barcelona número 8 (DOGC 05/11/2014). PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS. PROHIBICIÓN DE USOS TURÍSTICOS

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=674131&type=01&language=es_ES

SUPUESTO DE HECHO. El supuesto de hecho que motiva estos recursos es la protocolización de acuerdos de modificación de estatutos de la propiedad horizontal para incluir en ellos la prohibición de usos turísticos en su articulado, los cuales no contenían ninguna limitación relativa al uso de los elementos privativos de la comunidad.

En particular, en el caso de la Resolución de nueve de octubre la registradora suspende la inscripción porque, en primer lugar, no se acreditaba que el acta hubiese sido notificada a los propietarios no asistentes y que no había existido oposición a la misma por su parte y porque, en segundo lugar, considerando que el acuerdo adoptado es limitativo de las facultades de goce y disfrute de los propietarios de las viviendas, no sólo no constaba el consentimiento del afectado por la prohibición por estar destinando ya su finca a uso turístico, sino que además del contenido del acta se desprendía su voto en contra. Fundamenta la nota en los artículos 553-1, 553-3, 553-9, 553-10, 553-11, 553-19, 553-21 a 27 y 553-30 y 31 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, por el que se aprueba el Libro V, relativo a los derechos reales, así como en la Resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de 21 de abril de 2010.

En el caso resuelto por la Resolución de fecha catorce de octubre, del certificado resultaba que asistieron a la junta el 62,61% de los propietarios y que el acuerdo había sido notificado a los propietarios ausentes a la junta, sin que en el plazo de treinta días ninguno de ellos hubiera manifestado su oposición a los acuerdos. La registradora suspende la inscripción pues entiende que es preciso el consentimiento expreso de todos los propietarios de aquellos que pudieran resultar afectados por la aplicación de la mencionada norma, de conformidad con el apartado 4 del artículo 553-25 del Libro V.

El notario (tras una calificación sustitutoria que confirmaba la nota) y el interesado respectivamente recurren las notas de calificación en cuanto a la negativa a la inscripción de los acuerdos. Las registradoras mantienen el defecto y elevan informe a la Dirección General de Derecho.

RESOLUCIÓN. La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas confirma las notas pues entiende que, en sede de propiedad horizontal, y si bien el legislador ha resuelto el conflicto de intereses entre los propietarios y la comunidad supeditando los primeros a los segundos, ello no obsta para entender que han de ser siempre respetados los derechos adquiridos por los propietarios en cuanto a las facultades de uso y goce de los elementos de que son titulares, de acuerdo con la interpretación conjunta del artículos 553-11.2 letra e) y el artículo 553.25.4 del Libro V.

Por otra parte, la Dirección General pone de manifiesto la problemática que suscita el mencionado precepto al no concretar si estas facultades de goce y disfrute que resultan limitadas son potenciales o si se han convertido en derecho adquirido en el momento de tomarse el acuerdo; si son relativas al goce y disfrute de un elemento común o si también se refieren al goce y disfrute del propio elemento privativo ni, por último, si el artículo se refiere sólo a las que corresponden a un elemento privativo en concreto, o bien son relativas a la totalidad de los departamentos del inmueble. Concluye que, comoquiera que el precepto no efectúa distinción alguna, entiende que no cabe realizarla en sede interpretativa.

No obstante, continúa, para impedir que la regla de la unanimidad obstaculice la aprobación de estos acuerdos de limitación de uso cuando existe la mayoría de cuatro quintas partes exigida por el artículo 553.25.2, el acuerdo de adopción de esta limitación sería admisible si concurren los siguientes requisitos, a saber: que salvede el desarrollo de la misma por parte del propietario o propietarios que ya la vengan ejercitándola en el momento de adoptar el acuerdo (como ocurría en el caso de la Resolución de nueve de octubre); que recoja la renuncia a esta actividad de los otros copropietarios que no la ejerzan y que, al mismo tiempo, tutele las facultades de aquéllos que no renuncien a ejercitarla en el futuro, sin que baste la mera abstención en la votación para entender que se ha prestado el consentimiento. Pero sí equipara al consentimiento expreso la no oposición en el plazo de un mes desde la notificación a que se refiere el artículo 553.26.2.

Por último la Dirección apunta que en el supuesto de oposición del resto de propietarios a la actividad de uso turístico desarrollada por un titular, la comunidad puede ejercitar las acciones judiciales pertinente ex artículo 553.40 del Libro V.

COMENTARIO. De conformidad con los artículos 33 de la Constitución y artículo 541.1 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, *la propiedad adquirida legalmente otorga a los titulares el derecho a usar de forma plena los bienes que constituyen su objeto y a disfrutar y disponer de ellos*, con los límites derivados de la función social y relaciones de vecindad (Sentencia Tribunal Constitucional 204/2004, de 18 de noviembre). Siguiendo los pronunciamientos de la Sentencia de Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de fecha 22 de julio de 2013 la doctrina jurídica ha empleado la distinción entre los límites del dominio y las limitaciones. Los primeros definen su contenido ordinario del derecho, es decir, establecen sus confines (de ahí su denominación de «límites»), no requieren de un acto especial de constitución, dado que los establecidos en las normas legales y no generan indemnización. En cambio, los segundos, las limitaciones, como su nombre sugiere conllevan una eliminación del contenido propio del derecho de propiedad y precisan de un acto especial de constitución, debiendo ser ambas objeto de una interpretación restrictiva. Dentro de la propiedad horizontal más concretamente, pertenecen a la segunda categoría todas las disposiciones que, como la que aquí se analiza, impiden al propietario ejercitar su derecho a destinar su finca a los fines que tenga por convenientes en la forma dispuesta por el artículo 553.11. 2 letra e). Así se infiere del artículo 553.1 de conformidad con el cual *el régimen jurídico de la propiedad horizontal confiere a los propietarios el derecho de propiedad en exclusiva sobre los elementos privativos y en comunidad con los demás en los elementos comunes*. Por tanto, la exigencia de consentimiento expreso de los propietarios afectados se debe a que afecta a ese contenido esencial del derecho de propiedad. Esa nota característica es el fundamento para que la Dirección General de Registros y Notariado distinga entre actos individuales (que requieren el consentimiento individualizado del propietario afectado, con el matiz de que exige que se otorgue en escritura pública, sin que baste la certificación de su asistencia a la junta de propietarios) y actos colectivos (para los cuales, basta la adopción del acuerdo

con las mayorías determinadas por la Ley ¹). Sin embargo, a diferencia de esta exigencia de consentimiento de los propietarios afectados en escritura pública, la Dirección General de Derecho entiende que basta que el secretario de la comunidad certifique su asistencia y sentido afirmativo del voto en la junta e incluso que, debidamente notificado, no se haya opuesto en el plazo de un mes, como se ha indicado.

Por lo que respecta a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, la Sentencia de fecha 23 de febrero de 2006 (Fundamento de Derecho Segundo) se parte de la libertad que tienen los propietarios integrados en el régimen de la propiedad horizontal para dar a los elementos el destino que tengan por conveniente, sin que el hecho de aparecer descrito el uso pueda entenderse como limitación o prohibición de manera que para que un uso se entienda prohibido, deviene necesaria una cláusula o regla precisa y concreta, con obligación para los comuneros de su cumplimiento, tanto para los fundadores de la Comunidad, como para los titulares posteriores, y a ninguno de ellos se le puede privar de la utilización de su derecho de propiedad como considere oportuno, siempre que el destino elegido no esté prohibido singularmente en aquellos documentos. Y concluye que para que se introduzca una cláusula similar a la analizada es precisa la unanimidad. Esta doctrina se reitera en las Sentencias de 20 de septiembre de 2007 (fundamento de Derecho Tercero, con cita de otras anteriores), que además recuerda que las limitaciones o prohibiciones de uso se han de interpretar en sentido restrictivo. Por su parte, el fundamento de Derecho Segundo de la Sentencia de 20 de octubre de 2008 contiene el siguiente aserto: *la doctrina constitucional entiende que el artículo 33 de la Constitución Española reconoce al derecho a la propiedad privada un núcleo esencial, de manera que el régimen de los bienes, es decir, las facultades del propietario, no puede privarle de la efectiva utilidad económica, ni de la autonomía de la voluntad para usar, gozar y disponer de ellos. Si bien es cierto que los estatutos de una determinada comunidad constituida en régimen de propiedad horizontal pueden contener cláusulas prohibitivas o limitativas de determinadas actividades, éstas deben estar establecidas en atención al interés general de la propia comunidad. Para garantizar su eficacia frente a terceros y a posteriores adquirentes, estas limitaciones deben constar inscritas en el Registro de la Propiedad.* Este se transcribe, a su vez, por el fundamento de Derecho Sexto de la Sentencia de 30 de diciembre de 2010. Por último, sin ánimo exhaustivo, esta línea jurisprudencial se reitera en las Sentencias de 4 de marzo, 25 de junio y 1 de octubre de 2013, por todas. Esta posición del Tribunal Supremo es clave en la interpretación de la normativa y de los requisitos para que este tipo de acuerdos acceda al Registro de la Propiedad, reforzando la tesis de que se ha de rechazar la inclusión en los estatutos inscritos si los titulares afectados no prestan su consentimiento.

Por lo que se refiere a la jurisprudencia menor, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de fecha 26 de abril de 2013 y abstracción hecha de que sea de aplicación la normativa civil común (Ley 49/1960, de 21 de abril), lo cual ya podría implicar matices diferenciadores respecto de la normativa civil foral, parte en estos de la noción de acuerdo válidamente adoptado por mayorías cualificadas, pero no se pronuncia sobre el caso en que sea preciso el consentimiento de los propietarios afectados, como impone el artículo 553.25.4 ². De hecho, en el Fundamento de Derecho Cuarto de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de fecha 20 de febrero de 2012 se afirma que este artículo viene a proclamar que la pérdida de utilidad de parte del edificio sea de los elementos comunes sea de los privativos ³, no puede ser realizada

1. Resoluciones de 24 de abril de 2014, fundamento de Derecho tercero y segundo de la Resolución de fecha 5 de julio de 2005.

2. La propia Sentencia así lo reconoce en el fundamento de Derecho Segundo in fine.

3. Ya que dicho precepto no distingue entre los tipos de elementos a que se refiere, a diferencia de lo que ocurre en el anteproyecto de reforma del Libro V, que restringe esta necesidad de consentimiento del afectado en cuanto comporte una prohibición de uso de los elementos comunes.

sin el consentimiento expreso del propietario particularmente afectado, lo que no supone más que asentar –también en el régimen de la propiedad horizontal– el principio general de que nadie puede, sin una causa legal o mediante su voluntaria renuncia, ser privado de sus derechos. Por su parte, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de fecha 4 de diciembre de 2012 parte no sólo de un acuerdo de naturaleza distinta al aquí planteado (reparto de gastos) sino que además entra a considerar la mala fe de la demandante en cuanto a la recepción de la comunicación, cuestión de imposible apreciación en sede registral (artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

En relación con las Resoluciones de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña, el fundamento de Derecho tres párrafo uno de la Resolución de 21 de abril de 2010 que se requiere el consentimiento expreso de los titulares para los acuerdos que disminuyan la utilidad y el valor de determinados elementos (en el supuesto de hecho, la actividad de hostelería). La prohibición de usos, en su acepción más amplia, conlleva necesariamente una pérdida de valor y utilidad económica de los elementos privativos. Por último, el Fundamento de Derecho Segundo tres de la Resolución de 28 de octubre de 2013 parte de la necesidad también de consentimiento del propietario en la junta en el sentido de que tiene que *formar parte* de la junta. No obstante, en la Resolución de catorce de octubre aquí comentada se entiende como favorable el del propietario notificado que no se opone en el plazo de un mes (fundamento de Derecho tercero seis).

En resumen, la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas entiende exigible para incluir una cláusula que prohíba el uso turístico en los estatutos de las comunidades de propietarios que se adopten por cuatro quintas partes y, además, que los afectados consientan expresamente ⁴ o no se opongan en el plazo de un mes si no han asistido y salvaguarde además los derechos de los titulares que no renuncien a él en el futuro.

Barcelona, 8 de noviembre de 2014

4. En este punto deja abierta la Dirección General la cuestión– bastante debatida– de si dicho uso turístico ha de constar registralmente para fundar la calificación negativa, o si basta la mera manifestación vertida en el acuerdo de la junta.

I.5.

RESOLUCIÓ JUS/2426/2014, de 14 d'octubre, dictada en el recurs governatiu interposat pel senyor Eugenio Corell Sancho, notari de Barcelona, contra la qualificació de la registradora de la propietat de Barcelona número 8 (DOGC 05/11/2014). PROPIETAT HORIZONTAL: MODIFICACIÓ D'ESTATUTS. PROHIBICIÓ D'USOS TURÍSTICS

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=674131&type=01&language=ca_ES

FETS. El supòsit que motiva aquests recursos és la protocol·lització dels acords de modificació dels estatuts de la propietat horitzontal per incloure-hi la prohibició d'usos turístics, els quals no contenien cap limitació relativa a l'ús dels elements privatis de la comunitat fins a l'aprovació d'aquest acord.

Concretament, en el cas de la Resolució de nou d'octubre, la registradora suspèn la inscripció perquè, per una banda, no estava acreditat que l'acta havia estat notificada als propietaris no assistents i que no havia existit oposició a l'acord i perquè, per l'altra, tot i que l'acord esmentat és limitatiu de les facultats d'ús i gaudi dels propietaris dels habitatges, no només no constava el consentiment del propietari afectat per la prohibició perquè ja destinava la seva finca a l'ús turístic, sinó que a més a més havia votat en contra. Fonamenta la nota en els articles 553-1, 553-3, 553-9, 553-10, 553-11, 553-19, 553-21 a 27, i 553-30 i 31 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, pel qual s'aprova el Llibre V, així com en la Resolució de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques de 21 d'abril del 2010.

En el cas resolt per la Resolució de data catorze d'octubre, resultava del certificat que el 62,61% dels propietaris va assistir a la junta i que l'acord havia estat notificat als propietaris absents, sense que hi hagués oposició a la mateixa en el termini de trenta dies. La registradora suspèn la inscripció ja que entén que cal exigir el consentiment exprés de tots els propietaris que puguin resultar afectats per l'aplicació de l'esmentada norma, de conformitat amb l'apartat 4 de l'article 553-25 del Llibre V.

El notari (després d'una qualificació substitutòria que confirmava la nota) i l'interessat respectivament recorren contra les notes de qualificació pel que fa a la negativa a la inscripció dels acords. Les registradores mantenen el defecte i eleven l'informe a la Direcció General de Dret.

RESOLUCIÓ. La Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques confirma les notes ja que entén que, pel que fa a la propietat horitzontal i malgrat que el legislador ha resolt el conflicte d'interessos entre els propietaris i la comunitat mitjançant la subordinació dels primers als segons, això no vol dir que els drets adquirits pels propietaris pel que fa a les facultats d'ús i gaudi dels elements de què són titulars hagin de ser respectat sempre, d'acord amb la interpretació conjunta de l'article 553-11.2 lletra e) i l'article 553.25.4 del Llibre V. D'altra banda, la Direcció General exposa la problemàtica que l'esmentat precepte origina per no concretar si aquestes facultats d'ús i gaudi són potencials o si s'han convertit en dret adquirit en el moment de prendre

l'acord; si aquestes facultats d'ús i gaudi són les relatives als elements comuns o si també es refereixen al gaudi i gaudi del propi element privatiu ni, finalment si aquestes facultats són només les que corresponen a un element privatiu en concret, o bé són les relatives a la totalitat dels departaments de l'immoble. Com a conclusió, com que la normativa no efectua cap distinció, la Direcció entén que on la llei no distingeix no es pot distingir.

No obstant això, amb la finalitat d'evitar que la regla de la unanimitat obstaculitzi l'aprovació d'aquests acords de la limitació d'ús quan hi hagi una majoria de quatre cinquenes parts (l'article 553.25.2), l'admet si aquest acord reuneix aquests requisits: que salvaguardi el desenvolupament de la mateixa pel propietari o propietaris que ja l'exercitin en el moment d'adoptar l'acord (com ara el cas de la Resolució de nou d'octubre), que reculli la renúncia a aquesta activitat pels altres copropietaris que no l'exerceixin i que tuteli les facultats d'aquells que no renunciïn a exercitar-la en el futur. No n'hi ha prou amb l'abstenció, però sí amb la no oposició en el termini d'un mes des de la notificació a què es refereix l'article 553.26.2 de la Llei.

Finalment, la Direcció fa referència a la possibilitat que té la comunitat per exercir les accions judicials pertinent ex article 553.40 del Llibre V contra el propietari que destini la seva finca a l'ús turístic.

COMENTARI. De conformitat amb l'article 33 de la Constitució i l'article 541.1 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, la propietat adquirida legalment atorga als titulars el dret a usar de forma plena els béns que en constitueixen l'objecte i a gaudir i disposar d'ells, amb els límits derivats de la funció social i les relacions de veïnatge (Sentència Tribunal Constitucional 204/2004, de 18 de novembre). D'acord amb els pronunciaments de la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de data 22 juliol 2013 la doctrina jurídica ha fet la distinció entre els límits del domini i les limitacions. Els primers defineixen el contingut ordinari del dret, és a dir, estableixen els seus confins (d'aquí la seva denominació de «límits»), no requereixen d'un acte especial de constitució, atès que són establerts per les normes legals i no generen dret d'indemnització. En canvi, els segons, les limitacions, comporten una eliminació del contingut propi del dret de propietat i precisen d'un acte especial de constitució. Però ambdues han de ser objecte d'una interpretació restrictiva. Pel que fa a la propietat horitzontal més concretament, totes les disposicions com la que aquí s'analitza pertanyen a la segona categoria, ja que impedeixen al propietari exercir el seu dret a destinar la seva finca a la finalitat que vulgui, de conformitat amb l'article 553.11.2 lletra e) de la Llei 5/2006. Així de conformitat amb l'article 553.1 el règim jurídic de la propietat horitzontal confereix als propietaris el dret de propietat en exclusiva sobre els elements privatis i en comunitat amb els altres en els elements comuns. Per tant, l'exigència de consentiment exprés dels propietaris afectats és necessari perquè afecta el contingut essencial del dret de propietat. Aquesta nota característica és el fonament perquè la Direcció General de Registres i Notariat distingeixi entre actes individuals (que requereixen el consentiment individualitzat del propietari afectat, amb el matís que exigeix que s'atorgui en escriptura pública, sense que n'hi hagi prou amb la certificació de la seva assistència a la junta de propietaris) i els actes col·lectius (per als quals, n'hi ha prou l'adopció de l'acord amb les majories determinades per la Llei¹). No obstant això, a diferència d'aquesta exigència de consentiment dels propietaris afectats en escriptura pública, la Direcció General de Dret entén que només cal demanar que el secretari de la comunitat certifiqui la seva assistència i el sentit afirmatiu del vot a la junta i, fins i tot, que, degudament notificat, no s'hagi oposat en el termini d'un mes, com s'ha indicat.

Pel que fa a la jurisprudència del Tribunal Suprem, la Sentència de data 23 de febrer de 2006 (fonament de dret segon) afirma que la llibertat que tenen els propietaris integrats en el règim de

1. Resolució de 24 d'abril de 2014, fonament de dret tercer i segon de la Resolució de data 5 de juliol de 2005.

la propietat horitzontal per destinar els elements a l'ús que tinguin per convenient, sense que el fet d'aparèixer descrit l'ús pugui entendre com a limitació o prohibició de manera que perquè un ús s'entengui prohibit, esdevé necessària una clàusula o regla precisa i concreta, amb obligació per als comuns del seu compliment, tant per als fundadors de la Comunitat, com per als titulars posteriors, sempre que la destinació escollida no estigui prohibit singularment en aquells documents. el Tribunal conclou que perquè s'introdueixi una clàusula similar a l'analitzada cal la unanimitat. Aquesta doctrina es reitera en les Sentències de 20 de setembre de 2007 (fonament de dret tercer, que cita d'altres anteriors), la qual a més recorda que les limitacions o prohibicions d'ús s'han d'interpretar en sentit restrictiu. Per altra banda, el fonament de dret segon de la Sentència de 20 d'octubre de 2008 conté l'afirmació següent: la doctrina constitucional entén que l'article 33 de la Constitució espanyola reconeix un nucli essencial en el dret a la propietat privada, de manera que el règim dels béns, és a dir, les facultats del propietari, no pot privar-lo de l'efectiva utilitat econòmica, ni de l'autonomia de la voluntat per a usar, gaudir i disposar-ne. Malgrat que els estatuts d'una determinada comunitat constituïda en règim de propietat horitzontal poden contenir clàusules prohibitives o limitadores de determinades activitats, aquestes han d'esser establertes de conformitat amb l'interès general de la comunitat. Per garantir la seva eficàcia per als tercers i posteriors adquirents, aquestes limitacions han de constar inscrites en el registre de la propietat. Aquest fonament es transcriu pel fonament de dret sisè de la Sentència de 30 de desembre de 2010. Finalment, aquesta línia jurisprudencial es reitera en les sentències de 4 de març, 25 de juny i 1 de octubre de 2013. Con a conclusió, aquesta posició del Tribunal Suprem és decisiva en la interpretació de la normativa i dels requisits perquè aquest tipus d'acords accedeixi al registre de la propietat i reforça la tesi de que cal rebutjar la inclusió en els estatuts inscrits si els titulars afectats no donen el seu consentiment.

Pel que fa a la jurisprudència d'altres tribunals, la Sentència de l'Audiència Provincial de València de data 26 d'abril de 2013 i abstracció feta que sigui d'aplicació la normativa civil comú (Llei 49/1960, de 21 d'abril), la qual cosa ja podria implicar matisos diferenciadors respecte de la normativa civil foral, resol un cas en què l'acord havia sigut vàlidament adoptat per majories qualificades, però no es pronuncia sobre el cas en què sigui necessari el consentiment dels propietaris afectats, com imposa l'article 553.25.4². De fet, la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de data 20 de febrer de 2012 (fonament de dret quart) afirma que aquest article exigeix que la pèrdua d'utilitat de part de l'edifici, sigui dels elements comuns, sigui de els privatis³, no pot ser realitzada sense el consentiment exprés del propietari particularment afectat, la qual cosa suposa reforçar –també en el règim de la propietat horitzontal– el principi general que ningú pot ser privat dels seus drets sense una causa legal o mitjançant la seva voluntària renúncia. Per la seva banda, la Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona de data 4 de desembre de 2012 tracta un cas d'acord limitatiu de la propietat, però de naturalesa diferent (repartiment de despeses) i a més valora la mala fe de la demandant pel que fa a la recepció de la comunicació, qüestió d'impossible apreciació registralment (article 18 de la Llei Hipotecària).

En relació amb les Resolucions de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques de Catalunya, les citades a la nota de defectes i en el mateix escrit de recurs no són sinó pronunciaments que reforcen la postura que la qualificació desfavorable sosté. Així, pel que fa a la primera, el recurrent no té en compte que a aquesta junta que va motivar el recurs van assistir tots els propietaris, a diferència d'aquesta i el fonament de Dret 3 paràgraf 1 de la Resolució

2. Fonament de dret segon de la Sentència.

3. Tot i que aquest article no distingeix entre els tipus d'elements. en canvi, l'avantprojecte de reformadel llibre V només considera necessari el consentiment de l'afectat quan hi hagi prohibició d'ús d'un element comú.

de 21 d'abril de 2010 que requereix el consentiment exprés dels titulars per als acords que disminueixin la utilitat i el valor de determinats elements (en el cas resolt, l'activitat d'hostaleria). La prohibició d'usos, en la seva accepció més àmplia, comporta necessàriament una pèrdua de valor i utilitat econòmica dels elements privatis. Finalment, el fonament de Dret segon tres de la Resolució de 28 octubre 2013 parteix de la necessitat del consentiment del propietari en la junta en el sentit que ha de formar-ne part, la qual cosa no succeeix en aquest cas.

Com a conclusió, la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques entén exigible per poder incloure una clàusula que prohibeixi l'ús turístic en els estatuts de les comunitats de propietaris que hi hagi una majoria de quatre cinques parts si els afectats consentin ⁴ expressament o no s'oposin en el termini d'un mes si no han assistit; i salvagardi els drets dels titulars que no el renunciïn en el futur.

Barcelona, 8 de novembre de 2014

4. La Direcció General no resol la qüestió –molt debatuda– de si aquest ús turístic ha de constar registralment per poder qualificar el títol negativament o si només cal manifestar-ho en la certificació de l'acord.



RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA

Pedro Ávila Navarro

II.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2014)

***Representación:* El registrador de la propiedad puede comprobar la representación por consulta al Registro Mercantil**

***Opción de compra:* Para la cancelación de cargas posteriores es necesaria la consignación del precio**

***Opción de compra:* La consignación solo es necesaria por el importe que garanticen las cargas posteriores**

1. Representación.– El primer problema es «determinar si al objeto de acreditar las facultades representativas [del administrador de una sociedad] es suficiente hacerlo en relación con una certificación emitida por el registrador mercantil o si, por el contrario, es requisito imprescindible que el notario manifieste que ha tenido a la vista copia autorizada de la escritura de nombramiento y aceptación de administrador». La Dirección entiende que la certificación registral sólo sería prueba de la representación «si fuera posterior al otorgamiento de la escritura de ejercicio unilateral de la opción de compra, de forma que se acreditara que en el momento del otorgamiento del negocio estuviera inscrito el cargo de administrador», o sea, «mediante el acompañamiento a la escritura calificada de la certificación registral correspondiente de fecha posterior al otorgamiento de aquella (cfr., por todas, las R. 01.03.1994, R. 28.05.1999 y R. 07.06.2000)». No obstante, «como señalara la R. 11.06.2012, el recurso podría evitarse, y con ello las consiguientes molestias a los usuarios, si el registrador, antes de poner la nota, hubiese consultado directamente el Registro Mercantil [...] pues el principio de rogación registral, en efecto, es perfectamente compatible con el reconocimiento al registrador de un principio de aportación de prueba».

2. Opción de compra.– «Se debate en este recurso la inscripción de una escritura de ejercicio unilateral de opción de compra, existiendo cargas posteriores constituidas por el concedente». La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones, como las R. 11.06.2002 y R. 18.05.2011: «Una vez ejercitado un derecho de opción puede solicitarse la cancelación de las cargas que hubiesen sido inscritas con posterioridad; [...] ahora bien, para ello es necesario, como regla general, el depósito del precio pagado a disposición de los titulares de las cargas posteriores (cfr. art. 175.6 RH); entre otras cosas, para «impedir pactos que dejen la consignación y su importe al arbitrio del optante» (en este caso pretendía el recurrente imputar al pago del ejercicio del derecho de opción dos pagarés endosados al concedente con fecha anterior a la constitución del mismo derecho de opción). Sin embargo, no puede exigirse la consignación de todo el importe del ejercicio del derecho de opción, sino solo la cantidad que esté cubierta con la garantía de la hipoteca que se pretende cancelar: «No tiene justificación consignar a favor de esos titulares posteriores un importe superior al de sus garantías registrales».

R. 27.09.2014 (Nepalia, S.L., contra Registro de la Propiedad Cieza-1) (BOE 27.10.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/27/pdfs/BOE-A-2014-10953.pdf>

II.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2014)

Hipoteca: Constitución: Necesidad de expresión manuscrita de advertencia de riesgos para el hipotecante no deudor

El art. 6 L. 1/14.05.2013, de medidas para reforzar la protección de deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social, exige que en la escritura préstamo hipotecario se incluya, junto a la firma del cliente, una expresión manuscrita, en los términos que ya ha determinado el Banco de España en el anexo 9 de la guía de acceso al préstamo hipotecario de julio de 2013, de haber sido adecuadamente advertido de determinados posibles riesgos derivados del contrato (por limitaciones a la variabilidad del tipo de interés, por asociarse un instrumento de cobertura del riesgo de tipo de interés, o pactarse en una o varias divisas); y lo hace cuando el contrato se suscriba *con un prestatario, persona física, en los que la hipoteca recaiga sobre una vivienda o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir*. Ciertamente el art. 6 L. 1/2013 no se refiere al hipotecante no deudor (como sí lo hace la modificación por RDL. 6/2012 respecto del mantenimiento del beneficio de excusión aunque se hubiese renunciado); pero la Dirección rechaza una interpretación literal de la norma que excluya al «hipotecante no deudor persona física», ya que concurre en ambos casos la finalidad de la Ley, de « paliar el efecto del desalojo o lanzamiento en colectivos especialmente vulnerables », e interpreta que éste también debe hacer la « expresión manuscrita », abogando así por una « interpretación extensiva coherente además con la función informadora exhaustiva que corresponde al notario en la autorización de estos préstamos (arts. 17 bis LN y 147 RH) » (además de que en el caso concreto el hipotecante se había obligado solidariamente con el prestatario).

R. 29.09.2014 (Notario José-María Montero PérezBarquero contra Registro de la Propiedad de Córdoba-7) (BOE 27.10.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/27/pdfs/BOE-A-2014-10955.pdf>

II.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (BOE DE 27 DE OCTUBRE 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, R. 08.05.2014, R. 26.06.2014 y R. 26.07.2014

R. 29.09.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 27.10.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/27/pdfs/BOE-A-2014-10956.pdf>

II.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2014)

Quiebra: La inscripción de quiebra no impide la de actos otorgados durante el periodo de retroacción

Quiebra: No se cancela por inscripción de compraventa otorgada durante el periodo de retroacción

«La cuestión que se plantea en el presente recurso es determinar si, constando inscrita la declaración de quiebra de la sociedad transmitente, es inscribible una escritura de compraventa otorgada con anterioridad al auto de declaración de quiebra, pero durante el período de retroacción de la misma, en aplicación de lo dispuesto por el art. 878.II C. de c. derogado por la disp. derog. única, ap. 3.3, L. 22/09.07.2003, Concursal». La Dirección analiza la evolución jurisprudencial sobre los efectos de la retroacción, que pasó desde considerarlos como de nulidad absoluta («llegó incluso en alguna ocasión a dejar sin efecto la eficacia protectora para el tercero hipotecario de la fe pública registral, S. 17.03.1958 y S. 15.11.1991») hasta a entender que era necesaria la existencia de un perjuicio o fraude; y concluye que, «calificada por la más reciente jurisprudencia la ineficacia del derogado art. 878.II C. de c. como un supuesto de rescisión y no de nulidad, nada impide que pueda practicarse la inscripción de la transmisión objeto del presente recurso. [...] Consecuentemente con lo manifestado en esta S. 08.04.2014, el Registro de la Propiedad seguirá publicando la existencia de una posible causa de rescisión que sea oponible a tercero conforme a lo dispuesto en los arts. 34 y 37.1 LH, [...] [hasta que] por el Juzgado que conozca la quiebra se expida, en el caso de que el proceso de quiebra haya concluido sin haberse ejercido esta especial acción de rescisión del art. 878.II C. de c., el correspondiente mandamiento cancelatorio, lo cual es coincidente con la doctrina mantenida por esta Dirección General desde su R. 08.11.1990».

R. 30.09.2014 (Grúas Roxu, S.A., contra Registro de la Propiedad de Oviedo-5) (BOE 27.10.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/27/pdfs/BOE-A-2014-10957.pdf>

II.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2014)

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

«La L. 1/14.05.2013 impone para toda hipoteca (destinada o no a servir de cobertura a una emisión de títulos hipotecarios), como requisito legal para poder ejercitar la acción real hipotecaria por la vía del procedimiento de ejecución directa o de la venta extrajudicial, la doble condición de que la finca haya sido previamente tasada conforme a la Ley reguladora del mercado hipotecario y que el valor de tasación a los efectos de la subasta no sea inferior al 75 % de la realizada conforme a la citada legislación» (ver art. 682.2.1 LEC). Se plantea ahora «si la exigencia de certificación de tasación de la finca es aplicable a los supuestos de novación y ampliación de la hipoteca existente por incremento de la cuantía del préstamo; y la contestación, atendiendo a la legislación vigente, tiene que ser necesariamente negativa». La

Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 18.02.2014, y dice que, «constando ya el valor de tasación para subasta en la escritura de constitución y en la inscripción constitutiva determinante del nacimiento del derecho real de hipoteca y no habiéndose modificado dicho valor en la escritura de novación y ampliación del préstamo hipotecario, procede considerar que no es exigible en este caso el certificado de tasación»; la razón es que «la doctrina de este Centro Directivo no equipara a todos los efectos legales la ampliación de responsabilidad hipotecaria con la constitución de una segunda hipoteca, equiparación que se ha realizado a efectos del rango o preferencia de la ampliación cuando existan acreedores o titulares intermedios»; si bien la ampliación de hipoteca funciona frente a terceros como una nueva hipoteca, «entre las partes contratantes han de primar los efectos de su voluntad que es establecer un único y uniforme régimen jurídico».

R. 30.09.2014 (Notaria Eloísa López Monís Gallego contra Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo – 1) (BOE 27.10.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/27/pdfs/BOE-A-2014-10958.pdf>

II.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2014)

Anotación preventiva de embargo: Es posible su prórroga aunque no se haya inscrito la subrogación procesal de un nuevo acreedor

«Se debate en este recurso la posibilidad de practicar la prórroga de una anotación preventiva de embargo, alegando el registrador como defecto que no se ha hecho constar en el Registro de la Propiedad la cesión del crédito del acreedor embargante a favor de la nueva titular (art. 20 LH)». La Dirección responde que «por medio de la anotación preventiva de embargo, lo que accede al Registro no es el crédito que motivó el embargo, sino el embargo mismo, la medida cautelar [ver R. 11.09.2006 y R. 21.11.2006]; por ello, corresponde al juez apreciar la sucesión procesal del demandante (art. 540 LEC), por lo que no debe haber obstáculo para practicar la prórroga de la anotación de embargo, ni para la expedición de la certificación de dominio y cargas del art. 656 LEC, ni para la inscripción del resultado del procedimiento de ejecución aunque la adjudicación se verifique a favor del cesionario, sin necesidad de asiento previo a favor de éste [...], sin perjuicio de que la sucesión procesal en la posición de anotante, apreciada judicialmente y resultante del mandamiento, pueda ser objeto de nota marginal en la anotación de embargo, pues dicha nota puede tener la consecuencia, en la hipótesis de ejecución de una carga con rango preferente, de precisar la comunicación en la expedición de certificación de cargas y gravámenes al nuevo titular de la anotación (cfr. R. 29.06.2013)». Se marca así una importante diferencia con la hipoteca, que «sólo puede ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo (cfr. art. 130 LH)» (ver R. 10.10.2013 y R. 17.10.2013).

R. 01.10.2014 (Aktiv Kapital Portfolio As, Oslo, Sucursal en Zug, contra Registro de la Propiedad de Rivas Vaciamadrid) (BOE 30.10.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11093.pdf>

II.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2014)

Documento judicial: Su inscripción requiere firmeza de la resolución

Anotación preventiva de demanda: Es anotable, no inscribible, la sentencia dictada en rebeldía

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 23.05.2014 y R. 28.01.2013).

R. 01.10.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrox) (BOE 30.10.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11094.pdf>

II.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2014)

Actos inscribibles: El exceso de adjudicación por legítima es atribución a título gratuito

Herencia: El exceso de adjudicación por legítima está legitimado por la libertad de partición

El testador hizo un legado de usufructo en favor de un hijo en pago de legítima; colacionadas las donaciones recibidas en vida, resulta un exceso en favor del legitimario, por lo que no debe hacerse ningún pago; pero los interesados, «interpretando de la forma más favorable al legatario la voluntad del causante», le adjudican el indicado usufructo. La registradora suspende la inscripción porque «no resulta de la escritura calificada la causa onerosa o gratuita que justifique la adjudicación del usufructo que se hace a dicho legitimario». La Dirección revoca esa calificación, basándose en la libertad de partir que tienen los herederos (art. 1058 C.c.), y por resultar claramente el carácter gratuito de la atribución.

R. 02.10.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-3) (BOE 30.10.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11095.pdf>

II.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2014)

Reanudación del tracto: No puede inscribirse el expediente cuando varían sustancialmente las circunstancias de la certificación inicial

Expedida certificación para la reanudación del tracto sobre una finca, se presenta ahora la sentencia recaída en el expediente; pero entre ambos momentos se había inscrito otro expediente de dominio que afectaba a parte de la finca. Dice la Dirección que «las dudas del registrador en lo relativo a la identificación de la finca no pueden impedir, en vía de principios, la inscripción en los supuestos de expediente de dominio (ver R. 25.11.2013), pues, en este caso, el juicio sobre tal extremo corresponde exclusivamente al juez, [...] salvo que, en tal momento y con carácter de excepción a la citada regla general, el registrador no tenga ya

dudas, sino la certeza de que la finca objeto del expediente de dominio es distinta de la inscrita, cuyo tracto ha sido interrumpido (cfr. R. 25.11.2013); es ésta precisamente la situación que ahora se plantea, por un previo asiento que afecta a parte de la finca matriz, que no pudo figurar en la certificación y que, por lo tanto, tampoco pudo formar parte de los elementos probatorios a disposición del juez». Y no deja de señalar que, para evitar ese resultado, «se pudo solicitar anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento de reanudación del tracto sucesivo (art. 283 RH) y sin embargo no se realizó actuación alguna en este sentido (véase R. 11.07.2009)».

R. 02.10.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 30.10.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11096.pdf>

II.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2014)

Anotación preventiva de embargo: En la adjudicación en procedimiento administrativo deben constar las notificaciones reglamentarias

Se plantea «si puede el registrador calificar en una adjudicación dimanante de un procedimiento de apremio por deudas a la Tesorería General de la Seguridad Social el extremo relativo a que se hayan realizado y el modo en que se hayan verificado las notificaciones al deudor previstas en el RD. 1415/11.06.2004, Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, en concreto la resolución de valoración de los bienes y la providencia de subasta, advirtiendo el registrador en el presente supuesto que la citación por edictos sólo puede ser empleada cuando se han agotado los medios de emplazamiento personal». La Dirección reitera una vez más la doctrina de la calificación registral de los actos administrativos (art. 99 RH), y cita las R. 07.09.1992 («no ha de importar, para negar en su caso la inscripción, que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho»), y R. 25.03.2008 («el control de la legalidad [...] no queda excluido por el hecho de que concurra en el expediente administrativo el informe favorable del organismo afectado, ya que tal informe está sometido igualmente a la calificación registral»). «Entre estos trámites esenciales que son objeto de calificación registral figuran todos aquellos que, dentro del procedimiento correspondiente, van dirigidos a que los titulares afectados puedan tener en el mismo la intervención prevista por las leyes para evitar su indefensión (cfr. art. 24 C.E.)»; y cita la S.TC. 153/02.07.2001 («la situación de rebeldía no excluye el deber de los órganos judiciales de notificarle, cuando así resulte procedente de acuerdo con lo establecido en las normas procesales, la sentencia que ponga fin al proceso –art. 497 LEC– o aquellos actos del proceso de ejecución que la Ley ordena notificar personalmente al demandado») y, en el mismo sentido, S.TC. 158/02.07.2001. «El art. 122.1 RD. 1415/2004 determina como requisitos que deben constar en el certificado de adjudicación que emite el director provincial *todas aquellas circunstancias que, en su caso, sean precisas para su inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria*»; y dentro de estas circunstancias están aquellas que afectan a los trámites esenciales del procedimiento (ver en ese sentido R. 07.09.1992), como las notificaciones señaladas por el registrador y, «cuando menos, una referencia a la adecuación de la práctica de las notificaciones a la forma que para ellas prevé con carácter general el art. 59 L. 30/26.11.1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo

Común, sin que pueda estimarse suficiente para tener por cumplidos estos trámites el que las notificaciones hayan podido ser realizadas por otras vías o siguiéndose un orden diferente al establecido en el referido precepto».

R. 02.10.2014 (Tesorería General de la Seguridad Social contra Registro de la Propiedad de A Coruña – 6) (BOE 30.10.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11097.pdf>

II.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 30 DE OCTUBRE 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, R. 08.07.2014 y otras muchas. En este caso, los promotores del expediente eran los compradores de la viuda e hijos del titular registral.

R. 02.10.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Plasencia) (BOE 30.10.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11098.pdf>

II.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2014)

Calificación registral: En la presentación a nueva calificación, el Registrador está obligado a calificar

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

«El registrador afirma en su nota que ‘dado que el título presentado no es susceptible de inscripción por sí mismo, sino que complementa a otros títulos notariales que no han sido objeto de rectificación ni de presentación, no procede calificación alguna’; [...] como también ocurrió en el caso abordado en el R. 05.03.2014, ‘no nos encontramos ante un recurso contra la calificación del registrador, sino ante una queja por su forma de proceder al ejercer la función calificadora’, o, más propiamente en este caso, una queja por la negativa a calificar». Dice la Dirección que, «como se indicó en la R. 05.03.2014, ‘caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos’ y ‘la nueva presentación significa el inicio –ex novo– de todo el procedimiento registral’»; ante esa nueva presentación, conforme al art. 18 LH, el registrador tiene la obligación de calificar, y es en esa calificación donde «se podrá llegar a la conclusión y pronunciamiento formal, materializado en una nota de calificación, de que el documento presentado, en su caso, no es susceptible de inscripción». En esa nota podrá reiterar los argumentos o motivaciones de otra nota de calificación recaída en procedimiento registral anterior, o remitirse a lo que resulte de otra nota de calificación anterior debidamente identificada y que conste a disposición del mismo presentante (y del mismo autorizante); «lo que no cabe en modo alguno es invertir el proceso lógico deductivo, asu-

miendo como premisa lo que debiera en su caso ser la conclusión, y eludiendo la expresión de la motivación jurídica pertinente».

R. 02.10.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cangas del Narcea) (BOE 30.10.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11100.pdf>

II.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2014)

Hipoteca: Calificación de las cláusulas de vencimiento anticipado; interpretación del art. 12.2 LH

Se trata de una escritura de constitución de hipoteca inmobiliaria formalizada en el marco del proceso de refinanciación de la deuda bancaria de una sociedad inmobiliaria, perteneciente a un grupo de sociedades, con unas entidades financieras; se debate sobre la inscripción de algunas causas de vencimiento anticipado. La Dirección, en una extensa resolución (52 págs. del BOE), comienza por analizar «los cánones de interpretación que han de seguirse en la interpretación del art. 12.2LH» (*Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por hipoteca a favor de las entidades a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, en caso de calificación registral favorable de las cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización*). La conclusión es que el art. 12.2 LH «no excluye la calificación registral de las cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras; [...] la calificación registral puede versar sobre la validez de las cláusulas»; aunque siempre recordando que no se trata de hacer una declaración de nulidad que corresponde a los tribunales, sino que la calificación registral se limita a los efectos de practicar o no la inscripción (art. 101.1 RH).

A esta conclusión se llega con una amplia fundamentación: Se hace siguiendo la doctrina de las R. 01.10.2010, R. 04.11.2010, R. 21.12.2010, R. 11.01.2011, R. 08.06.2011 (de especial importancia para el supuesto de este expediente por la similitud del supuesto de hecho), R. 16.08.2011, R. 13.09.2013 y R. 18.11.2013; y de las S. 27.05.2009 (sobre la fundamental exigencia del principio de especialidad en la determinación del contenido de los derechos reales), S. 16.12.2009 (sobre requisitos de inscripción y validez de las cláusulas de vencimiento anticipado) y S. 13.09.2013 (sobre calificación registral de la nulidad «apud acta» de las cláusulas de vencimiento anticipado). Según la S. 13.09.2013, el art. 12 LH no es el único referente a la materia; así, la L. 2/31.03.2009, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios, reconoce a los consumidores unos derechos irrenunciables y dispone la denegación de la inscripción cuando no se cumpla la legalidad vigente; los arts. 552 y 695 LEC regulan el tratamiento de las cláusulas abusivas en los procedimientos de ejecución; debe considerarse también la doctrina de los llamados actos nulos «apud acta», que «se imponen de una manera inmediata, entre ellas, la de mandar que los funcionarios se nieguen a prestar su colaboración profesional a los títulos jurídicos que sean evidentemente nulos». La S. 16.12.2009 señala que, «aun en el supuesto de que una cláusula fuera válida, podría no ser inscribible si resulta prohibida por la legislación hipotecaria, que es precisamente lo que sucede tratándose de las prohibiciones de disponer». La S. 27.05.2009 destaca que la inscripción se

produce «cumplidos los requisitos dimanantes de los principios de especialidad, cuya eficacia resulta determinante en todo el ámbito de los derechos reales». Además, si *el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo* (art. 130 LH; ver en ese sentido S.TC. 41/18.12.1981, S.TC 17.05.1985 y S.TC 30.06.1993), «sólo deberían tener transcendencia registral en materia de hipotecas y por tanto hacerse constar en el asiento, si son conformes a ley, las estipulaciones que fijan las circunstancias de que pende el ejercicio de la acción real hipotecaria», y por tanto, «sin excluir la calificación del registrador, como lo demuestra el hecho de que el legislador la deje expresamente a salvo y modifique sólo la regulación del contenido de las inscripciones de hipoteca, no sus requisitos y efectos, como expresamente afirma su exposición de motivos, [de la L. 41/2007, que reformó el art. 12 LH;... aparte de que] la realidad social en que ha de ser aplicada (art. 3.1 C.c.) ha experimentado notables cambios en relación a la situación que se vivía cuando se promulgó [la redacción actual del art. 12 LH]». Es también capital la S. 16.12.2009, en la que se consideraron no inscribibles determinadas cláusulas de vencimiento anticipado y, por tanto, se confirmó la necesidad de proceder a su calificación, pues únicamente es posible excluir la inscripción de unas y no otras si previamente se examinan todas y se suspende o deniega; lo mismo venía a afirmar la R. 08.06.2011; y en el mismo sentido cabe ver toda la jurisprudencia comunitaria en materia de protección de consumidores y usuarios (ver, por ejemplo, Dir. 05.04.1993/13/CEE del Consejo, sobre cláusulas abusivas en contratos celebrados con consumidores, traspuesta mediante RDLeg. 1/16.11.2007, texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, que exige a los Estados miembros *medios adecuados y eficaces* para que cese el uso de cláusulas abusivas); «no hay que olvidar el origen comunitario de gran parte de la normativa española en esta materia y la necesidad de que las autoridades nacionales realicen una interpretación conforme al Derecho comunitario del ordenamiento nacional. [...] Como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente (vid. por todas la R. 13.09.2013), esta jurisprudencia de la Corte de Luxemburgo excluye la posibilidad de entender que la nulidad de pleno derecho de las cláusulas abusivas que sanciona el art. 83.1 RDLeg. 1/16.11.2007 requiera de una previa declaración judicial; [...] con mayor motivo no será preciso que la eventual sentencia que declare dicha nulidad conste inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación; [...] la repetida S. 16.12.2009 reitera el papel activo del registrador en presencia de una cláusula nula, al confirmar la entidad propia de la actividad registral respecto de la judicial, y diferenciar entre no inscribibilidad y nulidad de una cláusula»; y el art. 18 L. 2/2009 dispone la denegación de la inscripción cuando no se cumplan la legalidad vigente y, muy especialmente, los requisitos previstos en esa Ley. Y, frente a terceros, la inscripción de cláusulas que adoleciesen de un vicio de nulidad «no sólo vulneraría los principios rectores del sistema registral español, al permitirse el acceso al Registro de un tipo de cláusulas carentes de eficacia alguna frente a terceros (en caso de nulidad, tampoco entre partes), sino que, además, resultaría contraria a lo establecido en el art. 9 LH y, muy en especial, al reformado art. 130 LH. [...] Esto demuestra que no es correcta la interpretación que atribuye carácter de pactos de transcendencia real a los aludidos en el art. 12.1 LH y carácter meramente personal u obligacional a los del art. 12.2 LH, como se ha entendido en algún momento (incluso por este Centro Directivo en algunos pronunciamientos posteriores a la L. 41/2007 y anteriores a la R. 01.10.2010); [...] las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado, aún de carácter nulo (o personal), contra toda lógica, podrían legitimar formalmente el ejercicio de la acción real hipotecaria, dada la limitación de las causas de oposición». En definitiva, «el registrador podrá realizar una actividad calificadora de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado, en virtud de la cual podrá rechazar

la inscripción de una cláusula, desde luego cuando su nulidad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, pero también en aquellos otros casos en los que se pretenda el acceso al Registro de aquellas cláusulas cuyo carácter abusivo pueda ser apreciado por el registrador, así como, obviamente, en aquellos otros casos en que sin concurrir dicha abusividad adolezca de nulidad por ser contraria a una norma imperativa o prohibitiva».

Desde estas premisas, pasa la Dirección a buscar un criterio de valoración de las cláusulas de vencimiento anticipado. Señala cómo el Tribunal Supremo «ha sancionado reiteradamente la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado en los préstamos hipotecarios, así como el carácter dispositivo del art. 1129 C.c., en el sentido de que los supuestos de pérdida del beneficio del plazo por el deudor previstos en dicho precepto pueden ser ampliados al amparo de la autonomía de la voluntad de las partes, conforme al art. 1255 C.c.; lo que no quiere decir que dichas cláusulas sean válidas en todo caso y circunstancia, sino que lo serán en la medida en que no sean contrarias *a la ley, a la moral y al orden público*». La S. 17.02.2011 se refiere a «una verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial contraídas»; la S. 12.12.2009, al «incumplimiento de una obligación de especial relevancia y en ningún caso accesoria»; las S. 09.03.2001, S. 04.07.2008 y S. 12.12.2008, a una «justa causa, consistente en verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial»; y la R. 08.06.2011, a que no puede pactarse el vencimiento anticipado «por incumplimiento de obligaciones distintas de las garantizadas» (vid. arts. 1857 y 1876 C.c.). Y, en contra de los alegados por la recurrente, las R. 02.09.2005, R. 02.10.2006 y R. 19.03.2008 se refieren a una acción de devastación (disminución del valor del bien dado en garantía, y no disminución de la solvencia de los deudores); y la R. 08.06.2011, con apoyo en la S. 1612.2009, consideró que el vencimiento por iniciación de procedimientos judiciales contra bienes del deudor era «desproporcionada, tanto más que ni siquiera se prevé la posibilidad para el prestatario de constitución de nuevas garantías: [...] un posible riesgo de insolvencia del deudor no disminuye la garantía real» (ver art. 61.3 L. 22/09.07.2003, Concursal: *Se tendrán por no puestas las cláusulas que establezcan la facultad de resolución o la extinción del contrato por la sola causa de la declaración de concurso de cualquiera de las partes*).

Y así, se van rechazando cláusulas concretas de vencimiento anticipado: «si cualquiera de las obligadas incumpliera cualquier obligación distinta a la obligación de pago»; si el Sr. C dejará de ser el titular último del 100% del grupo; si se comprobare la falsedad de los datos y documentos aportados que hayan servido de base a la concesión del crédito; la «modificación en la composición accionarial de las sociedades del grupo»; «si no se emitiera opinión sobre los estados financieros de cualquiera de las obligadas por un auditor, o si se hubiera emitido con salvedades de carácter relevante a juicio de las acreditantes» (esto podría entenderse relacionado directamente con el acuerdo de refinanciación y con la causa unitaria que lo motiva –ver R. 08.06.2011–, pero la locución «a juicio de los acreditantes» es contraria al art. 1256 C.c., al dejar el vencimiento de la hipoteca al arbitrio de una de las partes contratantes); si no se hubiesen inscrito determinadas hipotecas (si se entendiese que esto menoscaba la garantía, «habría siempre que otorgar al deudor la posibilidad de completar la garantía, conforme a lo que dispuesto en el art. 1129 C.c.»); «cuando se deniegue la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad por cualquier causa» (sin distinguir a quién sea imputable el defecto); si «el patrimonio de la acreditada y/o de los hipotecantes resulta, por cualquier causa que sea, embargado» (que se deniega por los motivos vistos).

En cambio, en cuanto al vencimiento anticipado cuando «no fueren pagados a tiempo aquellos tributos y gastos sobre las fincas que tengan preferencia legal de cobro», aunque admitido en R. 22.06.1996, habría que objetar que debe darse al deudor «la oportunidad de completar la garantía, como límite infranqueable del art. 1129 C.c.»; pero el defecto no se acoge en la reso-

lución por no haber sido planteado en la nota de calificación. Tampoco admite la Dirección que pueda rechazarse una cláusula de vencimiento anticipado por su intrascendencia real, ya que «la falta de trascendencia real de una cláusula de vencimiento pactada en la escritura no es causa de la suspensión, sino efecto de la misma» (se refería a la del incumplimiento de la obligación de suministrar información veraz, rechazable por los motivos expuestos anteriormente, pero no por ese).

R. 03.10.2014 (Banco de Sabadell, S.A., contra Registro de la Propiedad de Rubí-1) (BOE 31.10.2014) (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/31/pdfs/BOE-A-2014-11186.pdf>

R. 03.10.2014 (Banco de Sabadell, S.A., contra Registro de la Propiedad de Terrassa-1) (BOE 31.10.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/31/pdfs/BOE-A-2014-11188.pdf>

II.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2014)

***Propiedad horizontal:* La declaración debe adecuarse a la licencia obtenida para la obra nueva**

***Impuestos:* No puede imponerse al registrador la apreciación de si el acto está sujeto al Impuesto**

***Principio de tracto sucesivo:* No puede inscribirse la obra nueva que está pendiente de un previo derecho de edificación**

El registrador despacha la obra nueva en construcción y extiende nota de calificación negativa respecto de la división horizontal y la posterior adjudicación por los siguientes defectos: 1) No se aprecia que el número y características de los elementos privativos de la división horizontal constituida sean los que resultan de la licencia de obras. Dice la Dirección que, aunque «la autorización de la Administración competente sólo se exige para los casos de constitución o modificación de un complejo inmobiliario privado y no de un régimen de propiedad horizontal (vid. R. 21.02.2014)», y aunque «es la propia legislación urbanística que resulte aplicable la que ha establecer qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal» (ver R. 15.10.2012)», lo cierto es que «la falta de necesidad de una licencia administrativa expresa no excluye que el régimen de división horizontal deba adecuarse a la licencia obtenida para la obra nueva» (ver art. 53 RD. 1093/04.07.1997, según el cual *no podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva*). 2) No se acredita la autoliquidación, declaración o comunicación relativa al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. La Dirección recuerda que la falta de esa justificación produce un cierre registral y, en su caso, la suspensión de la calificación (art. 254.5 LH); y, aunque el recurrente estima que los actos que se pretende inscribir no están sujetos a ese Impuesto, dice la Dirección que, aunque «el registrador, al solo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible (ver R. 05.05.1994), [...] imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de

ciertos actos contenidos en la escritura supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, si por tener dudas de su sujeción o no, y para salvar su responsabilidad, exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes –en este caso, municipales– los que podrán manifestarse al respecto». 3) Se encuentra pendiente de inscripción y suspendida la venta de un derecho de construcción en el que al parecer se basa la obra nueva declarada, y «hallándose suspendida la inscripción de un derecho contenido en un título previo al ahora calificado y que atribuye a su titular facultades que, al menos en apariencia, pueden, en caso de inscribirse, afectar al desenvolvimiento del título posterior, deberá suspenderse la calificación de éste en todo lo que pueda verse afectado por el primero, en tanto mantenga vigencia el asiento de presentación practicado con anterioridad».

R. 03.10.2014 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca – 5) (BOE 31.10.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/31/pdfs/BOE-A-2014-11187.pdf>

II.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2014)

***Recurso gubernativo:* Cabe interponerlo contra la suspensión de la calificación por estar pendiente un título previo**

***Propiedad horizontal:* No pueden despacharse documentos sobre elementos privativos estando pendiente la división horizontal**

Se presenta en el Registro una escritura de obra nueva, división horizontal y adjudicación de los elementos resultantes entre los copropietarios del solar; inscrita la obra nueva y suspendida, por razones que no vienen al caso, la división horizontal y la adjudicación de los elementos resultantes, se plantea ahora si puede entrarse a calificar una escritura presentada con posterioridad por la que en un caso se donan alguno de los elementos privativos adjudicados al donante, en otro se aportan a una sociedad de gananciales, o en un tercero simplemente se hace constar la terminación de la obra respecto de algunos elementos, con la circunstancia común a todos los casos de que está vigente el asiento de presentación de la primera escritura. La Dirección comienza por afirmar la procedencia del recurso gubernativo, toda vez que, aunque no haya una calificación en el sentido estricto del art. 18 LH, sino una «suspensión de la calificación» (como en el caso de falta de pago de impuestos), «son decisiones del registrador acerca del destino del título que se presenta a inscripción, por lo que un mero principio de proscripción de la indefensión obliga a que estos actos puedan ser objeto de revisión» (señala como ejemplo que podría darse el caso de que «se suspendiera la calificación por falta de inscripción del título previo, habiéndose despachado éste»). En cuanto al fondo del asunto, confirma la no inscripción del título en virtud del principio de tracto sucesivo del art. 20 LH: «Si el título por el cual se crea la finca objeto de aportación y se adjudica a los aportantes ha sido presentado previamente y suspendida su inscripción precisamente en cuanto a estos extremos –creación mediante división horizontal y adjudicación de los elementos resultantes a los titulares de la

finca matriz-, encontrándose todavía vigente el asiento de presentación practicado para el mismo en el libro diario no cabe duda de que ese título de división horizontal y adjudicación de elementos tiene, a los efectos del art. 18.2 LH, condición de *título previo presentado con anterioridad* respecto del título de donación [o aportación a gananciales, o fin de obra] por el adjudicatario de elementos resultantes de la división suspendida».

R. 03.10.2014 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca – 5) (BOE 31.10.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/31/pdfs/BOE-A-2014-11189.pdf>

R. 03.10.2014 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca – 5) (BOE 31.10.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/31/pdfs/BOE-A-2014-11190.pdf>

R. 03.10.2014 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca – 5) (BOE 31.10.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/31/pdfs/BOE-A-2014-11191.pdf>

R. 03.10.2014 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca – 5) (BOE 31.10.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/31/pdfs/BOE-A-2014-11192.pdf>

II.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2014)

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

Herencia: La conmutación del usufructo viudal ha de acordarse con el cónyuge viudo

Se trata de una escritura de herencia otorgada, junto a los restantes herederos, por las dos únicas herederas abintestato de uno de los hijos de los causantes, fallecido después que éstos, sin intervención de la viuda de aquel; las dos herederas, «optan por conmutar la legítima del cónyuge viudo atribuyéndole un capital en dinero». En cuanto al primer problema, de comparecencia del cónyuge viudo, la Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 26.03.2014 y R. 11.06.2014, que a su vez rectifican la de R. 22.10.1999. Pero en cuanto al segundo, de conmutación del usufructo viudal, tal como exige el art. 256 Ley de Derecho Civil de Galicia, ha de mediar acuerdo entre los afectados, pues no puede darse otro sentido a la expresión *habrán de acordar con la persona viuda los bienes o derechos en que se concretará...*

R. 06.10.2014 (Notario Ángel-Manuel Rodríguez Dapena contra Registro de la Propiedad de O Carballino) (BOE 06.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/06/pdfs/BOE-A-2014-11456.pdf>

II.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2014)

Hipoteca: Calificación de las cláusulas de vencimiento anticipado; interpretación del art. 12.2 LH

Reitera la doctrina de la R. 03.10.2014.

R. 09.10.2014 (Banco de Sabadell, S.A., contra Registro de la Propiedad de Figueres) (BOE 06.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/06/pdfs/BOE-A-2014-11457.pdf>

II.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2014)

Inmatriculación: Necesaria aclaración cuando la finca coincide con otra ya inmatriculada

Se trata de una parcelación y extinción de comunidad sobre una finca que se dice no inscrita; pero aparece inscrita la tercera parte indivisa de una finca con descripción idéntica; no puede establecerse con certeza si son fincas diferentes, o se trata de mitades indivisas de una misma finca, o una finca originaria que se dividió en dos fincas independientes; por lo que la Dirección considera necesaria la intervención y acuerdo de todos los otorgantes de los títulos para rectificar el error en las participaciones adquiridas y aclarar la identidad de las fincas a las que se refieren, o las modificaciones hipotecarias que en su caso se hayan llevado a cabo».

R. 10.10.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Laguardia) (BOE 06.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/06/pdfs/BOE-A-2014-11458.pdf>

II.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2014)

Calificación registral: El registrador puede apreciar al solo efecto de la inscripción la no sujeción fiscal del acto inscribible

Calificación registral: Límites en la apreciación por el registrador de la no sujeción fiscal del acto inscribible

Impuestos: La comunicación notarial a efectos de Plus Valía debe solo permite la inscripción en actos onerosos

Se plantea si para la inscripción de la donación de una finca es suficiente la comunicación realizada por el notario autorizante del título a la Agencia Tributaria a efectos de la gestión del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, según acuerdo de la Federación Española de Municipios y Provincias y el Consejo General

del Notariado, y acuerdo entre la Agencia Tributaria y el Ayuntamiento. La respuesta de la Dirección es negativa por dos circunstancias: 1. Aunque se trata de una finca rústica, que en principio no estaría sujeta al Impuesto (art. 104 RDLeg. 2/05.03.2004, texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales), resulta de su descripción que es «vivienda habitual» de la transmitente y que en ella hay «una casa»; y, aunque «el registrador, al solo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites», no siendo un caso claro, «imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en la escritura supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia; [...] si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes –en este caso, municipales– los que podrán manifestarse al respecto». 2. La excepción del art. 110.6.b RDLeg. 2/2004, que permite evitar el cierre registral del art. 254.5 LH con la mera comunicación notarial, sin acreditarse el previo pago del Impuesto, se refiere solamente a las transmisiones a título oneroso; es «una medida excepcional concedida al adquirente en las transmisiones onerosas, el cual, al no ser sujeto pasivo del Impuesto, podría verse perjudicado en su derecho a la registración de su adquisición en el caso de que el transmitente, sujeto pasivo legal del Impuesto, decidiera no proceder a la liquidación o autoliquidación del mismo con el consiguiente cierre registral»; por tanto, las transmisiones a título gratuito entre vivos «no pueden liberarse del cierre mediante la comunicación al Ayuntamiento, siendo imprescindible para ello acreditar la liquidación o autoliquidación del Impuesto».

R. 10.10.2014 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Inca-2) (BOE 06.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/06/pdfs/BOE-A-2014-11459.pdf>

II.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)

Rectificación del Registro: No pueden cancelarse inscripciones por el mero consentimiento del titular registral

La Dirección rechaza que «se anulen las inscripciones referentes a 49 fincas que figuran, salvo dos de ellas, inscritas en el Registro y que se sustituyan por 29 parcelas catastrales de forma que éstas reciban un nuevo número registral», ya que la rectificación de los asientos debe hacerse en los supuestos y en la forma señalados en el art. 40 LH; este caso no se enmarca en ninguno de los apartados de dicho artículo, ni se acredita la nulidad o error cometido en los asientos existentes; tampoco el art. 82 LH (cancelación de asientos con consentimiento del titular) puede amparar el «mero consentimiento cancelatorio sin necesidad de causa que lo sustente» en nuestro sistema civil causalista (ver arts. 79 y 80 LH y 193 RH); se ha procurado constantemente la coordinación entre el Catastro y el Registro (ver art. 45 RDLeg. 1/05.03.2004), pero «para acreditar la correspondencia de las fincas registrales con las catastrales deben existir datos suficientes que permitan constatar la identidad de las fincas, [...] no puede producirse por una mera manifestación de los interesados» (además de que alguna de las

fincas está inscrita a favor de terceros, o los interesados tienen únicamente una participación indivisa).

R. 25.09.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Borja) (BOE 07.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/07/pdfs/BOE-A-2014-11515.pdf>

II.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)

Inmatriculación: No puede inmatricularse una finca que ya está inmatriculada

Inmatriculación: La suspensión de efectos de la fe pública no puede declararse por el registrador

«La mitad indivisa de las dos fincas cuya inmatriculación se pretende se encuentran inscritas, con la misma descripción que se contiene en la escritura calificada, a favor de personas distintas [...] sin que quepa aplicarse lo dispuesto en los arts. 300 y 306 RH con la consiguiente derivación de la decisión al juez del partido, por cuanto aquí no es que se trate de una descripción registral que *coincida en algunos detalles con la contenida en el título*, sino que unas y otras descripciones se identifican plenamente». En cuanto a las mitades indivisas ya inmatriculadas a favor de tercero y cuyo dominio se atribuyen los ahora donantes, «la inscripción debe ser rechazada, puesto que hallándose las inscripciones practicadas bajo la salvaguarda de los tribunales (cfr. art. 1 LH), los principios de tutela judicial efectiva y su trasunto hipotecario del tracto sucesivo imponen expresamente al registrador, conforme a lo dispuesto en el art. 20.2 LH, la denegación de la inscripción»; y no obsta que en el Catastro resulten como titulares los transmitentes, dada la prevalencia de los pronunciamientos jurídicos del Registro de la Propiedad (arts. 2.2 y 3.3 RDLeg. 1/05.03.2004, texto refundido de la Ley del Catastro; tampoco obsta el que «la escritura calificada haya sido presentada antes de que transcurrieran dos años desde la inmatriculación de las mitades indivisas de fincas inscritas a favor del titular registral, ya que no es el registrador el llamado a enervar los efectos de la inmatriculación ya practicada» (ver art. 207 LH); el que pretenda enervarlos deberá acudir al juzgado o tribunal competente (ver último párrafo del art. 298 RH). «Respecto de las mitades indivisas de fincas descritas en el documento calificado que no tienen inscripciones contradictorias en el Registro, debe señalarse que ha de cumplirse para las mismas con los requisitos exigidos en el art. 205 LH».

R. 25.09.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Piedrahíta) (BOE 07.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/07/pdfs/BOE-A-2014-11516.pdf>

II.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 28.08.2013, R. 19.05.2014, R. 01.08.2014 y otras muchas. En el caso concreto «el recurso interpuesto se limita a la negativa a la rectifica-

ción de un asiento registral por apreciación de error de concepto. El registrador considera que no hubo tal. El documento inscrito consistió en una escritura de protocolización de un testimonio de sentencia que establece la obligatoriedad de elevar a público un documento privado, lo que se hace en el mismo acto. [...] Una vez calificado el documento e inscrito, bajo la responsabilidad del registrador, los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales»; y no cabe el recurso contra asientos ya practicados.

R. 26.09.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Boadilla del Monte) (BOE 07.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/07/pdfs/BOE-A-2014-11517.pdf>

II.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)

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

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 28.08.2013, R. 19.05.2014, R. 01.08.2014 y otras muchas. El recurrente pretendía la cancelación de unas inscripciones de hipoteca en garantía de obligaciones al portador alegando la nulidad de las emisiones y de las hipotecas que las garantizan; presentaba al recurso documentos que no se habían presentado previamente en el Registro.

R. 26.09.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cambados) (BOE 07.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/07/pdfs/BOE-A-2014-11519.pdf>

II.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)

Herencia: La renuncia a la legítima no confiere el derecho a los descendientes del legítimo

El testador había ordenado el legado de un inmueble en pago de legítima a favor de dos hijos, con sustitución en sus descendientes. En la escritura de herencia se entrega el legado al otro legítimo y a los hijos del renunciante. Se deniega la inscripción por observarse que no cabe sustitución vulgar en cuanto supone un gravamen sobre la legítima de la legataria no renunciante. La Dirección reconoce que «los descendientes de un legítimo renunciante no pueden alegar derecho alguno a la legítima, pues han perdido la expectativa de ser legítimos por razón de la renuncia de su padre; [...] la renuncia extingue la legítima sobre la stirpe»; por tanto, «la admisión del llamamiento a los sustitutos vulgares del legítimo que repudia la herencia (o el legado) supondría una restricción o perjuicio de la legítima de los colegítimos del renunciante, y en tal sentido dicho efecto quedaría sujeto a la interdicción de las disposiciones

testamentarias que constituyan un gravamen o limitación de la legítima estricta (art. 813.2 C.c.); y así, la posición del renunciante «difiere notablemente de la posición del legitimario premuerto, desheredado o incapaz por indignidad, supuestos en los que la estirpe, ya sea en la vía testada o intestada, representa en cuanto a la legítima estricta, la posición de su progenitor (arts. 814, 857 y 761 C.c.)». No obstante, la Dirección estima el recurso porque «todos los interesados están de acuerdo en atribuir a los nietos el montante que les hubiera correspondido de mantenerse la posición de la estirpe».

R. 26.09.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-34) (BOE 07.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/07/pdfs/BOE-A-2014-11520.pdf>

II.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)

Hipoteca: Calificación de las cláusulas de vencimiento anticipado; interpretación del art. 12.2 LH

Reitera la doctrina de la R. 03.10.2014.

R. 06.10.2014 (Banco de Sabadell, S.A., contra Registro de la Propiedad de Cebreros) (BOE 07.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/07/pdfs/BOE-A-2014-11521.pdf>

II.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)

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

En relación con un expediente de dominio para inscripción de excesos de cabida, el registrador objeta «falta de citación a los titulares colindantes que resultan del Registro» y observa además que en la descripción registral figura un lindero como prado de los herederos de don X y un camino, y en la reflejada en el auto, solamente con ese camino, por lo que duda de si se trata de la misma finca. La Dirección reitera su doctrina sobre calificación registral de documentos judiciales en general, pero en materia de excesos de cabida reitera también que «las dudas del registrador en lo relativo a la identificación de la finca no pueden impedir, en vía de principios, la inscripción en los supuestos de expediente de dominio (puede verse en R. 25.11.2013), pues, en este caso, el juicio corresponde exclusivamente al juez»; salvo que «el registrador no tenga ya dudas, sino la certeza de que el exceso no corresponde a la finca ya inscrita (cfr. R. 25.11.2013). Sin embargo, no se observa en este caso esa certeza: [...] resulta del auto la citación a los que han sido tenidos por el juez como titulares de los predios colindantes, lo que concuerda con el criterio recogido en R. 04.04.2013, según el cual la normativa reguladora, al hablar de colindantes, se está refiriendo a los colindantes reales, sean o no titulares registrales»; y en cuanto a las dudas sobre el lindero, este fue debidamente conocido por el juez a través de la certificación registral,

y «es el juez quien ha de resolver dentro del procedimiento, concretamente en su fase de prueba, sobre esta cuestión de hecho».

R. 08.10.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Guadarrama) (BOE 07.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/07/pdfs/BOE-A-2014-11522.pdf>

II.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)

Bienes gananciales: Compra por los cónyuges por partes indivisas con confesión de privatividad

Unos cónyuges casados en régimen de gananciales compran una finca por partes indivisas que dicen adquirir con carácter privativo porque el dinero invertido por cada uno de ellos procede de la venta de una vivienda que les pertenecía a su vez con carácter privativo. Concluye la Dirección «la necesidad de acreditación, con prueba documental pública, de la privatividad de los fondos a los efectos de su inscripción con carácter privativo puro del art. 95.2 RH»; pero estima que la compraventa es inscribible con la confesión de privatividad de los arts. 1324 C.c. y 95.4 RH.

R. 08.10.2014 (Notario Carlos Solís Villa contra Registro de la Propiedad de Madrid-45) (BOE 07.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/07/pdfs/BOE-A-2014-11523.pdf>

II.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)

Hipoteca: Ejecución: No puede ejecutarse sin inscribir la hipoteca a favor del hipotecante (que la recibió en una cesión global)

Se trata de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación en procedimiento de ejecución hipotecaria, con la circunstancia de que ejecuta un banco, cuando la hipoteca está inscrita en favor de una caja de ahorros que había hecho a aquél una cesión global de activo y pasivo, sin que conste en el Registro de la Propiedad la subrogación o sucesión (la secretaria judicial dice que no se ha producido subrogación procesal). La recurrente alega que «la inscripción de la cesión del crédito hipotecario no tiene valor constitutivo y, por otro lado, que el art. 149 LH no es aplicable al presente supuesto que es de sucesión universal por cesión del activo y pasivo». En efecto, la inscripción de la cesión del crédito hipotecario no tiene valor constitutivo: la transmisión se produce por la inscripción de la cesión en el Registro Mercantil, que sí tiene valor constitutivo (ver arts. 47, 73 y 89.2 LME y S. 21.05.2012); y no procede la aplicación del art. 149 LH (cesión singular de crédito hipotecario), porque se trata de una sucesión universal. Pero el problema no es de constitución o de formalización de una cesión particular, sino de tracto sucesivo: «tal suspensión [la realizada por el registrador] encuentra su fundamento en el principio registral del tracto sucesivo y en la correlativa aplicación de los artículos 16, 20, 38 y 130 LH: [...] La hipoteca aparece inscrita a nombre de persona distinta de aquélla que se adjudica la finca y que aparece como demandante en el procedimiento (cfr. art. 20 LH)»; que tiene aun

más significado si se considera que el procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente de carácter registral y se realiza *sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo* (art. 130 LH); puede verse la S. 29.06.1989, que advertía de que esa falta de inscripción registral de la cesión constituye un «defecto subsanable mediante la solicitud de la práctica de la inscripción», que, para títulos universales como el del caso, se trata en el art. 16 LH». Aunque «ningún inconveniente existe para aplicar en este ámbito el principio del tracto sucesivo en su modalidad de tracto abreviado o comprimido [ver el caso de la R. 31.12.2001] [...], que ha cobrado carta de naturaleza normativa en virtud de la disp. adic. 2 L. 8/30.10.2012, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» (*en los supuestos que se requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se realizarán necesariamente en un solo asiento*).

R. 09.10.2014 (Caixabank, S.A., contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca – 5) (BOE 07.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/07/pdfs/BOE-A-2014-11524.pdf>

II.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)

Concurso de acreedores: La cancelación de hipoteca requiere notificación a los interesados

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 05.09.2014. «Si tenemos en cuenta las especiales consecuencias que tiene la aprobación del plan de liquidación en relación con el pago de los créditos que gozan de privilegio especial, conforme a los arts. 148 y 155 L. 22/09.07.2003, Concursal, y considerando el ámbito de calificación del registrador conforme al art. 132 LH a la hora de cancelar la hipoteca –aplicable también en el ámbito de la liquidación concursal– debe constar expresamente en el mandamiento que se ha dado conocimiento a los acreedores hipotecarios del plan de liquidación, las medidas tomadas con relación a la satisfacción del crédito con privilegio especial y que el plan de liquidación –no sólo el auto ordenando la cancelación– es firme».

R. 13.10.2014 (Link América, S.L., contra Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón – 1) (BOE 07.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/07/pdfs/BOE-A-2014-11525.pdf>

II.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)

Recurso gubernativo: Petición judicial del expediente cuando no ha habido calificación registral

Se trata de un mandamiento en el que se dice haberse admitido una demanda de cancelación de asientos registrales y se ordena que el registrador remita el expediente de determinadas

fincas conforme al art. 328 LH (recurso judicial contra la calificación registral); al parecer, en resolución aparte, que no presentaba, se resolvía sobre anotación preventiva de demanda. El registrador «deniega la remisión del expediente solicitado en el citado mandamiento por no tener constancia en relación con las fincas objeto del mandamiento de ninguna petición de inscripción y calificación negativa [...], por lo que, no existiendo el expediente a que se refiere el mandamiento, no puede ser remitido». El demandante recurre que no se haya anotado la demanda. La Dirección confirma la imposibilidad de remisión de un expediente que no existe; y, en cuanto a la anotación preventiva, que «la presentación de un escrito de solicitud ante el Registro, o ante este Centro Directivo en vía de recurso, no es suficiente, pues sería necesario que el juzgado o tribunal competente, ante el que lo solicite el interesado, decreta en su caso, la correspondiente anotación preventiva» (art. 165 RH).

R. 13.10.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria – 2) (BOE 07.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/07/pdfs/BOE-A-2014-11526.pdf>

II.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 19.05.2014, R. 28.08.2013 y otras muchas (en este caso, la recurrente pretende que no fueron ajustadas a derecho las calificaciones que dieron lugar a diversos asientos, pretensión que deberá plantear judicialmente).

R. 14.10.2014 (Ingeniería Yedra 10, S.L., contra Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo) (BOE 07.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/07/pdfs/BOE-A-2014-11527.pdf>

II.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)

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

Compraventa: Diferencia ente venta de cosa ajena y doble venta

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 13.05.2014 y otras. En este caso se presenta en el Registro una escritura en la que la titular registral de dos fincas las vende a la sociedad ahora recurrente; al parecer, había vendido la finca a otras personas y estas habían suscrito con la sociedad ahora compradora un «documento privado de cesión de su titularidad». Dice la Dirección que la validez de la compraventa «no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente» (ver R. 18.09.1989). Y todo esto, además de la consideración de que habrán de cumplirse respecto de las distintas transmisiones, las obligaciones de índole tributaria.

No era necesario tratar la distinción entre venta de cosa ajena y doble venta, y la Dirección dice que no cabe abordar la cuestión «en el reducido marco de este recurso»; pero lo cierto es que la aborda, siguiendo la interesante doctrina de la S. 27.06.2012, que distingue «dos grandes períodos en la jurisprudencia [en realidad tres]: [...] hasta los años noventa, se consideró que el art. 1473 C.c. [la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro] resultaba aplicable tanto a los supuestos de doble venta estricta, cuanto a los casos de doble venta que a su vez dan lugar a supuestos de venta de cosa ajena, por lo que no se exigía una cierta coetaneidad cronológica entre ambas ventas para su aplicación [por ejemplo, S. 10.04.1991]; [...] a partir de los años noventa, sin embargo, comienzan a excluirse del ámbito de aplicación del art. 1473 C.c. aquellas ventas múltiples que originasen supuestos de venta de cosa ajena, exigiéndose en consecuencia una cierta proximidad cronológica entre ambas ventas; [por ejemplo, S. 30.12.2005] es decir, la jurisprudencia a partir de los años noventa introduce un criterio de preferencia de orden cronológico pues parece que la lejanía en el tiempo entre dos ventas constituye un indicio concluyente de la consumación de la primera, y consiguiente venta de cosa ajena; la S. 07.09.2007 ha venido a unificar la doctrina sobre la materia, abandonando la última postura al considerar que el art. 1473 C.c. no exige necesariamente el requisito de ‘una cierta coetaneidad cronológica’».

R. 15.10.2014 (Valfondo Inmuebles, S.L., contra Registro de la Propiedad de Tarazona) (BOE 07.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/07/pdfs/BOE-A-2014-11528.pdf>

II.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)

Hipoteca: Ejecución: Puede hacerse sin requerir al deudor no hipotecante que está en concurso

Se trata de «un decreto de adjudicación en un procedimiento de ejecución directa de hipoteca, que se entabla exclusivamente contra los hipotecantes no deudores, siendo así que el deudor se encuentra en situación legal de concurso». Ciertamente que el requisito al deudor parece esencial en los arts. 132.1 LH y 685 LEC, y que el registrador ha de calificar la infracción de ese trámite esencial del procedimiento, «y podría entenderse que da lugar a la nulidad del procedimiento, a efectos registrales» (art. 20 LH). «Ahora bien, estando el deudor no hipotecante en situación de concurso de acreedores, hay que observar que se suspenden las ejecuciones dirigidas contra el mismo, a pesar de lo cual sería posible seguir la ejecución contra los demás interesados» (art. 568 LEC); también debe tenerse en cuenta que «no cabe aplicar el beneficio de excusión en el ámbito hipotecario, ni siquiera en el ámbito de la fianza personal cuando el deudor ha sido declarado en concurso (cfr. art. 1831.4 C.c.)»; así pues, «la falta de requerimiento de pago al deudor podría dar lugar a que no fuera factible para el acreedor continuar el procedimiento contra el mismo respecto a otros bienes si no se hubiera satisfecho totalmente la deuda, pues faltaría el presupuesto para ello, que es la reclamación contra el mismo dentro del procedimiento de ejecución; pero esto sería ajeno a la inscripción de la adjudicación».

R. 15.10.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Corcubión) (BOE 07.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/07/pdfs/BOE-A-2014-11529.pdf>

II.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE 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, R. 20.03.2014, R. 22.05.2014 y R. 08.09.2014.

R. 16.10.2014 (Cajas Rurales Unidas, S.C.C., contra Registro de la Propiedad de Guadix) (BOE 07.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/07/pdfs/BOE-A-2014-11531.pdf>

II.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE 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, R. 01.07.2014 y R. 04.09.2014): «La adjudicación de un bien inmueble objeto de comunidad ordinaria adquirido antes del matrimonio, de carácter privativo, es un negocio ajeno al contenido típico del convenio regulador, por lo que para su inscripción en el Registro de la Propiedad es necesaria la oportuna escritura pública o, en su defecto, la sentencia firme dictada por juez competente en el procedimiento que corresponda».

R. 16.10.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Denia-2) (BOE 07.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/07/pdfs/BOE-A-2014-11532.pdf>

II.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)

Compraventa: Identificación de los medios de pago

Compraventa: No es necesario identificar por qué el pago se hace a un tercero

Se trata de una escritura de compraventa en la que parte del precio se ha pagado a una de persona distinta del vendedor mediante cheque bancario, cuya fotocopia se incorpora a la matriz. El registrador cuestiona la identificación de los medios de pago en cuanto que no consta la causa de pago al tercero. La Dirección reitera su exposición sobre el sistema legal de identificación de los medios de pago (arts. 24 LN, 177 RN, y 21 y 254 LH; ver R. 05.05.2011); y concluye que «no toda omisión de los elementos de identificación de los medios de pago que deba constar en la escritura pública según el art. 177 RN produce el cierre registral (cfr. los párrafos cuarto y quinto de dicho precepto reglamentario), y ello sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden que pueden derivar del incumplimiento de la obligación de expresar los restantes elementos identificadores a que se refiere

el mismo precepto; [...] lo que impone la legislación vigente es la ‘identificación’ y no la ‘justificación’ de los medios de pago empelados por las partes. En efecto, es perfectamente válido el pago efectuado a un tercero al amparo de los arts. 1162 y 1163 C.c.; por ello, que el pago del precio se haya realizado al vendedor o a otra persona no es un problema de identificación de medios de pago y queda al margen del Registro la causa o razón de ser por la que el pago no se efectuó al vendedor».

R. 16.10.2014 (Notario Antonio Ripoll Soler contra Registro de la Propiedad de Alicante-3) (BOE 07.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/07/pdfs/BOE-A-2014-11533.pdf>

II.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)

Condición resolutoria: El ejercicio por el cesionario del crédito requiere cumplimiento de las obligaciones del vendedor

Formalizada en su día una compraventa con precio aplazado garantizado con condición resolutoria, el vendedor cedió su crédito a una sociedad; ahora, la cesionaria, ante la falta de pago, requiere a los compradores en acta notarial, da por resuelta la compraventa y solicita la inscripción a su favor de la finca transmitida; «de la propia acta resulta que el requerido no sólo ha formulado oposición verbal a la resolución, sino que ha interpuesto demanda contra el vendedor por incumplimiento de contrato». La Dirección considera necesario (ver R. 17.11.1978) que el comprador no se oponga a la resolución, «pues, en caso contrario, surge una cuestión de hecho que queda fuera de la calificación registral y ha de ser resuelta por los tribunales, momento hasta el cual no cabe la reinscripción a favor del vendedor». No encuentra obstáculo en que el adquirente del crédito ejercite la condición resolutoria en su favor (cita en ese sentido las S. 06.03.2003 y S. 12.12.2002), pero vinculado con resto de obligaciones que configuran su ejercicio, o sea, el cumplimiento de sus obligaciones por el vendedor.

R. 16.10.2014 (Cerámicas Yecla, S.A., contra Registro de la Propiedad de Yecla) (BOE 07.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/07/pdfs/BOE-A-2014-11534.pdf>

II.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2014)

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

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

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

Se trata de un expediente de dominio para inscripción de exceso de cabida. La Dirección reitera su doctrina sobre el exceso de cabida como «rectificación de un erróneo dato registral

referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral»; reitera igualmente que «las dudas del registrador en lo relativo a la identificación de la finca no pueden impedir, en vía de principios, la inscripción en los supuestos de expediente de dominio (ver R. 25.11.2013), pues, en este caso, el juicio corresponde exclusivamente al juez, [...] salvo que, en tal momento, y con carácter de excepción a la citada regla general, el registrador no tenga ya dudas, sino la certeza de que el exceso no corresponde a la finca ya inscrita, pues en estos casos, frente al limitado alcance de la calificación de los documentos judiciales, debe primar la superior exigencia institucional de evitar tales indeseables situaciones (cfr. R. 25.11.2013); [...] es ésta precisamente la situación que ahora se plantea»; en efecto, el propio recurrente admite que el exceso corresponde a una parte de terreno, distinta de la finca, que el promotor le vendió en documento privado; «no estamos ante un exceso de cabida en sentido propio», por lo que se desestima el recurso.

R. 17.10.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón – 2) (BOE 12.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/12/pdfs/BOE-A-2014-11690.pdf>

II.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2014)

Propiedad horizontal: Es necesaria la previa inscripción de la finca en los mismos términos de la propiedad horizontal

Propiedad horizontal: No de es necesaria licencia si no se trata de complejo inmobiliarios

En cuanto al primer punto del recurso, reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 23.06.1998: «La propiedad horizontal presupone siempre la previa inscripción del edificio que se divide (art. 8 LH); por tanto, cuando existe discrepancia entre la edificación tal como aparece descrita en el Registro y la que, según el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal, va a ser objeto de división, es precisa la previa inscripción de la correspondiente alteración, pues así lo imponen tanto la concordancia del Registro con la realidad extrarregistral como, de forma más específica, la propia normativa urbanística».

En cuanto al segundo defecto, «relativo a la necesidad o no de licencia para la constitución del régimen de propiedad horizontal, hemos de partir de lo dispuesto en la L. 8/26.06.2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que simultáneamente modificó y dio nueva redacción al art. 10.3 LPH y al art. 17.6 art. RDLeg. 2/20.06.2008, texto refundido de la Ley de Suelo; el primer precepto citado dispone, en su nueva redacción, que *requerirán autorización administrativa, en todo caso: a) La constitución y modificación del complejo inmobiliario...*». Se refiere a complejos inmobiliarios (la R. 21.01.2014 ya señaló la diferencia entre los complejos inmobiliarios privados en sentido estricto y los regímenes especiales de propiedad horizontal); y es que «la preocupación que siempre ha subyacido en materia de complejos inmobiliarios es que a través de los mismos se produzcan actos de parcelación»; pero en el caso objeto de recurso, «en el que un edificio integrado por locales y pisos dispuestos verticalmente se divide en el régimen regulado en la Ley de Propiedad Horizontal, es claro que, –a diferencia de lo que ocurría en el supuesto tratado en la R. 21.01.2014–, no se crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad separada, que es una de las notas

características de los conjuntos inmobiliarios privados, ni tampoco se constituye un régimen específico de conjunto inmobiliario, por lo que en este caso no está justificada la exigencia de licencia».

R. 17.10.2014 (Notario Jesús María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca – 3) (BOE 12.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/12/pdfs/BOE-A-2014-11691.pdf>

II.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2014)

División y segregación: Inscripción sin licencia cuando ha prescrito la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística

Se trata de una segregación formalizada en escritura pública en 1974; se acompaña certificado municipal de que la finca segregada figura en el Catastro como independiente y de que no consta en los archivos la licencia de segregación, aunque «por el tiempo transcurrido, la posible infracción estaría prescrita». Desde luego, la licencia es necesaria (art. 143.2 L. 9/17.07.2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid). Pero, como el propio Ayuntamiento certifica la prescripción, «y no consta que estemos ante ningún supuesto excepcional que determine la imprescriptibilidad de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística [por ejemplo, terrenos calificados como zona verde o espacio libre], como tampoco consta registralmente anotación alguna de inicio de expediente de disciplina urbanística alguno», la Dirección se inclina a aplicar analógicamente el régimen de las declaraciones de obra antigua: «Conforme al art. 20 RDLeg. 2/20.06.2008, texto refundido de la Ley de Suelo, un concreto acto o uso del suelo, como es el de edificar sobre él, tiene la posibilidad de acceder al Registro de la Propiedad, además de mediante la acreditación de las preceptivas licencias de edificación y de ocupación o denominaciones equivalentes en la normativa sustantiva –ex art. 20.1–, mediante la acreditación de su antigüedad y la prescripción –o más bien caducidad– de la potestad administrativa de restablecimiento de la legalidad presuntamente infringida (ex art. 20.4); de modo análogo, ambas vías jurídicas han de ser también posibles, y los son legalmente, respecto de otros actos o usos del suelo, menos invasivos que la edificación, como el que supone efectuar una división o parcelación de aquél, si concurriere el mismo fundamento conceptual y legal, es decir, que se trata de actos de división o segregación de fincas respecto de los cuales ya no procede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su reagrupación forzosa, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, y todo ello, lógicamente, sin perjuicio de lo dispuesto en materia de régimen de unidades mínimas de cultivo por el título II L. 19/04.07.1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias». Pero el registrador debe comprobar si se dan todos estos requisitos y además «notificar la práctica del asiento registral a la Administración dejando constancia registral de ello»; en general, por aplicación analógica de del art. 20.4 RDLeg. 2/2008; y en Madrid en particular, por ordenarlo el art. 51.3 L. 9/2001.

R. 17.10.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrelaguna) (BOE 12.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/12/pdfs/BOE-A-2014-11692.pdf>

II.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2014)

Inmatriculación: No puede hacerse por el sistema de doble título en virtud de un contrato y su resolución

No puede practicarse la inmatriculación cuando el doble título que se presenta (conforme al art. 205 LH) es una escritura de resolución de contrato de permuta, cesión de solar a cambio de edificación futura, precedido por la escritura de permuta. «La inmatriculación de fincas por la vía del doble título exige el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas o directamente coordinadas con la finalidad de lograr cierta certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño; se busca así que sean dos transmisiones efectivas y reales». Pero, como dice la S. 08.03.2006 (entre otras muchas), «la resolución contractual produce sus efectos, no desde el momento de la extinción de la relación obligatoria, sino retroactivamente desde su celebración, es decir, no con efectos 'ex nunc', sino 'ex tunc' [...] [cita los arts. 1295, 1124, 1303 y 1123 C.c.]; la transmisión inicial, resuelto el contrato de permuta, no se produjo, y por tanto la propia resolución en ningún caso supone una segunda transmisión; [...]. por otra parte, si la finca se hubiese inmatriculado la resolución del título inmatriculador habría dado lugar a una segunda inscripción, como dice la recurrente, pero ésta sería cancelatoria del primer asiento y dejaría de facto sin efecto la inmatriculación».

R. 17.10.2014 (Notaria Emilia Cuenca Cuenca contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera) (BOE 12.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/12/pdfs/BOE-A-2014-11693.pdf>

II.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2014)

Propiedad horizontal: No pueden realizarse unilateralmente actos para los que los estatutos exigen consentimiento de la comunidad

Propiedad horizontal: La transformación de local en vivienda necesita consentimiento de la comunidad si lo exigen los estatutos

La cuestión había quedado resuelta en el sentido indicado en R. 18.06.2010; ahora vuelve a plantearse por el mismo recurrente y con el mismo asunto: «Si, constanding en los estatutos de una propiedad horizontal que los elementos privativos se destinarán únicamente a viviendas o locales, según vengán caracterizados en el título constitutivo, y que la modificación de la fachada requerirá autorización de la comunidad, puede inscribirse el cambio de local a vivienda de un elemento privativo, con la modificación correspondiente en la fachada, por la única voluntad de su propietario». La Dirección recuerda su doctrina de que, según el art. 108 RH, el título calificado se puede presentar a nueva calificación una vez caducado el asiento de presentación anterior; pero que esta reiteración no puede defenderse «cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada». Resta por determinar si en el supuesto de hecho ha habido cambios en la situación fáctica o jurídica que justifiquen el recurso interpuesto: según el recurrente, hay una nueva jurisprudencia que resulta de las S. 24.10.2011 y S. 12.09.2013; pero lo que dicen estas sentencias es que «la mera descripción del inmueble no supone una limitación

del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca». Y eso es lo que ocurre en el caso concreto, por lo que se vuelve a desestimar el recurso.

R. 21.10.2014 (Solaris Dragón, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-13) (BOE 12.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/12/pdfs/BOE-A-2014-11694.pdf>

II.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2014)

Documento judicial: Tras la sentencia de condena a otorgar una escritura, no puede ordenarse la inscripción dando por emitida la declaración de voluntad

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones, como las R. 04.05.2010 y R. 03.06.2010. «El art. 708 LEC no establece la inscripción directa de la resolución judicial, en todo caso, sino que estableciendo una nueva forma de ejecución procesal, habilita al demandante para otorgar por sí solo la escritura de elevación a público del documento privado de venta, sin precisar la presencia judicial, en base a los testimonios de la sentencia y del auto que suple la voluntad del demandado. En el caso concreto, a mayor abundamiento, la sentencia ordena que la parte demandada se avenga a elevar a escritura pública un contrato de compraventa no ejecutado. Es decir, que el inmueble nunca fue entregado; [...] ha de sumarse aquí la necesidad, conforme a las normas civiles generales, resaltadas en el mismo precepto de la ley rituaría (art. 708.2 LEC), de consumir la transmisión a la que se compromete en el contrato la parte demandada, lo que añade la tradición instrumental a los efectos sustantivos de la escritura pública requerida».

R. 21.10.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Reinos) (BOE 12.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/12/pdfs/BOE-A-2014-11696.pdf>

II.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2014)

Reanudación del tracto: En el expediente debe constar la citación al titular registral
Reanudación del tracto: El auto debe ordenar la cancelación de asientos contradictorios
Inmatriculación: No procede el expediente de dominio cuando la finca procede de segregación de otra inscrita

Ante el auto dictado en un expediente de dominio para reanudación del tracto, el registrador alega dos defectos referentes a la necesaria citación al titular registral y a la necesidad de ordenar la cancelación de las inscripciones contradictorias. Y, en efecto, la calificación incluye la de la «observancia de aquellos trámites que establecen las leyes para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por las mismas para evitar su indefensión (arts. 20 LH, 24 C.E.), y en el expediente no se dice nada sobre el llamamiento al titular registral, ni se ordena la cancelación de inscripciones contradictorias (art. 286 RH). Estos dos requisitos no hubieran sido necesarios si, como pretende el recurrente, se tratase de un expediente de domi-

nio para inmatriculación; y es cierto que en el supuesto de hecho de este recurso queda constatado que existió duda en cuanto a la clase o categoría de expediente de dominio seguido; pero se trata de una finca procedente por segregación de otra inscrita, por lo que no puede considerarse un caso de inmatriculación.

R. 21.10.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Málaga-8) (BOE 12.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/12/pdfs/BOE-A-2014-11697.pdf>

II.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2014)

Actos inscribibles: No es inscribible la renuncia abdicativa del propietario de un elemento privativo en propiedad horizontal

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 30.08.2013; esta vez respecto a renuncia a «la titularidad de una cuota indivisa del dominio que lleva implícita un derecho de uso exclusivo y excluyente temporal de un apartamento que forma parte de un edificio constituido en un régimen de propiedad, y éste a su vez integrado en un conjunto inmobiliario sujeto al régimen del art. 24 LPH».

R. 21.10.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Denia-2) (BOE 12.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/12/pdfs/BOE-A-2014-11698.pdf>

II.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2014)

Hipoteca: Vencimiento anticipado: Calificación de las cláusulas de vencimiento anticipado; interpretación del art. 12.2 LH

Hipoteca: Distribución: Admisibilidad de la cláusula de libre redistribución de la hipoteca del art. 153 bis LH

1. Reitera la doctrina de la R. 03.10.2014.

2. Facultad de redistribución de la hipoteca.– Además de la reiteración de aquella doctrina, la Dirección se ocupa de una cláusula de una hipoteca flotante constituida en favor de varios bancos y por distintas obligaciones, por la que los bancos acreedores pueden realizar «la libre redistribución de la participación en la hipoteca/responsabilidad hipotecaria mediante simple certificación bancaria en los casos de renuncia de cualquiera de los acreditantes de sus derechos sobre la hipoteca, o de pago, condonación o extinción de cualquiera de las obligaciones garantizadas, o de ejecución parcial de la hipoteca»; el registrador solo cuestionaba el documento previsto para ello, que estimaba que debía ser escritura pública. La Dirección dice que hay que centrar en eso el recurso, pero hace un extenso análisis de la facultad de redistribución y de la misma hipoteca flotante del art. 153 bis LH; y concluye que, puesto que «la fijación de las cuotas en la titularidad hipotecaria no será exigible cuando resulten incompatibles con la modalidad concreta en que se haya organizado en cada caso la situación de pluralidad de acreedores», debe admitirse «la hipoteca constituida de forma unitaria sin división de cuotas en garantía de créditos sindicados»;

en ese marco, la posibilidad prevista es «una mera certificación con objeto de reflejar o constatar un hecho (el cálculo aritmético señalado), que encuentra amparo en la facultad certificante de saldos deudores que a las entidades financieras a las que se refiere el art. 2 L. 2/25.03.1981, de regulación del mercado hipotecario, reconoce en materia de hipotecas de máximo el art. 153 LH», similar a la instancia en la que se hace constar el cumplimiento de las condiciones o el nacimiento de las obligaciones futuras garantizadas por hipoteca.

R. 24.10.2014 (Banco de Sabadell, S.A., contra Registro de la Propiedad Puigcerdà) (BOE 02.12.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/02/pdfs/BOE-A-2014-12511.pdf>

II.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2014)

Anotación preventiva de embargo: Derecho transitorio sobre la anotación prorrogada

Reitera el contenido de las R. 30.11.2005 y R. 08.06.2012, y muchas otras posteriores, 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 (art. 199.2 RH); y aun así, reiterando el criterio de la R. 29.05.1998, «en el sentido de aplicar analógicamente lo dispuesto en el art. 157 LH, de manera que se reconoce un plazo de seis meses, contados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, para poder proceder a su cancelación». En este caso se acompañaba a la instancia certificación del secretario judicial según la cual se había dictado sentencia firme, y unas confusas certificaciones bancarias. En cuanto a la primera, hay datos que evidencian que la sentencia firme no terminó el procedimiento (posterior solicitud de certificación de cargas); y el plazo de seis meses debe contarse no desde la sentencia sino desde su firmeza, cuya fecha no consta. En cuanto a las certificaciones bancarias, dice la Dirección que para la cancelación «es necesaria la correspondiente resolución judicial ejecutoria dictada al efecto, sin que pueda en modo alguno admitirse para su práctica la presentación de pretendidos documentos bancarios que, además, no reúnen unos mínimos requisitos ni en cuanto a la identificación del crédito ni siquiera en cuanto a la persona del representante de la entidad que supuestamente ha podido intervenir en su nombre».

R. 04.11.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-8) (BOE 02.12.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/02/pdfs/BOE-A-2014-12512.pdf>

II.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2014)

Hipoteca: Cancelación: La caducidad se cuenta desde el vencimiento total de la obligación

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 15.02.2010, R. 14.10.201 y R. 20.02.2013. En este caso, se trataba de una hipoteca en garantía de títulos, pactada por un año, pero prorrogada

ble por voluntad de los tenedores hasta un máximo de diez años; el plazo de prescripción del art. 1964 C.c. había transcurrido desde el fin del plazo inicial, pero no desde las posibles prórrogas.

R. 05.11.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Algeciras-2) (BOE 02.12.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/02/pdfs/BOE-A-2014-12514.pdf>

II.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2014)

Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse una sentencia de usucapión si no se acredita que los demandados son herederos del titular registral

Se trata de una sentencia declarativa del dominio adquirido por usucapión; la demanda se ha dirigido contra quienes son herederos del titular registral, sin que conste acreditada tal condición ni que sean los únicos herederos del causante. La Dirección reitera su doctrina sobre la calificación registral del tracto sucesivo para evitar la indefensión (arts. 20 LH y 24 C.E.; ver, por ejemplo, R. 04.04.2013), y confirma a la nota registral: «Siempre que el procedimiento incoado afecte a la titularidad registral, ha de ser demandado el titular o sus herederos acreditados».

R. 11.11.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-23) (BOE 05.12.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/05/pdfs/BOE-A-2014-12668.pdf>

II.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2014)

Separación y divorcio: En el procedimiento de divorcio puede acumularse la disolución de comunidad ordinaria entre cónyuges

Se trata de una sentencia de divorcio que estima la solicitud de extinción de la comunidad ordinaria sobre determinados bienes adquiridos antes de la celebración de un matrimonio sujeto al régimen valenciano de separación de bienes. El registrador entiende que, al tratarse de comunidad ordinaria y no constar que se trate de vivienda familiar, existe incongruencia en el procedimiento seguido y será necesaria la disolución en escritura pública. Pero señala la Dirección que el art. 438.3.4 LEC contempla la posibilidad de que en los procedimientos de divorcio se ejercite simultáneamente la acción de división de la cosa común respecto de los bienes que tengan los cónyuges en comunidad ordinaria indivisa: «En el presente caso el título presentado es una sentencia de divorcio que también estima la acción de división de cosa común ejercitada simultáneamente conforme al citado precepto; por ello, la exigencia del art. 3 LH queda plenamente satisfecha toda vez que el acto inscribible en cuestión –la disolución de la comunidad sobre varios inmuebles– aparece contenido en un documento auténtico expedido por la autoridad judicial que es considerado legalmente hábil a tal efecto».

R. 12.11.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Elche-2) (BOE 05.12.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/05/pdfs/BOE-A-2014-12669.pdf>

II.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2014)

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

En un procedimiento de ejecución hipotecaria se acuerda la extensión de la subasta a una finca que se había segregado de la inicialmente hipotecada, lo que se notifica personalmente a los propietarios; pero no consta que se les requiriera de pago, ni figuran como demandados en el procedimiento. La Dirección dice que «puede y debe el registrador calificar el hecho de no constar en el auto la realización del requerimiento de pago (así como en su caso el resultado negativo de tal requerimiento), al constituir un trámite esencial a través del cual se garantiza la intervención del requerido»; y aplica la S.TC 79/08.04.2013: «El art. 685 LEC establece que la demanda debe dirigirse frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados *siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes*, precepto éste que entendido según el art. 24 C.E. lleva a la conclusión de que la situación de litisconsorcio necesario se produce en todo caso respecto de quien tiene inscrito su título adquisitivo, [...] la inscripción en el Registro produce la protección del titular derivada de la publicidad registral, con efectos erga omnes, por lo que debe entenderse acreditada ante el acreedor la adquisición» (ver también arts. 538.1.3 LEC y 132 LH).

R. 12.11.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ontinyent) (BOE 05.12.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/05/pdfs/BOE-A-2014-12670.pdf>

II.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2014)

Recurso gubernativo: No puede solicitarse una suspensión del procedimiento

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

Anotación preventiva de embargo: El embargo dirigido contra la sociedad absorbente puede inscribirse sobre la finca de la absorbida

Sociedad limitada: Fusión: El embargo dirigido contra la sociedad absorbente puede inscribirse sobre la finca de la absorbida

1. Recurso gubernativo.– «Debe señalarse respecto a la la solicitud del recurrente en orden a paralizar el procedimiento hasta que pudiera aportar un dato relevante en el recurso, que no es posible provocar un trámite de suspensión no previsto en la Ley Hipotecaria –cfr. art. 327 LH–, sin que ello obste a su defensa y en general a su posición jurídica pues en cualquier momento pudo haber retirado el documento y para ser presentado nuevamente a calificación junto con aquellos documentos complementarios que considere».

2. Anotación preventiva de embargo.– Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 02.07.2014 y otras muchas. En este caso, frente a la petición de la recurrente de levantamiento del velo de la sociedad titular, dice la Dirección que «..., sin que corresponda, por ser un tema de exclusiva competencia de los tribunales de Justicia, en el procedimiento civil

correspondiente, valorar la identidad final de los socios de la titular registral»; en cambio entiende que, si la sociedad deudora absorbió a la titular registral, «acreditada dicha fusión, podrá practicarse la anotación preventiva de embargo en los términos señalados por la R. 30.09.2013».

R. 18.11.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Aoiz-1) (BOE 05.12.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/05/pdfs/BOE-A-2014-12671.pdf>

II.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE 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 la R. 20.03.2014 y otras muchas.

R. 20.11.2014 (Bankia, S.A., contra Registro de la Propiedad de Granada-6) (BOE 12.12.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/12/pdfs/BOE-A-2014-12939.pdf>

II.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2014)

Concentración parcelaria: La inscripción de fincas de reemplazo sin titular se hace por expediente de la Administración

Para la inscripción en favor de la Administración General del Estado de las fincas procedentes de concentraciones parcelarias, de reemplazo de otras carentes de titular, la disp. adic. 2 RD. 1373/28.08.2009, por el que se aprueba el Reglamento General de la L. 33/03.11.2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, impone a la Administración un expediente (plazo de cinco años desde la suscripción el acta de reordenación, identificación de la finca, comprobación de su situación posesoria), y *si de estas actuaciones no se dedujera obstáculo alguno, el Delegado de Economía y Hacienda acordará la incorporación al patrimonio de la Administración General del Estado*. «Cuando la ley aplicable atribuye a la Administración Pública cierto margen de apreciación no cabe su fiscalización, ya que la calificación de los trámites esenciales del procedimiento administrativo no permite al registrador, sobre la base de las alegaciones hechas por el interesado en el propio expediente, tener por incumplido un trámite ni contradecir la decisión que la propia Administración acuerde. En el supuesto de este expediente compete al delegado de Economía y Hacienda valorar la existencia de obstáculos que impidan la incorporación de la finca al patrimonio estatal y, en ese caso, elevar las actuaciones a la Dirección General del Patrimonio del Estado, pero habiendo decidido el citado órgano competente, dentro del procedimiento establecido y concediéndose audiencia al interesado, que procede la incorporación, no puede oponerse el registrador por una valoración diferente de las pruebas que obran en el expediente».

R. 20.11.2014 (Delegación Provincial de Economía y Hacienda contra Registro de la Propiedad de Casas Ibáñez) (BOE 12.12.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/12/pdfs/BOE-A-2014-12940.pdf>

II.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2014)

Hipoteca: Ejecución: Derecho transitorio sobre la oposición por carácter abusivo de una cláusula

«La disp. trans. 4 L. 1/14.05.2013 concede un plazo preclusivo de un mes para formular un incidente extraordinario de oposición basado en el carácter abusivo de la cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que haya determinado la cantidad exigible (art. 695.1.4 LEC), para todo procedimiento ejecutivo que a la entrada en vigor de aquella Ley –esto es, el propio día 15 de mayo de 2013– no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el art. 675 LEC». La situación es equiparable al estado de las sentencias declaradas firmes pendientes de un posible recurso de rescisión a instancias del rebelde, de modo que sólo cabrá la anotación preventiva que prevé el art. 524.4 LEC: «En tanto no quede justificada judicialmente la puesta en posesión de la finca antes del 15 de mayo de 2013 o, en su caso, la no formulación en plazo o formulación insatisfactoria del incidente relacionado por parte del ejecutado, no puede procederse a la inscripción del decreto presentado, sin perjuicio de la posibilidad de que se tome anotación preventiva».

R. 21.11.2014 (Onreto Finance, S.L.U., contra Registro de la Propiedad de Madrid-19) (BOE 12.12.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/12/pdfs/BOE-A-2014-12941.pdf>

II.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2014)

Herencia: Los herederos pueden ratificar un documento privado sin firma del causante ***Herencia: La existencia de legitimarios desheredados no puede incluir en la calificación***

Los herederos del titular registral, como tales herederos y como adquirentes de la finca en un contrato de renta vitalicia celebrado en vida del causante, elevan a público ese contrato. El registrador objeta que «no se incorpora el documento privado firmado por el causante como exige el art. 20 LH, sino únicamente una serie de recibos acreditativos de cobros derivados de ese contrato», y que el titular registral ha desheredado a sus dos hijos e instituye herederos a sus hermanos, por lo que «la existencia de herederos forzosos en este caso hace conveniente extremar el rigor en la calificación». En cuanto a la primera objeción, la Dirección reitera la doctrina de la R. 09.05.1988, y dice que «no constituye obstáculo a la inscripción la norma del art. 20.5.1 LH, habida cuenta de las siguientes consideraciones: ‘Las partes de un contrato que tenga por objeto la transmisión o modificación de derechos reales sobre bienes inmuebles pueden competirse recíprocamente a llenar la forma pública (cfr. arts. 1279 y 1280.1 C.c.). Naturalmente, el que las partes, en cumplimiento de las exigencias legales hayan de dar forma pública a un acto

dispositivo o modificativo ya realizado no significa que hayan de prescindir, contra la verdad, de que el acto dispositivo o modificativo tuvo fecha anterior, sino que lo que han de hacer en la escritura pública es reconocer solemnemente el acto o contrato tal como ocurrió, con todas sus circunstancias, entre ellas la de la fecha. Y aunque la escritura, frente a terceros, sólo haga fe del hecho de esta confesión o admisión solemne, es indudable que si la escritura de reconocimiento se otorga por quienes de presente aparecen con la plenitud del poder dispositivo sobre la finca afectada y con capacidad para realizar los actos modificativos o traslativos a que el reconocimiento se refiere, tales actos adquieren, por la escritura, forma suficiente para su acceso al Registro». Y en cuanto a la desheredación, añade que en la calificación no puede tenerse en cuenta la desheredación de legitimarios, toda vez que «la privación de eficacia del contenido patrimonial de un determinado testamento exige, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial» (ver R. 13.09.2001).

R. 21.11.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-30) (BOE 12.12.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/12/pdfs/BOE-A-2014-12942.pdf>

II.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2014)

Obra nueva: No puede inscribirse una obra antigua sobre suelo rústico en el que la acción urbanística es imprescriptible

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 11.03.2014 y R. 22.04.2014.

R. 24.11.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Requena) (BOE 19.12.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/19/pdfs/BOE-A-2014-13214.pdf>

II.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2014)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 19.05.2014, R. 28.08.2013, R. 14.10.2014 y otras muchas. En este caso, «practicadas en el Registro de la Propiedad varias anotaciones preventivas de embargo por conversión de anotaciones preventivas de embargo preventivo sobre fincas inscritas a nombre de una sociedad mercantil, la sociedad titular solicita la rectificación, por entender que dichas conversiones han sido extendidas por error de concepto»; y dice la Dirección que, para rectificar el error de concepto, «ni existe acuerdo unánime de los interesados (en especial el consentimiento del titular de la anotación preventiva), ni del registrador, ni el error resulta claramente de los asientos practicados, pues estos lo han sido en estricto cumplimiento de un mandato judicial, en interpretación del último apartado del art. 20 LH» (ver arts. 217 y ss. LH).

R. 24.11.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pollença) (BOE 19.12.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/19/pdfs/BOE-A-2014-13215.pdf>

II.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2014)

Anotación preventiva de demanda: No es anotable la querrela en que no se ejercita una acción real

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 02.07.2013 y otras muchas; aun recordando que «no es posible la constatación registral de la mera interposición de querrela pero, sin embargo, ello no obsta a que cuando en la querrela se haga valer no sólo la acción penal sino también la civil, pueda extenderse anotación preventiva para reflejar el ejercicio de ésta...» (R. 19.12.2006); y que es anotable la demanda aunque la finca esté inscrita a nombre de la demandante (R. 15.04.2011). Pero en este caso «no se pretende la anulación de transmisiones o gravámenes posteriores realizados por el Ayuntamiento titular registral, sino que lo que se imputa al transmitente y a los empleados de la entidad bancaria es un delito de estafa impropia por cuanto que, después de ceder la propiedad de la finca al querellante pero antes de la inscripción de la cesión, procedieron los querellados a constituir un préstamo hipotecario» (ni se pide la nulidad de la hipoteca, ni figura demandado el acreedor hipotecario, que, además, cedió su crédito a la «Sareb»).

R. 25.11.2014 (Ayuntamiento de Dosrius contra Registro de la Propiedad de Mataró-4) (BOE 19.12.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/19/pdfs/BOE-A-2014-13216.pdf>

II.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2014)

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

Reanudación del tracto: No procede el acta cuando las transmisiones intermedias están debidamente documentadas

Reanudación del tracto: Procede el acta cuando las transmisiones intermedias no pueden inscribirse

Reanudación del tracto: No procede el acta si no han consentido los titulares con antigüedad menor de 30 años

«Constando inscrita la totalidad de una finca a favor de una pluralidad de personas, con diversas inscripciones de más y menos de treinta años al tiempo de la presentación, los promotores del acta pretenden la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, habida cuenta de que la finca a que se refiere es una parte de la inscrita y su título de adquisición deriva de la compra de quien según Registro es cotitular de una cuota de la finca inscrita». La Dirección reitera (ver, por todas, R. 05.07.1991 y R. 27.03.2014), que los medios de reanudación del tracto son un recurso excepcional y han de ser objeto de interpretación estricta: «No existe en consecuencia tracto interrumpido a los efectos de promover expediente si el promotor adquirió directamente del titular registral o sus herederos (vid. R. 30.05.1988 y R. 05.07.1991), o si existiendo transmisiones intermedias están debidamente documentadas y son inscribibles, pues no se da la hipótesis de proveer de medio formal adecuado a quien pretende la inscripción

(R. 12.03.1999 en relación con las S. 21.03.1910 y S. 21.02.1919)». Sin embargo, «la existencia de títulos públicos no inscribibles (vid. art. 272 RH) [la propia registradora los califica negativamente por falta de consentimiento de todos los titulares registrales], no impide la incoación del expediente de reanudación del tracto sucesivo mediante acta de notoriedad». Y se estima el recurso en cuanto a este extremo.

En cambio, no puede inscribirse el acta si «no se ha acreditado el respeto al sistema de notificaciones a los titulares registrales previsto en la legislación hipotecaria» (ver arts. 204 LH y 295 RH), especialmente en cuanto a los titulares con asientos de menos de treinta años: *No serán inscribibles las actas, a menos que el titular de aquéllas o sus causahabientes lo consientan ante el notario expresa o tácitamente. Se entenderá que hay consentimiento tácito cuando el titular o sus causahabientes hayan comparecido ante el notario sin formular ni anunciar oposición.*

R. 26.11.2014 (Ferroluz, Encofrados, Ferralla y Construcciones, S.L.U., contra Registro de la Propiedad de Cáceres-2) (BOE 19.12.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/19/pdfs/BOE-A-2014-13217.pdf>

II.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2014)

Calificación registral: El Registrador debe calificar si el acto se halla sujeto a impuestos

Calificación registral: Apreciada por el Registrador la sujeción del acto al impuesto, debe presentarse en la Oficina Liquidadora

Se pretende inscribir una escritura de «disolución de condominio de finca urbana mediante su adjudicación a uno de los condóminos con compensación al otro de su parte en dinero, en la que se incluye una cláusula por la que se hace constar que la extinción de condominio no está sujeta al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana dado que es un acto en el que no existe transmisión de dominio». El registrador entiende que la declaración de no sujeción ha de ser hecha por el Ayuntamiento. La Dirección reitera su doctrina sobre el art. 254.5 LH (ver R. 05.05.1994), en el sentido de que «el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la administración fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción».

R. 27.11.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Javier – 1) (BOE 19.12.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/19/pdfs/BOE-A-2014-13218.pdf>

II.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE DICIEMBRE DE 2014 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2014)

***División y segregación:* No pueden formarse fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo**

***División y segregación:* No pueden hacerse parcelaciones sobre suelo rústico**

***División y segregación:* La determinación de la unidad mínima de cultivo es competencia de Comunidad Autónoma**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 07.08.2014.

R. 01.12.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Granada-2) (BOE 19.12.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/19/pdfs/BOE-A-2014-13219.pdf>

II.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE DICIEMBRE DE 2014 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2014)

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

***Principio de prioridad:* No puede despacharse un documento cuando de otro posterior resulta su nulidad**

***Principio de prioridad:* No puede obstaculizarse la inscripción por títulos incompatibles presentados con posterioridad**

***Recurso gubernativo:* La resolución solo vincula al registrador cuando no ha cambiado el estado del Registro**

Reitera en el sentido indicado en primer lugar la doctrina de la R. 04.08.2014 y otras, en un caso en que el pretendido doble título inmatriculador era una donación seguida de la aportación de la finca a la sociedad de gananciales. Pero, además de eso, la Dirección trata dos asuntos tangenciales:

–Después de esos documentos se había presentado en el Registro «un acta de notoriedad complementaria de la escritura de donación en la que la notaria autorizante, ante la oposición de distintas personas que alegan título con aportación de documentación privada, estimó no acreditada la notoriedad pretendida». La Dirección reitera la doctrina de las R. 06.07.2011, R. 07.05.2013 y R. 31.01.2014, en el sentido de que «los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad; [...] cuando, a la hora de calificar, existe presentado un documento posterior auténtico que cuestiona la validez o eficacia del primero; [...] no estamos ante un problema de prioridad sino de validez»; aunque advirtiendo de que eso «no puede comportar una alteración injustificada en el orden de despacho (cfr. R. 23.10.2001 y R. 08.11.2001)». Pero en este caso, concluye que «el asiento posterior relativo al acta de notoriedad no implica ‘per se’ que el documento calificado adolezca de invalidez; [...] los eventuales titulares que no acudieron en su día a la protección del Registro no pueden pretender que quien lleva a cabo las operaciones jurídicas para la inscripción de su derecho no pueda hacerlo por su mera oposición y sin perjuicio de lo que decidan los jueces y tribunales cuando la cuestión se suscite ante ellos (nuevamente art. 298 RH y art. 209.5 RN)»; y todo eso, «dejando de lado la cuestión,

no planteada, de la posibilidad de presentar un documento que carece de la virtualidad de provocar operación registral alguna (art. 420 RH)».

–La misma escritura había sido objeto de recurso que fue estimado por la Dirección General en R. 07.02.2014, y según el recurrente no se podía emitir calificación negativa ante una nueva presentación. «Ciertamente y como afirma el art. 327 LH, la resolución estimatoria tiene carácter vinculante para el registrador, pero como ha afirmado este Centro Directivo (vid. R. 09.03.2012, R. 13.03.2012 y R. 04.04.2012), tal carácter ha de entenderse en el sentido de que todos los titulares de los Registros donde se presente el título están obligados a practicar el asiento o asientos discutidos y ordenados por la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, pero sin perjuicio de que, como se ha proclamado reiteradamente, ‘el recurso queda limitado a los defectos invocados’ o ‘expresados en la nota de calificación’ (R. 08.03.2010 y R. 23.03.2010); por ello, si en cualquier otro supuesto similar las circunstancias fueran distintas o los razonamientos o argumentos empleados difirieran de los contemplados por las resoluciones del Centro Directivo, cabría plantear un nuevo recurso en el que se dilucidara, en su caso, la procedencia o no de una posible calificación negativa»; y es lo que pasa en el caso concreto, en el que «ni la calificación es igual ni tampoco lo es el estado del Registro (pues ahora, a diferencia de entonces, consta presentada el acta notarial)».

R. 01.12.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Canjáyar) (BOE 19.12.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/19/pdfs/BOE-A-2014-13220.pdf>

II.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE DICIEMBRE DE 2014 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2014)

***Doble inmatriculación:* Dispuesta la cancelación de uno de los historiales, deben subsistir las cargas cuyos titulares no han intervenido en el procedimiento**

***Doble inmatriculación:* No es necesario que intervengan el procedimiento los titulares de cargas que no se alteran**

***Doble inmatriculación:* La cuestión debe resolverse aplicando la preferencia según el Derecho civil puro**

Se trata de una sentencia por la que se declara la existencia de una doble inmatriculación, la nulidad del asiento de inmatriculación de una de las fincas y la cancelación «de las anotaciones que en el mismo Registro de la Propiedad pudieran ser contradictorias con lo anterior». La registradora suspende la inscripción porque la titular de dos anotaciones preventivas de embargo no ha sido parte en el procedimiento. La Dirección comienza reiterando la doctrina de la R. 22.03.2006: para la cancelación del historial registral de una finca por doble inmatriculación «han de ser llamados todos los titulares de cualquier derecho o carga que puedan verse afectados o perjudicados por la eventual sentencia que ponga fin al procedimiento, y no sólo los titulares dominicales», cuando no se tomó anotación preventiva de demanda ni la nota marginal del art. 313 RH. Lo que ocurre es que en este caso se trata de titulares que «no quedan afectados ni perjudicados en forma alguna por la sentencia dictada, pues se trata precisamente del folio registral que ha de mantenerse abierto por haber sido considerado judicialmente preferente y de mejor derecho, y sin que la sentencia ordene el traslado de las cargas constituidas sobre [la otra finca], sino su cancelación, dejando incólumes los derechos inscritos o anotados sobre ésta; [...] cuando el art. 313.2 RH exige la conformidad de todos los interesados, debe

entenderse por tales ‘todos aquellos que puedan resultar perjudicados por la cancelación o rectificación del folio’».

Aunque no se debate en el recurso, la Dirección repasa la doctrina jurisprudencial sobre la solución de la doble inmatriculación, siguiendo el resumen de la S. 18.12.2000: «a) prevalencia de la hoja registral de la finca cuyo dominio sea de mejor condición atendiendo al Derecho Civil puro, es decir abstracción hecha de las normas inmobiliarias registrales; b) prevalencia de la hoja registral de finca cuya inmatriculación sea más antigua. [...] Fácilmente se deduce que la regla general la constituye el primero de los criterios; [...] de atenernos al segundo criterio hubiese bastado que el legislador así lo hubiere sancionado y, de no hacerlo, lo que no cabe pensar es que lo remitiera a un juicio ordinario declarativo, cuando la cuestión estaba resuelta con el mero examen de las hojas registrales».

R. 02.12.2014 (Particular contra Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna) (BOE 19.12.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/19/pdfs/BOE-A-2014-13221.pdf>

II.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE DICIEMBRE DE 2014 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2014)

Usucapión: No puede reconocerse en un acto extrajudicial la adquisición por usucapión

Se presenta una «escritura» en la que el compareciente afirma haber adquirido por usucapión una finca inscrita en favor de la Diputación; acompaña acta en la que el presidente de la Diputación, en virtud de lo acordado por el pleno de la Corporación, reconoce el dominio de aquel por prescripción adquisitiva (la inscripción de esta acta se denegó ya en R. 24.04.2014). La registradora entiende que el título presentado no es adecuado para provocar la inscripción por prescripción adquisitiva. Y la Dirección confirma esa calificación: dice que el documento, «pese a denominarse escritura pública no es sino un acta de manifestaciones y de referencia en la que se recogen una serie de declaraciones de terceros y del propio requirente; [...] la verdadera naturaleza de dicho instrumento debe calificarse en atención a la realidad de su contenido y forma, y no al nombre que se le da (R. 19.10.2011); [...] la constatación en instrumento público de manifestaciones o de hechos no puede servir de base a la inscripción del dominio o demás derechos reales»; cita el art. 609 C.c.; y recuerda, con la R. 26.04.2006, que «el registrador no puede calificar la prescripción, tarea reservada a los órganos jurisdiccionales; [...] la mutación sin causa negocial como consecuencia de la prescripción exige una determinación de los hechos y de su valoración jurídica que escapa por completo de la función notarial y de la registral (vid. R. 25.04.1989)»; rechaza el argumento del recurrente, de que el consentimiento del titular registral existe, porque «no implica una declaración de voluntad negocial [... y], no existiendo declaración negocial, no puede ampararse en ella una mutación jurídico real a los efectos de la adquisición del dominio (art. 609 C.c.)»; la Dirección insiste en que el pleno de la Diputación acordó transigir y «no se ha llevado a cabo el contrato transaccional».

R. 05.12.2014 (Notario Rafael Navarro Millán contra Registro de la Propiedad de Cádiz-3) (BOE 19.12.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/19/pdfs/BOE-A-2014-13222.pdf>



RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL

Pedro Ávila Navarro

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2014)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 01.03.2010, R. 04.09.2012 y R. 19.06.2013), basada en el art. 131.2 RDLeg. 4/05.03.2004, Ley del Impuesto sobre Sociedades, que establece «un cierre registral prácticamente total del que tan solo excluye la certificación de alta en dicho índice, excepción que el art. 96 RRM hace lógicamente extensiva a los asientos ordenados por la autoridad judicial»; cierre que no puede confundirse con el que se deriva de la falta de depósito de cuentas anuales (cfr. art. 282 LSC).

R. 27.09.2014 (Arte Europa Internacional Mediterránea, S.L., contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 27.10.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/27/pdfs/BOE-A-2014-10952.pdf>

III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2014)

Sociedad limitada: 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).

R. 29.09.2014 (Particular contra Registro Mercantil de Navarra) (BOE 27.10.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/27/pdfs/BOE-A-2014-10954.pdf>

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2014)

Sociedad limitada: Junta general: Los estatutos no pueden autorizar la celebración en término municipal no determinado distinto del domicilio

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 19.03.2014.

R. 30.09.2014 (Gonway Social Network, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 27.10.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/27/pdfs/BOE-A-2014-10959.pdf>

III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2014)

Sociedad limitada: Cuentas: Los nuevos límites para la presentación de balance abreviado se aplican a los dos ejercicios consecutivos

La L. 14/27.09.2013, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, dio nueva redacción al art. 257 LSC, elevando los límites de partidas del activo y de importe neto de su cifra anual de negocios por debajo de los cuales se puede formular balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados (pasaron de 2.850.000 euros a 4.000.000, y de 5.700.000 euros a 8.000.000, respectivamente). Para ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2013, los nuevos límites deben aplicarse sin duda; pero, como esos límites deben concurrir durante dos ejercicios consecutivos, surge el problema de si al computar el ejercicio 2012 deben aplicarse los límites anteriores vigentes en aquella fecha o los nuevos de la nueva redacción. Dice la Dirección que los límites que vienen referidos al momento de la fecha de cierre del ejercicio a depositar son de aplicación tanto a dicho ejercicio como al anterior. Y, como esto supone un cambio respecto del criterio de la R. 01.06.2011, explica ahora que, de no entenderse así, «a) la Ley vigente al cierre del ejercicio cuyo depósito de cuentas se solicita quedaría sin aplicación hasta al menos un ejercicio posterior a su entrada en vigor; b) se estaría aplicando una norma no vigente sin que exista previsión de aplicación transitoria, y c) se estaría posponiendo sin justa causa el efecto más beneficioso que la Ley vigente ha previsto desde su entrada en vigor».

R. 02.10.2014 (Gamo Bahía, S.L., contra Registro Mercantil de Cádiz) (BOE 30.10.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11099.pdf>

III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2014)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 03.12.2013. Cuando el nombramiento acordado no fuere firme por haber sido objeto de recurso de alzada en los términos establecidos reglamen-

tariamente (art. 354 RRM), [...] el registrador debe rechazar el depósito en tanto no se produzca una resolución firme de la que resulte la procedencia o improcedencia del nombramiento de auditor a efectos de la verificación. Si la resolución firme entiende que no procede el nombramiento deberá darse curso al depósito de las cuentas, mientras que si entiende lo contrario no podrá procederse al depósito sin acompañar el preceptivo informe del auditor de conformidad con la previsión del art. 279 LSC». Mientras tanto, no puede alegar el recurrente que se produzca paralización de la vida social, porque, «como resulta del art. 378.4 RRM, en caso de recurso contra la resolución del registrador sobre la procedencia del nombramiento de auditor no se produce cierre registral incluso cuando se haya cumplido el plazo de un año anteriormente señalado.

R. 04.10.2014 (Nutrientes Especiales y Foliars Aragoneses S.L. contra Registro Mercantil de Zaragoza) (BOE 31.10.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/31/pdfs/BOE-A-2014-11193.pdf>

III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)

Sociedad limitada: Participaciones: Deben constar en los estatutos el contenido y consecuencias de incumplimiento de prestaciones accesorias

Sociedad limitada: Participaciones: Las prestaciones accesorias deben ser determinadas o claramente determinables

Sociedad limitada: Participaciones: Autorización para transmisión de las que contengan prestaciones accesorias

Sociedad limitada: Exclusión y separación: La valoración de las participaciones debe hacerse por experto nombrado por el Registro Mercantil

Sociedad limitada: Participaciones: Adquisición por la sociedad para amortizarlas

Se cuestiona una cláusula estatutaria de una sociedad limitada sobre prestaciones accesorias:

–El primer defecto señalado por el registrador, y que se confirma por la Dirección, es la «existencia de discrepancias entre el acuerdo adoptado por la junta general y el texto del modificado artículo estatutario, tanto respecto del contenido de la prestación como en cuanto a las consecuencias de su incumplimiento». Dice la Dirección que «los socios pueden concertar determinadas obligaciones pero las que integren el contenido de las prestaciones accesorias necesariamente deben trasladarse a los estatutos».

–«Si bien no debe excluirse la posibilidad de establecer una prestación de contenido determinable, será necesario que se establezcan las bases o criterios que permitan hacerlo de suerte que otorguen la debida claridad y seguridad a las relaciones entre los interesados; [...] se permite una indeterminación en la cuantía, pero siempre y cuando sea posible determinarla en su momento sin necesidad de nuevo convenio entre las partes» (ver arts. 1088 y 1271 y ss., especialmente 1273, C.c.). La cláusula concreta, «al referirse a la ‘prestación de unos servicios’ y ‘realización de actividad comercial’ que no especifica, infringe la exigencia de concreción del contenido de la prestación accesorias que impone el art. 86 LSC (distinto sería si, por ejemplo, se limitara a indicar que se trata de servicios y actividad comercial propios de las actividades que integran el objeto social).

–Es correcta «la previsión según la cual la transmisión de participaciones con prestación accesorias requiere ‘la autorización del órgano de administración o de la junta de socios’», puesto

que el art. 88 LSC atribuye dicha competencia a la junta general, salvo disposición estatutaria en contra.

–No cabe atribuir a un experto nombrado por la sociedad la competencia para valorar las participaciones del socio que se separa o del excluido, porque la norma del art. 353 LSC, que atribuye dicha facultad al auditor de cuentas distinto al de la sociedad designado por el registrador mercantil competente, es imperativa.

–La cláusula que dispone que «en los supuestos aquí regulados que den lugar a la exclusión o separación, las participaciones serán adquiridas por la sociedad para su inmediata amortización, extinguiéndose por tanto la prestación» se cuestiona por el registrador porque «contrasta con el art. 358 LSC, que exige la previa autorización de la junta general para que las participaciones sean adquiridas por la sociedad». Pero dice la Dirección que «debe entenderse en el sentido más adecuado para que produzca efecto y es indudable que no excluye sino que presupone la aplicación de las normas sobre adquisición derivativa por la sociedad de sus propias participaciones, como la del art. 140 LSC, de la que resulta que la adquisición para amortizar las participaciones adquiridas requiere inexcusablemente el acuerdo de la junta general».

R. 25.09.2014 (Ingem Energía, S.L., contra Registro Mercantil de Vizcaya) (BOE 07.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/07/pdfs/BOE-A-2014-11514.pdf>

III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)

Sociedad limitada: Administración: Para la retribución del administrador puede fijarse una cantidad máxima anual

Se trata de una cláusula estatutaria de una sociedad limitada: «El cargo de administrador será retribuido con una cantidad máxima de hasta 124.484,04 euros brutos anuales; dicha retribución será automáticamente revisada cada año, conforme al IPC». A juicio del registrador mercantil la redacción es contraria a la previsión del art. 217 LSC, según el cual la remuneración que no consista en una participación en los beneficios *será fijada para cada ejercicio por acuerdo de la junta general*. La Dirección reitera su doctrina de que la remuneración del administrador exige «su expresa previsión estatutaria y la determinación del concreto sistema retributivo (vid. R. 15.09.1999), [...] la determinación de uno o más sistemas concretos de retribución (sueldo mensual o anual, seguros de vida, planes de pensiones, utilización en beneficio propio de bienes sociales, entrega de acciones o derechos de opción,...), 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»; exigencias que entiende cumplidas en la cláusula debatida, «en cuanto determina el criterio (el máximo de cantidad), al cual debe ceñirse la decisión de la junta general o, como dice el propio artículo, *de conformidad con lo previsto en los estatutos*».

R. 26.09.2014 (Yamovil, S.A., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 07.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/07/pdfs/BOE-A-2014-11518.pdf>

III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2014)

Sociedad limitada: Fusión y escisión: No se paraliza la inscripción por la oposición de acreedores

«Se debate en este expediente cuál debe ser el sentido y alcance de la oposición de un acreedor en una operación de reforma estructural en la que dos sociedades de responsabilidad limitada segregan determinadas unidades económicas de sus respectivos patrimonios para transmitirlos a otra sociedad de responsabilidad limitada que, como beneficiaria, aumenta su capital; los representantes de las sociedades implicadas afirman que los créditos están suficientemente garantizados; el acreedor afirma lo contrario». En el régimen anterior, la fusión o escisión no podían llevarse a cabo *hasta que la sociedad presente garantía a satisfacción del acreedor o, en otro caso, hasta que notifique a dicho acreedor la prestación de fianza solidaria en favor de la sociedad por una entidad de crédito*; los acreedores disponían así de un auténtico derecho de veto; la norma procedía de la exigencia de la tercera Directiva europea en materia de sociedades (78/855/CEE, preámbulo y art. 13), en cuanto garantizaba que el procedimiento de fusión no perjudicase los derechos de los acreedores; pero «excedía con mucho la previsión comunitaria de régimen mínimo de protección que en ningún caso consideró que la oposición de los acreedores podía condicionar la eficacia de la fusión»; quizá por ello, el sistema se reformó por el art. 2.7 L. 1/22.06.2011, de simplificación de las obligaciones de información y documentación de fusiones y escisiones de sociedades de capital; reforma no muy afortunada, porque se ha añadido un párrafo al art. 44 LME, pero este sigue diciendo lo mismo antes transcrito. «La novedad [del nuevo párrafo] consiste en que cuando, a pesar de la oposición del acreedor, las sociedades llevasen a cabo la fusión sin prestar garantía a su satisfacción o sin presentar fianza solidaria de entidad de crédito (*se hubiera llevado a efecto*, dice el precepto), se reconoce al acreedor el derecho a dirigirse al Juzgado de lo Mercantil en reclamación de la prestación de garantía de pago de su crédito e incluso a hacer constar con anterioridad en el folio correspondiente del Registro Mercantil el hecho del ejercicio de su derecho de oposición, pero sin que en ningún caso se impida la eficacia del negocio de fusión, [...] sin perjuicio de la plena eficacia de la fusión, alcanzada mediante su inscripción en el Registro Mercantil (art. 46.1 L. 3/2009). Ciertamente que el art. 227 RRM sigue exigiendo a la escritura de fusión una declaración *sobre la inexistencia de oposición por parte de los acreedores*, pero, «como ha afirmado recientemente esta Dirección General (R. 09.05.2014), la interpretación de dicho artículo, por ser adjetivo, debe acomodarse a la dicción actual de la LME, por lo que, resultando ahora que el derecho de oposición no satisfecho no es impedimento a la inscripción, esta debe llevarse a cabo, sin perjuicio de que el registrador practique la nota marginal a que se refiere el art. 44.4 LME si así lo solicita el acreedor».

R. 15.10.2014 (Pratsa, S.L., Tomar Consulting, S.L., y Corporación Altosa, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 07.11.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/07/pdfs/BOE-A-2014-11530.pdf>

III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE OCTUBRE DE 2014 (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2014)

Sociedad anónima: Escisión: El informe sobre valoración patrimonial es indispensable aunque el acuerdo sea unánime

Sociedad anónima: Escisión: Es indispensable la información a los representantes de los trabajadores

Sociedad anónima: Escisión: Verificación de aportaciones cuando se añade un aumento de capital

Sociedad anónima: Escisión: La fecha de efectos contables para «operaciones entre empresas del grupo» es la de inicio del ejercicio

Sociedad anónima: Escisión: Asimilación a la de sociedades íntegramente participadas

Sociedad anónima: Escisión: No es exigible la referencia al «impacto de género» cuando resulta claramente que no lo hay

Sociedad anónima: Escisión: No es exigible la referencia a la responsabilidad social de la empresa cuando no existe por no haber política en ese sentido

Sociedad anónima: Escisión: Reparto preciso de los elementos del activo y del pasivo

Se trata de una sociedad anónima, cuyas acciones pertenecen a dos socios por partes iguales, que se escinde totalmente con traspaso de la totalidad de su patrimonio, también por mitad, a dos sociedades anónimas de nueva creación; se dice que, al haber sido aprobada la escisión por unanimidad en junta general universal, conforme al art. 42 LME, por remisión del art. 73 LME, no se depositó ni se publicó el proyecto y que, conforme al art. 78 bis LME, no ha sido necesario elaborar el balance de escisión, informe de administradores ni de expertos independientes. La Dirección analiza los varios defectos señalados en la nota del registrador:

–No se ha realizado por experto independiente el correspondiente informe sobre la valoración del patrimonio no dinerario que ha sido transmitido a las sociedades anónimas beneficiarias (arts. 66 y 69 LSC, y 34, 73 y 78 bis LME, y R. 02.02.2011). La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de esa resolución, distinguiendo en el informe de experto dos aspectos: el propio de esa específica operación de modificación estructural de la sociedad –atínente, en esencia, al tipo de canje de las acciones–, establecido en interés de los socios, y que debe entenderse renunciante por estos; y el de manifestación de que el patrimonio transmitido por la sociedad que se extingue a cada una de las sociedades beneficiarias sea igual, por lo menos, a la cifra del capital social respectivo de éstas (cfr. art. 34.3 en relación con los arts. 73 y 78 LME)», establecido en interés de los terceros, por lo que no puede dejarse al arbitrio de los socios; por ello, «la norma del art. 78.3 LME, en cuanto permite prescindir del informe del experto independiente ... cuando así lo acuerden la totalidad de los socios con derecho de voto... de cada una de las sociedades que participan en la escisión, debe ser interpretada en el sentido de que dicha renuncia puede tener como objeto únicamente el informe sobre el proyecto de escisión en lo relativo a la valoración de la relación de canje, pero no puede extenderse al informe sobre la integridad patrimonial de la contraprestación del capital de la sociedad beneficiaria».

–No se ha cumplido el deber de información recogido en el art. 39 LME respecto de los representantes de los trabajadores. «Esta información debe estar a disposición de los mismos también en los casos en que los acuerdos se hayan adoptado en junta general universal y por unanimidad de quienes puedan ejercer el derecho de voto (cfr. arts. 42.1 y 73.1 LME), [...] incluida la información sobre los efectos que pudiera tener sobre el empleo (art. 42.2 LME)» (ver también art. 227.2 RRM).

–La Dirección confirma el tercer defecto, según el cual «no cabe que el capital social de las sociedades beneficiarias se haya desembolsado mediante aportaciones dinerarias, sin perjuicio

de que, adicionalmente, los socios puedan realizar aportaciones dinerarias a la sociedad a cambio de las correspondientes acciones; [...] por virtud de la escisión objeto de recurso se produce una sucesión universal en los bienes, derechos y obligaciones mediante ‘traspaso en bloque’ por la vía de la ‘sucesión universal’ (cfr. arts. 68 y ss. LME)». No está muy claro cómo se había hecho la operación, pero al parecer se mezclaba la escisión con un aumento de capital de las sociedades beneficiarias con aportación dineraria; y dice la Dirección que «por mucho que se argumente por el recurrente que la cifra en que se aumenta el capital social queda cubierta por el importe dinerario que se aporta por los socios y se acredita mediante certificación bancaria, resta por saber si, valorado en su conjunto la aportación dineraria y el resto de lo aportado y verificado todo ello por el experto, queda cubierto el valor asignado al capital social, al objeto de evitar, que como consecuencia de un valor negativo de la aportación de cada parte del patrimonio de la sociedad escindida, el total patrimonio de cada una de las beneficiarias sea inferior a su capital social».

–En cuanto a la fecha de efectos contables de la escisión, tratándose de «operaciones entre empresas del grupo» (no es necesario que se dé un presupuesto de existencia de grupo en sentido técnicocontable del art. 42 C. de c. y de las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas), sólo puede ser la fecha de inicio del ejercicio (norma de registro y valoración 21.2.2.2 del Plan General de Contabilidad); «el hecho de que la beneficiaria sólo adquiera su personalidad jurídica con la inscripción registral no es óbice a que se lleven apuntes contables por cuenta de ella incluso en relación con las operaciones realizadas antes de la inscripción».

–No son exigibles «las menciones 9.^a y 10.^a que, según el art. 31 LME, debe contener el proyecto de escisión, al que se remiten los acuerdos (información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio que se transmite y sobre la fecha de las cuentas de la sociedad escindida que se ha utilizado para establecer las condiciones en que se realiza la escisión). Al tener la sociedad escindida y las beneficiarias los mismos socios con idéntica proporción en el capital social de las tres sociedades, y además haberse adoptado el acuerdo por unanimidad, se trata de un supuesto asimilable a la escisión de sociedades íntegramente participadas (cfr. arts. 52.1 y 73 LME), por lo que, por aplicación del art. 49 LME, la operación puede realizarse sin necesidad de incluir en el proyecto de escisión esas dos menciones».

–No es defecto que impida la inscripción el que no se incluya la referencia al eventual impacto de género de la operación de escisión en los órganos de administración, cuando en el caso concreto el administrador único de la sociedad escindida es el administrador único de las dos sociedades beneficiarias de nueva creación. Ni la referencia a la incidencia en la responsabilidad social de la empresa, que, «según la letra de la norma sólo se trata de una mención necesaria en el caso en que dicha incidencia exista porque la sociedad de que se trata tenga una determinada política de responsabilidad social empresarial, que, como resulta del art. 39 L. 2/.04.03.2001, de Economía Sostenible, es voluntaria en casos como el presente».

–«Respecto del último defecto, aun cuando en la escisión es necesario detallar la *designación* y, en su caso, el *reparto preciso de los elementos del activo y del pasivo que han de transmitirse a las sociedades beneficiarias*, como dispone el art. 74.1 LME, deben tenerse en cuenta la consideraciones expresadas en el anterior fundamento de derecho sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio que se transmite, por lo que el defecto, tal como ha sido expresado en la calificación, debe ser revocado».

R. 21.10.2014 (Invertia Praxis, S.A., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 12.11.2014).

III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2014)

Registro Mercantil: El cierre por falta de depósito de cuentas impide depositar las de ejercicios siguientes

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 21.11.2011 y otras. En este caso, «presentada la documentación correspondiente a las cuentas del ejercicio precedente, resultó aquella calificada con defectos y, no subsanados éstos, caducó su asiento de presentación, sin haberse efectuado, por tanto, su depósito»; y no puede alegarse que las cuentas anteriores están telemáticamente presentadas, «dado que la presentación, por sí sola, no conduce, automáticamente, a la realización del depósito».

R. 04.11.2014 (Clínica Bio Sual, S.L., contra Registro Mercantil de Toledo) (BOE 02.12.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/02/pdfs/BOE-A-2014-12513.pdf>

III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 Y 06 DE NOVIEMBRE DE 2014 (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2014)

Sociedad anónima: Fusión y escisión: El balance no es necesario en escisión proporcional en nuevas sociedades

Sociedad anónima: Fusión y escisión: No se paraliza la inscripción por la oposición de acreedores

Sociedad anónima: Estatutos: El domicilio debe señalarse por el término municipal, no es obligatorio señalar la provincia

1. Escisión; balance.— La Dirección reitera las afirmaciones de las R. 10.04.2014 y R. 08.05.2014 sobre la importancia del balance de escisión; y señala que «en los supuestos generales de fusión o escisión, aun cuando se exima de ciertos requisitos formales, y aun cuando hayan sido aprobadas en junta universal y unanimidad, o se trate de absorción de una sociedad limitada íntegramente participada, no se exime de la obligación de aprobar el balance de fusión o escisión a salvo la excepción contenida en el art. 78 bis LME (cfr. R. 10.04.2014 y R. 21.04.2014)». Es la excepción que concurre en el caso concreto, escisión por constitución de nuevas sociedades en la que participaciones de las nuevas sociedades se atribuyen a los socios de la sociedad que se escinde proporcionalmente a los derechos que tenían en el capital; [...] en tal caso puede prescindirse del balance en tanto en cuanto no queda comprometida la solvencia de las sociedades de nueva creación frente a los acreedores de la sociedad escindida», debido a la inexistencia de patrimonio preexistente de las nuevas sociedades.

2. Fusión y escisión; oposición de acreedores.— Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 15.10.2014, a la luz de la nueva redacción del art. 44 LME llevada a cabo por la L. 1/22.06.2012, de simplificación de las obligaciones de información y documentación de fusiones y escisiones de sociedades de capital.

3. Domicilio social.— «No existiendo obligación legal de señalar la provincia donde se encuentra el domicilio social de la sociedad constituida no puede exigirse su señalamiento, siendo

suficiente, a los efectos de calificación e inscripción, la concreción del domicilio social por determinación del término municipal a que pertenece; [...] incumbe al órgano de administración llevar a cabo la presentación en la oficina que le corresponda de conformidad con las reglas generales (vid. art. 17 RRM en relación al art. 51.3 LSC); realizada la presentación, es el registrador mercantil el que debe calificar su propia competencia de conformidad igualmente con las reglas generales del procedimiento a los efectos de confirmarla o rechazarla (art. 12 L. 30/26.11.1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el art. 18 C. de c.).

R. 05.11.2014 (Notario Daniel Baylos HernánPérez contra Registro Mercantil de Ciudad Real) (BOE 02.12.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/02/pdfs/BOE-A-2014-12515.pdf>

R. 06.11.2014 (Viproman, S.A., Promoción de Inversiones Horizonte 22, S.L. e Inversiones Punto de Partida Holding, S.L., contra Registro Mercantil de Ciudad Real) (BOE 02.12.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/02/pdfs/BOE-A-2014-12516.pdf>

IV

ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

María Isabel de la Iglesia Monje

V.1. PROYECTOS DE LEY

- **Proyecto de Ley de Patentes (121/000122) Presentado el 17/11/2014, calificado el 25/11/2014.**

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Industria, Energía y Turismo. Enmiendas.

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena

Comisión competente: Comisión de Industria, Energía y Turismo Plazos: Hasta: 18/12/2014
De enmiendas

Hasta: 23/12/2014 Ampliación de enmiendas Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Industria, Energía y Turismo Publicación desde 25/11/2014 hasta 28/11/2014

Comisión de Industria, Energía y Turismo Enmiendas desde 28/11/2014

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Ley 11/1986, de 20 de marzo, de Patentes supuso en su día la reforma completa de nuestro sistema de patentes en el contexto del ingreso de España en la Comunidad Económica Europea (CEE), cuya negociación incluyó un capítulo sobre la materia, y la adhesión al Convenio sobre concesión de la Patente Europea, hecho en Múnich el 5 de octubre de 1973, que tuvieron lugar en aquel año de 1986.

La solidez y la flexibilidad de la Ley de Patentes ha permitido, a lo largo de sus tres décadas de vigencia, combinar la estabilidad de su marco regulador con los cambios necesarios para acomodarlo puntualmente a la evolución comunitaria e internacional de este sector del ordenamiento, sin que fuera necesaria una nueva Ley, bastando con reformas parciales de su articulado.

Ejemplos de esta evolución adaptativa fueron la Ley 10/2002, de 29 de abril, por la que se modifica la Ley 11/1986, de 20 de marzo, de Patentes, para la incorporación al Derecho español de la Directiva 98/44/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 6 de julio, relativa a la protección jurídica de las invenciones biotecnológicas, y la Ley 19/2006, de 5 de junio, por la que se amplían los medios de tutela de los derechos de propiedad intelectual e industrial y se establecen normas procesales para facilitar la aplicación de diversos reglamentos comunitarios, además de otras muchas modificaciones menores, que afectaron tanto a la Ley como a su posterior desarrollo reglamentario.

Esto no obstante, desde la experiencia acumulada al aplicar la legislación vigente a una realidad que ha cambiado sustancialmente desde 1986, se hace necesaria una actualización general de la normativa para la que en esta ocasión, dado el número de preceptos afectados y la naturaleza de los cambios, no basta con una simple reforma parcial como las realizadas hasta la fecha.

En el ámbito internacional varios factores han contribuido al cambio. Uno de ellos es el desplazamiento desde los procedimientos de concesión nacionales a los internacionales y el

crecimiento, en número y en proporción, de las patentes tramitadas a través de estos últimos. En 1986 todas las patentes se concedían por vía nacional. Hoy más del 90 por ciento de las patentes con efectos en España lo son por la Oficina Europea de Patentes (OEP), y nuestro país puede ser designado o elegido en las solicitudes internacionales en virtud del Tratado de cooperación en materia de patentes, hecho en Washington el 19 de junio de 1970 (más conocido por su acrónimo inglés PCT), siendo además la Oficina Española de Patentes y Marcas (OEPM) Administración de Búsqueda y Examen Preliminar internacionales en el marco de dicho Tratado.

Otro factor de cambio, asociado al decisivo papel de la innovación como soporte del comercio internacional en una economía cada vez más globalizada, fue la integración de la Propiedad Industrial, a través del Acuerdo sobre los Aspectos de los Derechos de Propiedad Intelectual Relacionados con el Comercio (ADPIC), en el marco del Acuerdo por el que se establece la Organización Mundial del Comercio (OMC), hecho en Marrakech el 15 de abril de 1994, al que se adhirió España el 1 de enero de 1995.

También hay que contar con el desarrollo posterior del Derecho de patentes de la Unión Europea, materializado hasta el momento en citada Directiva relativa a la protección de las invenciones biotecnológicas, y en la creación de los certificados complementarios de protección para los medicamentos y para los productos fitosanitarios (CCP). A este entramado normativo hay que añadir el Tratado sobre el derecho de patentes, hecho en Ginebra el 1 de junio de 2000 (conocido también por su acrónimo en inglés, PLT), ratificado por España en 2013, que tiene por objeto facilitar la tramitación y evitar la pérdida involuntaria de derechos por motivos formales.

La reforma que ahora se aborda pretende, en este nuevo contexto, adecuar el marco legal a las necesidades actuales y facilitar la obtención rápida de títulos sólidos para los innovadores españoles, principales usuarios del sistema, puesto que las patentes concedidas por vía nacional son de origen español en más de un 95 por ciento. En los modelos de utilidad el porcentaje es similar.

Por ello uno de los motivos de esta actualización, en línea con los objetivos propuestos en la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible y la Ley 14/2011, de 1 de junio, de la Ciencia, la Tecnología y la Innovación, es el de simplificar y agilizar la protección de la innovación mediante patentes y reforzar la seguridad jurídica, estableciendo como único sistema para la concesión de patentes el de examen previo de novedad y actividad inventiva, cuya implantación gradual era lo inicialmente previsto en la Ley de Patentes de 1986. Se elimina, por tanto, el actual sistema opcional o «a la carta», introducido en la reforma llevada a cabo por el Real Decreto-ley 8/1998, de 31 de julio, de medidas urgentes en materia de propiedad industrial.

La figura del modelo de utilidad se modifica también en aspectos sustanciales, como son la determinación del estado de la técnica relevante, el tipo de invenciones que pueden ser protegidas bajo esta modalidad y las condiciones para ejercitar las acciones en defensa del derecho derivado de este título de protección.

En cuanto a los certificados de adición, que podían solicitarse durante toda la vida legal de la patente, apenas encuentran hoy reflejo en el derecho comparado europeo. Salvo alguna excepción aislada, en los países de nuestro entorno no se considera ya necesario regular unos títulos accesorios que puedan solicitarse durante toda la vida legal de la patente y no requieran actividad inventiva frente al objeto de la patente principal, fundamentalmente porque este tipo de mejoras quedan dentro del ámbito de protección de los medios equivalentes de la invención matriz.

Además la regulación de la prioridad interna permite durante un plazo la presentación mejorada de solicitudes posteriores y hace superfluo el mantenimiento de una figura por lo demás

marginal, que ha sido escasamente utilizada por los titulares de las patentes en vigor. Por estas razones se eliminan de la regulación, contenida en el Título X de la Ley anterior.

También se actualizan disposiciones referidas a las llamadas en la Ley de Patentes de 1986 «invenciones laborales» y se incluyen otras sobre los CCP, las licencias obligatorias, los procedimientos de nulidad, limitación y caducidad, el acceso a la representación profesional y su ejercicio en el marco de la trasposición de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre, relativa a los servicios en el mercado interior. Asimismo se refunden en la Ley, como es usual en el derecho comparado, las normas básicas para aplicar las vías europea e internacional de protección de las invenciones, recogidas en sendos reglamentos después de la Ley de 1986. A todos estos aspectos se aludirá en párrafos posteriores de esta introducción cuyo orden expositivo sigue la sistemática de la Ley.

Finalmente, en aras de la simplificación y claridad normativa resultaba preciso actualizar preceptos que remitían a disposiciones ya derogadas, eliminar otros que han dejado de tener sentido al desaparecer las circunstancias que los justificaron en su día, descargar la Ley de normas que pueden llevarse al reglamento, dotando al conjunto de mayor flexibilidad adaptativa, así como ajustar el nuevo texto a los criterios actuales que imponen la rotulación del articulado.

Es obvio que esta revisión general no puede abordarse desde una simple reforma parcial que se sume a las anteriores. Hace falta un nuevo texto legal que manteniendo en lo esencial la estructura del anterior marco regulador, incorpore dichas modificaciones conforme a las actuales directrices de técnica normativa, para mayor claridad y coherencia sistemática del conjunto de la regulación.

II

En las disposiciones preliminares del Título I se establece la unidad de registro en relación con el principio de unidad de mercado y la cobertura nacional de los títulos, entre los que se incluyen los certificados complementarios de protección de medicamentos y de productos fitosanitarios, y se amplía la legitimación para solicitarlos siguiendo el criterio abierto para los títulos comunitarios por sus respectivos reglamentos de creación, que se la reconocen a las personas físicas o jurídicas incluidas las entidades de derecho público.

El Título II, sobre patentabilidad, incorpora las modificaciones adoptadas para las patentes europeas tras el Acta de Revisión del Convenio sobre concesión de la Patente Europea (CPE), hecha en Munich el 29 de noviembre de 2000, al hacer explícita la posibilidad de patentar sustancias o composiciones ya conocidas para su uso como medicamento o para nuevas aplicaciones terapéuticas. En cuanto a los métodos de tratamiento quirúrgico, terapéutico y de diagnóstico seguirán excluidos de la protección por patente en los mismos supuestos en que lo estaban antes, pero sin necesidad de recurrir a la ficción de su falta de aplicación industrial.

Para mayor claridad, al delimitar el estado de la técnica se hace mención expresa, entre las interferencias, a las solicitudes anteriores de patente europea que designen España y hayan sido publicadas en español y las internacionales PCT que entren en fase nacional en España, que tampoco se mencionaban explícitamente en la Ley anterior, porque, cuando esta se promulgó, España aún no era parte de esos Convenios.

También se suprime el plazo de gracia para divulgaciones causadas por el solicitante o su causante que no impliquen explotación o un ofrecimiento comercial del invento. Esta excepción no existe en el derecho comparado europeo y puede perjudicar la novedad de la invención si se quiere extender su protección países que no reconocen ese plazo de gracia.

III

El Título III, sobre derecho a la patente y designación del inventor se mantiene en lo esencial inalterado.

Tampoco varía la regulación en el Título IV de las invenciones realizadas en el marco de una relación de empleo o de servicios en cuanto a la atribución de su titularidad. No obstante, se precisan las condiciones para el ejercicio de los derechos que la Ley reconoce a cada una de las partes en la relación de empleo o de servicios, buscando un mayor equilibrio entre el deber de información del empleado y el de respuesta y ejecución del compromiso asumido en su caso, por el empresario o empleador.

También se sustituye la presunción *iuris et de iure*, que permitía al empresario reclamar la titularidad de las invenciones cuya patente se solicitara dentro del año siguiente a la extinción de la relación de empleo, por otra, que admite prueba en contrario, de que esas invenciones fueron realizadas durante la vigencia de la misma.

En lo que atañe a las invenciones realizadas por el personal investigador al servicio de las Universidades Públicas, los Organismos Públicos de Investigación, y los Organismos de Investigación de otras Administraciones Públicas se ha procurado adaptar la Ley de Patentes con la Ley 14/2011, de 1 de junio, de la Ciencia, la Tecnología y la Innovación –que modificó la propia Ley de Patentes en su disposición final segunda– y con la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible. Es esta una materia sobre la que inevitablemente existirá una cierta dispersión normativa dada la remisión de la propia Ley de Patentes a los órganos de gobierno de las Universidades y a la potestad reglamentaria del Gobierno o de las Comunidades Autónomas.

IV

El Título V es uno de los ejes de la reforma e incluye la solicitud de patente y los procedimientos de concesión, oposición y recursos, las normas de aplicación de los reglamentos comunitarios sobre certificados complementarios, y las disposiciones generales comunes a todos ellos.

La Ley simplifica al máximo los requisitos para obtener fecha de presentación, armonizados por el Tratado sobre el derecho de patentes (PTL) y que ya se aplican en los procedimientos internacionales anteriormente citados.

Entre los requisitos de la solicitud se incluye la obligación de informar sobre el origen geográfico o la fuente de procedencia de la materia biológica a que la invención se refiera, aunque esta información no prejuzgue la validez de la patente.

Otra novedad es el reconocimiento de la prioridad interna, para no discriminar a quienes presentan su primera solicitud en España y permitirles la presentación mejorada o corregida de solicitudes posteriores, beneficiándose de los efectos de la prioridad para los elementos comunes a las dos solicitudes.

En el sistema de concesión la Ley se aparta del régimen opcional introducido en la reforma llevada a cabo por el Real Decreto-ley 8/1998, de 31 de julio y vuelve al examen previo o sustantivo de novedad y actividad inventiva como único sistema de concesión de patentes, cuya implantación gradual, como ya se ha dicho, era lo inicialmente previsto en la Ley de 1986.

El modelo de procedimiento «a la carta», más basado en las preferencias de los usuarios que en el incentivo de la innovación, acaba en ocasiones por trasladar a los competidores el coste y la carga de anular patentes que nunca debieron ser concedidas, y propicia falseamientos de la competencia basados en títulos cuya presunción de validez solo puede ser destruida en vía judicial.

El sistema opcional es asimismo incongruente con el estatus de la OEPM como Administración de Examen Internacional en el marco del PCT, dotada de la capacitación necesaria –en personal y especialización– requeridas por la Organización Mundial de la Propiedad Intelectual (OMPI) para asumir estas funciones, y supone una incorrecta asignación de recursos públicos dedicados a la protección legal de la innovación en España, ya que la OEPM ha de dedicar parte de esos medios a tramitar solicitudes que luego son abandonadas tras un premioso examen técnico y de formalidades, o que han de ser concedidas en todo caso, con independencia de los resultados de la búsqueda del estado de la técnica.

Nada justifica, en efecto, la concesión de una patente cuando el informe sobre el estado de la técnica revela que la invención que es objeto de la misma no es tal, por carecer de novedad o actividad inventiva.

Dentro del modelo de concesión con examen previo generalizado que ahora se adopta también se introducen modificaciones en el procedimiento buscando un modelo más integrado cuyo objetivo es pasar directamente a la fase de búsqueda para todas las solicitudes, como ocurre en los procedimientos internacionales, de manera que su iniciación no esté sujeta a otras condiciones que las que son imprescindibles para la realización de la búsqueda misma.

Se sustituye así el anterior procedimiento por otro que integra la búsqueda con el examen técnico, y cuyas conclusiones se plasmarán en la opinión escrita. Esta será ya una primera comunicación del examinador a cuyas observaciones y objeciones, si las hubiere, podrá contestar el interesado al pedir el examen sustantivo si decide continuar con la tramitación, modificando en su caso la solicitud en la medida necesaria para ajustarse a las exigencias legales.

Al adelantar la búsqueda se acelera el procedimiento en el aspecto esencial para el interesado, que es el de facilitarle el acceso puntual a la información relevante para decidir mantener su solicitud y, en su caso, patentar en el extranjero dentro del plazo de prioridad. Esta es la razón del pago inicial de la tasa de búsqueda, como ocurre también en el caso de las patentes europeas y en el procedimiento internacional PCT.

Por su parte en el examen sustantivo tendrá por objeto la comprobación de que tanto la solicitud de patente como la invención que constituye su objeto cumplen todos los requisitos, formales, técnicos y de patentabilidad establecidos en la Ley.

Para acelerar el procedimiento se sustituyen las oposiciones previas por un sistema de oposición post-concesión, que es el generalizado en el derecho comparado, aunque se mantienen las observaciones de terceros, que sin ser parte en el procedimiento, podrán presentarse una vez publicada la solicitud y referirse a cualquier aspecto relacionado con la patentabilidad de la invención. El sistema de oposición diferida obliga a modificar en consecuencia el régimen de recursos administrativos contra la concesión de la patente. Estos podrán interponerse por quienes hayan sido parte en el procedimiento de oposición y se dirigirán contra el acto resolutorio de la oposición planteada.

El Capítulo IV sobre CCP se limita a regular algunas cuestiones cuya comprobación la normativa comunitaria deja al derecho interno y el régimen de tasas. El resto de la regulación está ya contenida en la normativa comunitaria que es directamente aplicable a este tipo de títulos.

Finalmente se armonizan las reglas generales sobre el procedimiento e información de los terceros con las establecidas en materias comunes para las otras modalidades de Propiedad Industrial. Entre las novedades a destacar está la posibilidad de invocar el restablecimiento de derechos para el plazo de prioridad en línea con lo establecido en los procedimientos internacionales y en el PLT, las normas relativas a la modificación de la solicitud y reivindicaciones en los diversos procedimientos y la obligación de especificar por escrito las diferencias entre el texto anterior y el nuevo juego de reivindicaciones que lo modifica.

V

Los Títulos VI y VII ya han sido actualizados en reformas anteriores y apenas sufren cambios. El primero, donde se regulan el alcance y los límites del derecho de patente, fue modificado por la ya citada Ley 10/2002, de 29 de abril, y por la Ley 29/2006, de 26 de julio, de garantías y uso racional de los medicamentos y productos sanitarios, al mencionar expresamente entre los límites al derecho de patente, los estudios y ensayos realizados para la autorización de medicamentos incluidos la preparación, obtención y utilización del principio activo para estos fines.

No obstante en la nueva Ley se separan como supuestos distintos la excepción de uso experimental y la llamada «cláusula Bolar», que tienen distinto origen y finalidad, como ha sido reconocido por la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Otras modificaciones menores consisten en hacer explícita la referencia a los medios equivalentes para determinar la extensión de la protección, en eliminar algunas normas que han quedado obsoletas al desaparecer los supuestos que las justificaban, y en matizar el alcance del agotamiento, como límite general al ejercicio del derecho.

Las acciones de defensa del titular de la patente, a las que se refiere el Título VII, también fueron actualizadas en la Ley 19/2006, de 5 de junio, mencionada al inicio de esta exposición, que incluyó normas referidas a las medidas provisionales y cautelares, la responsabilidad de los intermediarios y la fijación de indemnizaciones. No obstante, se mejora en algunos aspectos la adecuación a la Directiva 48/2004/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de abril de 2004, relativa al respeto de los derechos de Propiedad Intelectual, al establecer, para fijar los daños y perjuicios, un canon mínimo y no un canon máximo como ocurría hasta ahora.

La Ley también añade las indemnizaciones coercitivas para garantizar el cese de la actividad infractora, y remite todo lo relacionado con el cálculo y liquidación de la indemnización a la fase de ejecución de la resolución sobre el fondo que haya apreciado la existencia de infracción, dado que en el momento de la interposición de la demanda el actor puede carecer de la información necesaria para concretar su pretensión indemnizatoria. Por otra parte, el considerable esfuerzo probatorio y alegatorio que requiere, tanto del actor como del demandado, la cuantificación de los daños y perjuicios, supone para el proceso una complejidad y un sobrecoste añadidos que no se justifica si a la postre la sentencia resulta ser absolutoria.

VI

El Título VIII sobre la solicitud de patente y la patente como objetos del derecho de propiedad se inicia con los principios generales de derecho registral, como son el de publicidad, la calificación registral basada en la legalidad y el efecto de cierre registral que es propio del principio de prioridad.

Por lo demás la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas Leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, suprimió la exigencia de documento público en la formalización de transferencias y licencias, remitiendo al reglamento las condiciones de forma y documentación.

A la obligación de explotar la invención y al régimen de licencias obligatorias se dedica el Título IX.

En esta materia las adaptaciones en Leyes posteriores, como la Ley 66/1997, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social consistieron en reformas «de mínimos» que se limitaron a suprimir o modificar algunas disposiciones manifiestamente incompatibles con el ADPIC, pero dejaron intacto el resto de la regulación, que estaba basada en un presupuesto que dejó de existir una vez que el citado Acuerdo produjo efectos en España.

En efecto, cuando se redactó la Ley de Patentes de 1986 la obligación de explotar el objeto de la patente exigía su fabricación o ejecución en territorio nacional. Tras la aplicación del ADPIC en España, basta con tener abastecido el mercado interno mediante importaciones desde cualquier país miembro de la OMC. Un cambio tan radical dejó inoperante buena parte de la regulación anterior, puesto que, con ella, se pretendía evitar que las importaciones sustituyeran a la fabricación en el país y esto fue justamente lo que se legalizó después. Las consecuencias de este modelo liberalizador sobre los derechos de Propiedad Intelectual como soporte del comercio internacional son un buen ejemplo de lo que luego se ha dado en llamar globalización.

Hoy los supuestos de falta o insuficiencia de explotación se limitan básicamente a desabastecimientos o a otros abusos derivados de prácticas anticompetitivas o posiciones de dominio, que pueden abordarse desde el Derecho de la competencia o mediante la intervención directa del Gobierno por motivos de interés público. Estas posibilidades de actuación ya estaban previstas en la Ley de Patentes de 1986 y se mantienen con algunas variantes, en la actual.

La nueva Ley en consecuencia reordena y simplifica la regulación de las licencias obligatorias, eliminando numerosos artículos ligados al concepto de explotación anterior al ADPIC. Se incluyen sin embargo dos nuevos supuestos de licencias obligatorias, que son la necesidad de poner término a prácticas que una decisión administrativa firme de alcance nacional o comunitario, o una sentencia, hayan declarado contrarias a la legislación de defensa de la competencia, y las licencias obligatorias para la fabricación de medicamentos destinados a la exportación a países con problemas de salud pública previstas en el Reglamento (CE) n.º 816/2006, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de mayo de 2006 que las regula.

La posibilidad de interrumpir la explotación se limita un año en lugar de los tres anteriores, plazo que resultaba injustificadamente largo cuando la explotación se desvincula de la fabricación en el país. Por las mismas razones se suprime el sometimiento condicional al régimen de licencias obligatorias.

Por lo demás, el intento previo de licencia contractual no se limita al caso de la dependencia y ahora se prevé con carácter general, salvo para los supuestos exceptuados en el mencionado ADPIC. También se establece expresamente que la prueba de que la invención está siendo explotada corresponde al titular de la patente.

La tramitación y resolución se simplifica, regulándose un procedimiento con presentación de pruebas y alegaciones por las partes, traslado, contestación y posibilidad de mediación o, en su defecto, de una comisión de expertos –uno por cada una de las partes y un tercero nombrado por la Oficina Española de Patentes y Marcas– para determinar las condiciones de la licencia. La licencia obligatoria se extenderá a los CCP que al concederse la licencia o posteriormente recaigan sobre el objeto de la patente de base incluido en aquélla.

VII

Las normas relativas a nulidad y caducidad de las patentes contenidas en el Título X sufren algunas modificaciones derivadas de su adaptación a normas posteriores a las que se alude a continuación.

En el proceso de nulidad se suprime la prohibición de anular parcialmente una reivindicación, y se prevé que el titular de la patente pueda limitarla modificando las reivindicaciones, de manera que la patente así limitada sirva de base al proceso, como ya ocurre con las patentes europeas y se extienden los efectos de la nulidad a los CCP en la medida en que afecte al derecho sobre el producto protegido por la patente de base que fundamentó la concesión de aquéllos.

El Capítulo II de este mismo Título X regula un procedimiento de revocación o limitación a instancia del titular de la patente ante la Oficina Española de Patentes y Marcas, que puede ini-

ciarse en cualquier momento durante la vida legal de la patente, y cuyos efectos son retroactivos, como ocurre con la nulidad total o parcial.

La rehabilitación de las patentes caducadas en caso de fuerza mayor se sustituye por la posibilidad más amplia y menos rígida del restablecimiento de derechos, que se aplicaría al mismo supuesto, y en consecuencia desaparece como figura autónoma. En todo caso la caducidad por falta de pago de una anualidad no se producirá antes de que transcurran los periodos de demora previstos en la Ley, y el pago podrá también realizarse por los titulares de derechos inscritos sobre la patente que pudieran verse afectados por la caducidad de la misma.

Respecto de las solicitudes y patentes de interés para la defensa nacional sujetas al régimen secreto, cuyo régimen se contempla en el Título XI se introducen algunos cambios al objeto de permitir la continuidad de su tramitación mientras dicho régimen se mantenga, y a concretar las condiciones que permitan presentar primeras solicitudes en el extranjero previa autorización de la Oficina Española de Patentes y Marcas, o de acuerdo con lo previsto en convenios internacionales en materia de defensa suscritos por España.

VIII

Las normas sobre jurisdicción y normas procesales ya se han actualizado con las reformas de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, la Ley 17/2001, de 7 de diciembre, de Marcas, y en la Ley 19/2006, de 5 de junio, por la que se amplían los Medios de Tutela de los Derechos de Propiedad Intelectual e Industrial.

En el Capítulo I del Título XII se reconoce la legitimación para el ejercicio de las acciones, además de a los titulares de los derechos inscritos, a quienes acrediten haber solicitado debidamente la inscripción del acto o negocio jurídico del que traiga causa el derecho que se pretende hacer valer, siempre que tal inscripción llegue a ser concedida.

En cuanto a la jurisdicción desaparecen las referencias al Juez de Primera Instancia y en su lugar se atribuye la competencia territorial al correspondiente Juez de lo Mercantil, de conformidad con el artículo 83. ter.2 a) de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial. La Ley trata además de conjugar la cercanía y descentralización de la justicia con la profundización en el modelo de especialización judicial en materia de patentes, afianzando este modelo mediante una concentración de los asuntos que atribuye la competencia objetiva al Juez de lo Mercantil de la ciudad sede del Tribunal Superior de Justicia en las que el Consejo General del Poder Judicial haya acordado atribuir en exclusiva el conocimiento de los asuntos de patentes, manteniéndose los mismos criterios de competencia territorial.

Por otra parte se acomodan los plazos procesales a la complejidad propia de los litigios sobre patentes, dada la extraordinaria importancia de los dictámenes de peritos en litigios sobre patentes y la necesidad de disponer de los mismos tempestivamente en garantía del derecho de defensa, ampliándose los plazos para contestar demandas y reconveniciones en el artículo 119.

En lo que se refiere a la nulidad del título planteada, como excepción, se permite que el titular de la patente solicite en su caso su tratamiento como reconvención o limite sus reivindicaciones, con carácter principal o subsidiario, siempre en trámite escrito y con tiempo suficiente para que el solicitante de la nulidad modifique o mantenga sus pretensiones a la vista de la limitación propuesta.

También se prevé que cuando por circunstancias sobrevenidas la patente resultara modificada fuera del proceso por ejemplo, en un trámite de oposiciones ante la Oficina Europea de Patentes, su titular pueda solicitar que la patente así modificada sirva de base al proceso dando trámite de alegaciones a la contraparte.

Los Capítulos II y III sobre diligencias de comprobación de hechos y medidas cautelares incluyen algunas modificaciones encaminadas a concretar su alcance y a permitir que cuando sea preciso recabar información sensible se adopten las medidas necesarias para compatibilizar los intereses del demandado en preservar la confidencialidad de la información y el derecho a la tutela judicial efectiva de la parte procesal que la requiera.

También se recoge de forma clara e inequívoca la necesidad de que las diligencias de comprobación de hechos se practiquen sin que medie notificación previa a quien deba soportarlas para no frustrar el buen fin de las mismas.

Respecto de las medidas cautelares se precisa la regulación de la caución sustitutoria, cuyo importe se fijará por el órgano jurisdiccional durante la tramitación de las medidas y con audiencia de las partes, de manera que la fianza pueda concretarse en el mismo trámite sin que sea necesario abrir otro de alegaciones y pruebas sobre dicha caución. También se fija un plazo para que el demandado, una vez alzadas las medidas concrete, si procede, su pretensión indemnizatoria, y se prevé que si la fianza no alcanzara a cubrir todos los daños causados no haya que acudir a otro procedimiento para la ejecución de una resolución firme que ya determinó dichos perjuicios, y pueda seguir la vía de apremio contra el responsable.

Por último se introducen los escritos preventivos como instrumento procesal para defenderse frente a la posibilidad de medidas cautelares inaudita parte por quien ha sido requerido o teme ser sujeto pasivo de las mismas, de manera que pueda comparecer ante el órgano jurisdiccional competente y justificar preventivamente su posición.

El Capítulo IV de este Título XII se ocupa de la conciliación en materia de invenciones de empleados y del arbitraje y la mediación como mecanismos para la solución extrajudicial de controversias.

En cuanto a la primera, se revisan las normas de la Ley de Patentes de 1986 referidas a la conciliación ante la Oficina Española de Patentes y Marcas en caso de litigio, que pasa a ser voluntaria, y sobre la composición de la comisión encargada de aplicarla, cuya paridad quedaba en entredicho cuando, como era frecuente, el empleado, al plantear la reclamación, había dejado de pertenecer a la plantilla de la empresa. También se regula de forma más completa la propuesta de acuerdo y los efectos de la certificación del mismo por la dirección de la Oficina Española de Patentes y Marcas si hubiera conformidad, cuya ejecución se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil para la ejecución de sentencias y convenios judicialmente aprobados.

Este tipo de conciliación se mantiene como una opción más que se suma a las ya existentes de mediación y de arbitraje reconocidas en el artículo 136 de esta Ley y en cuya aplicación se prevé la futura participación de la Oficina Española de Patentes y Marcas al incluirse entre sus fines y funciones los de posible institución mediadora y arbitral de acuerdo con la disposición final segunda.

IX

Para los modelos de utilidad el elemento común en el derecho comparado es, paradójicamente, la disparidad. Al ser un título cuya configuración legal no está sujeta a criterios de armonización internacionales esta disparidad afecta no sólo a los procedimientos, sino a la concepción misma del título e incluso a su misma existencia, ya que esta modalidad no se reconoce en todos los países.

En España, los modelos de utilidad han sido un título de protección bien adaptado a las necesidades de nuestras empresas, como lo demuestra el número de solicitudes y el porcentaje de las presentadas que tienen origen nacional, que llega al 95 por ciento. Por ello, en su regulación,

contenida en el Título XIII, se mantiene el planteamiento actual basado en el modelo *sui generis* y no en el de «patente simplificada», pero con algunos cambios tendentes a adaptar esta modalidad a las necesidades actuales y agilizar su tramitación.

La primera novedad importante es la equiparación del estado de la técnica relevante con el exigido para las patentes, evitando de este modo la incertidumbre que conlleva el concepto de divulgación y eliminando el concepto de novedad relativa, que tiene poco sentido en el mundo actual, muy distinto del de 1986 cuando no existían las posibilidades de acceso generalizado a todo tipo de información y fondos documentales mediante las nuevas tecnologías. En este punto, la diferencia esencial con las patentes sigue siendo la exigencia para los modelos de un nivel de actividad inventiva inferior a la de las patentes.

También se amplía el área de lo que puede protegerse como modelo de utilidad, hasta ahora prácticamente restringido al campo de la mecánica, excluyendo tan solo, además de los procedimientos e invenciones que tienen por objeto materia biológica, que también lo estaban, las sustancias y composiciones farmacéuticas, entendiéndose por tales las destinadas a su uso como medicamento en la medicina humana o veterinaria. La exclusión se mantiene para estos sectores debido a sus especiales características, pero no para el resto de los productos químicos, sustancias o composiciones, que podrán acogerse a esta modalidad de protección.

En cuanto al procedimiento de concesión, las oposiciones de terceros siguen siendo previas y no posteriores a la concesión, dado que no habrá examen sustantivo como en las patentes y que, a diferencia del diseño industrial, con el modelo de utilidad se protegen reglas técnicas cuya exclusividad genera una proyección monopolística que no existe en el diseño. Por la misma razón, se condiciona el ejercicio de las acciones de defensa del derecho a la obtención de un informe sobre el estado de la técnica referido al objeto del título en el que se funde la acción, suspendiéndose la tramitación de la demanda, a instancia del demandado, hasta que el demandante aporte dicho informe a los autos.

X

Se introduce un nuevo Título XIV relativo a la aplicación en España del Convenio sobre concesión de Patentes Europeas (CPE), hecho en Munich el 5 de octubre de 1973 y el Tratado de cooperación en materia de patentes (PCT), hecho en Washington el 19 de junio de 1970, que, como es habitual en el derecho comparado, integra en la Ley las normas de aplicación de la vía europea y la vía internacional para la protección de las invenciones en España, refundiendo y sintetizando las principales disposiciones ya recogidas en sendos reglamentos aprobados después de la entrada en vigor de la Ley 11/1986, de 20 de marzo, de Patentes, cuando España se adhirió a dichos convenios internacionales.

Las normas sobre representación, agentes y mandatarios, de las que se ocupa el Título XV ya fueron revisadas por el Real Decreto-ley 8/1998, de 31 de julio, de medidas urgentes en materia de propiedad industrial y posteriormente por la disposición adicional tercera de la Ley 17/2001, de 7 de diciembre, de Marcas.

Las modificaciones que ahora se incorporan, referidas a los Agentes de la Propiedad Industrial, se adaptan a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, regulando las normas básicas de acceso y ejercicio de la representación profesional en el marco de la Directiva 2005/36/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de septiembre de 2005, sobre el reconocimiento de cualificaciones profesionales y al Real Decreto 1837/2008, de 8 de noviembre, que la traspone.

Se mantiene el examen de aptitud para el acceso a una profesión regulada como es la de Agente de la Propiedad Industrial, cuya cualificación debe acreditarse mediante título de forma-

ción y la superación de la prueba de aptitud, requisitos que como es obvio solo pueden cumplir las personas físicas, pero se suprimen otros requisitos para el acceso a esta profesión, como la constitución de la fianza o la contratación de un seguro de responsabilidad. También se prevé el ejercicio de la representación profesional de los

Agentes a través de personas jurídicas, que bajo ciertas condiciones podrán inscribirse como representantes habilitados en el Registro Especial de la Oficina Española de Patentes y Marcas.

Finalmente, se integra en la Ley lo que ya se había actualizado por vía reglamentaria, sustituyendo el anterior régimen de autorización por una declaración responsable que habilita para iniciar el ejercicio de la actividad de representación profesional.

En el Título XVI, sobre tasas y anualidades, se actualizan y reordenan las normas sobre tasas y su régimen de reembolsos, recargos, mantenimiento y exenciones, estableciéndose una reducción de un 50 por ciento de las tasas abonadas por solicitud, realización del informe sobre el estado de la técnica y examen, así como de las tres primeras anualidades, para determinados emprendedores y PYME. Por lo demás se mantiene la reducción de un 15 por ciento en el importe de las tasas vinculadas a la presentación electrónica de solicitudes o escritos cuando son abonadas previa o simultáneamente por dichos medios técnicos.

El pago de las anualidades deberá efectuarse dentro de los tres meses posteriores a la fecha de devengo, suprimiéndose los pagos anticipados. La fecha de devengo será para cada anualidad la del último día del mes aniversario de la fecha de presentación de la solicitud. No obstante, además de las demoras permitidas con los correspondientes recargos, se podrá regularizar el pago sin pérdida de derechos abonando la tasa de regularización adicional prevista en la tarifa segunda de la Ley durante el tiempo que transcurra hasta la fecha de devengo de la siguiente anualidad.

En las disposiciones adicionales, se confirma la aplicación supletoria de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se prevé la futura fijación los plazos máximos de resolución de los procedimientos de acuerdo con lo previsto en el artículo 58.3 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible y se establece el silencio negativo sin perjuicio de la obligación de resolver mediante resolución expresa sin vinculación alguna al sentido del silencio.

Otras disposiciones adicionales se refieren a la publicidad y consulta de expedientes por medios telemáticos, a las comunicaciones con Juzgados y Tribunales en formato electrónico y al establecimiento por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo de los mecanismos de coordinación y cooperación entre la OEPM y las Comunidades Autónomas, para que éstas permanezcan informadas a lo largo del procedimiento una vez publicada la solicitud. También se prevé la posibilidad de tramitación preferente para solicitudes relativas a tecnologías relacionadas con los objetivos contemplados en la Ley de Economía Sostenible antes citada, así como el establecimiento de programas de concesión acelerada a las que podrá acogerse expresamente el interesado en las condiciones que reglamentariamente se determinen.

En las disposiciones finales se modifica la Ley 17/1975, de 2 de mayo, de creación del Organismo autónomo «Registro de la Propiedad Industrial» (hoy OEPM) para incluir entre sus fines el impulso de la mediación y el desempeño como institución arbitral y de acuerdo con la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje, las funciones que por real decreto se le atribuyan para la solución de conflictos relativos a la adquisición, contratación y defensa de derechos de Propiedad Industrial en materias de libre disposición.

Las disposiciones finales segunda y tercera modifican la Ley 17/2001, de 7 de diciembre, de Marcas y la Ley 20/2003, de 7 de julio, de Protección Jurídica del Diseño Industrial, en sus respectivas disposiciones adicionales primeras, con el fin de reconocer expresamente competencia a los Tribunales de Marca Comunitaria para conocer de los litigios civiles cuando se

ejerciten de forma acumulada acciones comunitarias y nacionales cuyos títulos estén amparando idéntico o similar signo o diseño y al menos uno de ellas esté fundamentada en un título comunitario.

La Ley se dicta al amparo de las competencias que la Constitución Española atribuye al Estado en el artículo 149.1.9.^a sobre legislación relativa a la propiedad industrial y 149.1.6.^a que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre legislación procesal.

- **Proyecto de Ley Orgánica de Régimen de Personal de la Policía Nacional (121/000123)**
Presentado el 24/11/2014, calificado el 03/12/2014
Autor: Gobierno
Situación actual: Comisión de Interior Enmiendas
Tipo de tramitación: Normal
Comisión competente: Comisión de Interior
Plazos: Hasta: 27/12/2014 (14:00) De enmiendas
Tramitación seguida por la iniciativa:
Comisión de Interior Enmiendas desde 05/12/2014

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Constitución Española, en su artículo 104, establece que las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, bajo la dependencia del Gobierno, tendrán como misión proteger el libre ejercicio de los derechos y libertades y garantizar la seguridad ciudadana, mandato que se extiende a la determinación de las funciones, principios básicos de actuación y estatutos de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, lo cual deberá llevarse a cabo a través de una ley orgánica.

En cumplimiento de dicho mandato constitucional, se promulgó la Ley Orgánica 2/1986, de 13 de marzo, de Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, que desarrolla la competencia estatal de la seguridad pública, atribuyendo a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, entre otras, las funciones de velar por el cumplimiento de las leyes y disposiciones generales, auxiliar y proteger a las personas y bienes, mantener y restablecer, en su caso, el orden y la seguridad ciudadana, prevenir e investigar la comisión de actos delictivos, así como captar y analizar cuantos datos tengan interés para el orden y la seguridad pública.

Mediante esta norma se llevó a cabo la integración de los Cuerpos Superior de Policía y de Policía Nacional en un solo instituto Cuerpo Nacional de Policía, con el fin de dotar a la institución policial de una organización racional y coherente, al tiempo que se solucionaban posibles problemas de coordinación y mando al unificar ambos cuerpos en un solo colectivo.

Igualmente, la Ley Orgánica 2/1986, de 13 de marzo, sentó los principios generales del régimen estatutario de los funcionarios del Cuerpo Nacional de Policía, que configuraron una organización policial sustentada en criterios de profesionalidad y eficacia, atribuyendo especial relevancia a la formación continua de los funcionarios y a la promoción profesional de los mismos.

Así, en dicha norma se regularon, junto con los principios básicos de actuación y las funciones atribuidas al Cuerpo Nacional de Policía, otros aspectos esenciales, integrantes del estatuto profesional de sus miembros como su estructura, la promoción profesional, los derechos de representación colectiva, el Consejo de Policía o el régimen de incompatibilidades, procurando mantener el necesario equilibrio entre el reconocimiento y respeto de los derechos personales y

profesionales y las necesarias adaptaciones que han de llevarse a cabo en el ejercicio de algunos de esos derechos, en razón de las especiales características de la función policial.

Esta regulación básica se vio complementada por un conjunto de normas de carácter reglamentario, obedeciendo así el mandato previsto en la propia Ley Orgánica 2/1986, de 13 de marzo, que han venido a desarrollar distintas cuestiones relativas al ingreso, formación, procesos selectivos, provisión de puestos de trabajo, o régimen disciplinario, entre otras, conformando así su actual régimen de personal, entre las que se incluyen varios artículos del Decreto 2038/1975, de 17 de julio, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico de la Policía Gubernativa, que aún se mantienen en vigor.

En este contexto, considerando el tiempo transcurrido desde la aprobación de la Ley Orgánica 2/1986, de 13 de marzo, los cambios operados en la normativa relativa a la regulación de la función pública, singularmente la aprobación de la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto Básico del Empleado Público, y la propia evolución de la institución policial en su paulatina adaptación a las demandas sociales, se hace preciso actualizar y fijar, mediante una norma con el adecuado rango legal, el régimen estatutario general de sus funcionarios, adecuándolo a sus necesidades organizativas y funcionales y a las demandas del colectivo que lo integra.

II

Esta ley orgánica se estructura en un título preliminar, trece títulos, siete disposiciones adicionales, siete disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y cinco disposiciones finales.

A través de la misma se va a reunir en una norma con rango legal todos aquellos aspectos esenciales del régimen de personal de la Policía Nacional que actualmente se encuentran regulados de forma dispersa en normas de distinto rango, siguiendo para ello la línea marcada por el Estatuto Básico del Empleado Público, de manera ordenada, completa y adaptada a la realidad actual.

El título preliminar recoge su objeto, ámbito de aplicación, naturaleza y dependencia de la Policía Nacional, distinguiendo entre el mando superior, que será ejercido por el Ministro del Interior, a través del Secretario de Estado de Seguridad y el mando directo que será ejercido por el Director General de la Policía, bajo la autoridad del Secretario de Estado de Seguridad.

Una de las novedades de este título se refiere tanto al nuevo nombre del actual Cuerpo Nacional de Policía, que pasa a denominarse Policía Nacional, como a la denominación genérica de Policías Nacionales que, a partir de la entrada en vigor de esta ley orgánica, recibirán sus miembros. La Policía ha de ser una institución plenamente integrada en el entorno en el que despliega su actuación, con una imagen corporativa consolidada que propicie una eficaz identificación de la organización a nivel social. A tal efecto, se configura como fundamental que tanto su denominación oficial como la de sus miembros concuerde con la que se halla enraizada entre los ciudadanos a los que sirve.

Además se relaciona la legislación aplicable, recordando el carácter de derecho supletorio de la normativa de los funcionarios civiles de la Administración General del Estado, así como la aplicación directa de algunas de las previsiones contenidas en el Estatuto Básico del Empleado Público, como los principios rectores de acceso al empleo público, la movilidad por razón de género y la aplicación transitoria de los grupos de clasificación.

Asimismo, cabe destacar la referencia a la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres como un principio informador de la interpretación y aplicación de sus preceptos, en especial en el ámbito del ingreso, la formación, la promoción profesional y las condiciones de trabajo, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, de igualdad efectiva entre mujeres y hombres.

El título I recoge, sin cambios con respecto a la normativa actual, los requisitos para la adquisición de la condición de funcionario de carrera de la Policía Nacional, las causas por las que se pierde dicha condición, así como su rehabilitación.

El título II contiene una relación detallada de los derechos individuales y de los derechos de ejercicio colectivo.

En relación con los derechos individuales, si bien algunos de ellos son derechos que no requieren de un reconocimiento expreso, constituyen una novedad en su régimen de personal, por cuanto, por primera vez, se lleva a cabo una ordenación de los mismos en virtud de la relevancia constitucional de los bienes jurídicos en presencia, destacando el respeto a la dignidad en el trabajo y especialmente frente a situaciones de acoso laboral o sexual.

Igualmente, es de reseñar la incorporación a su régimen estatutario del derecho a que la administración adopte medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal, familiar y laboral, elevándose igualmente a la categoría de derecho los permisos y licencias enumerados en este título II.

En lo concerniente a los derechos de ejercicio colectivo, cabe mencionar que el texto acoge los derechos de representación colectiva contenidos en el artículo 18 de la Ley Orgánica 2/1986, de 13 de marzo, como son el derecho de los miembros de la institución policial a constituir organizaciones sindicales de ámbito nacional para la defensa de sus intereses profesionales, a afiliarse a las mismas y a participar activamente en ellas; respetando, en todo caso, los límites y restricciones sobre la materia recogidos en la citada norma, en particular el referido a la exclusividad de afiliación a organizaciones sindicales formadas únicamente por Policías Nacionales.

El título III desarrolla el régimen relativo a los deberes, donde, amén de la enumeración de los mismos y la remisión a los principios básicos de actuación de la normativa vigente en materia de fuerzas y cuerpos de seguridad, configurados como código de conducta, cabe destacar la nueva regulación de la obligación de presentación de los funcionarios en los supuestos de declaración de estado de alarma, ajustándola a las previsiones de la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio, de los estados de alarma, excepción y sitio, así como la mejora del régimen de cancelación de las sanciones prescritas.

Es reseñable la regulación que se hace en este título del deber de residencia, que trata de buscar un equilibrio entre la libertad de elección del domicilio y las exigencias derivadas de la fundamental y delicada misión que la Constitución encomienda a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, estableciéndose para ello como referencia el ámbito territorial que, con arreglo a unos criterios objetivos, se determine respecto de la plantilla de destino.

Por su parte, se refuerza la protección jurídica y económica de los funcionarios, con la contratación de un seguro de responsabilidad civil para cubrir las indemnizaciones, fianzas y demás cuantías derivadas de la exigencia de responsabilidad de cualquier naturaleza a los Policías Nacionales, con motivo de las actuaciones llevadas a cabo por parte de los mismos en el desempeño de sus funciones o con ocasión de las mismas.

Con respecto al régimen de incompatibilidades se ha aprovechado para regular un sistema acorde con las peculiaridades de la función policial que permite desempeñar, con carácter general, un segundo puesto de trabajo, en línea con la jurisprudencia que recientemente ha venido reconociendo la compatibilidad solicitada por miembros de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad para ejercer otras actividades; si bien se establecen dos límites propios de su condición de Policía Nacional. Por una parte, que ese segundo puesto de trabajo no suponga un deterioro para la imagen o prestigio de la institución y, por otra, que no sea contrario a sus principios básicos de actuación.

En el título IV, dedicado a su régimen organizativo, se fijan las bases de su estructura, como cuerpo ordenado jerárquicamente en escalas y categorías, dándose un nuevo enfoque a las fun-

ciones asignadas a cada una de las primeras, con la finalidad de armonizar y racionalizar la gestión de su personal, la operatividad de los servicios y los distintos grados de responsabilidad en la actividad policial.

Se mantienen las cuatro escalas: Superior, Ejecutiva, de Subinspección y Básica, aunque se crea la categoría de Comisario General, en la Escala Superior; con la finalidad de dar un adecuado tratamiento al nivel de carrera alcanzado por aquellos funcionarios designados para ocupar la cúpula de la organización policial.

Igualmente, se lleva a cabo el reconocimiento de la integración, a todos los efectos, de la Escalas de Subinspección y Básica en los Subgrupos de Clasificación A2 y C1, respectivamente, así como la exigencia de las titulaciones requeridas por la Ley 7/2007, de 12 de abril, para el ingreso en los respectivos grupos de clasificación en los que se encuadran dichas escalas y categorías.

Las funciones se asignan por escalas, atribuyendo a cada una de ellas, en coherencia con su posición en la estructura jerárquica, las funciones de dirección, mando, supervisión y ejecución material; lo que contribuye a una distribución ordenada en beneficio de un mejor funcionamiento interno. Además se relacionan las áreas de actividad en las que, a su vez, se estructuran las distintas especialidades en las que opera la Policía Nacional.

El título V determina, sin cambios, el marco general de la regulación de la uniformidad, los distintivos y el armamento, estableciendo el carácter de cuerpo uniformado del instituto, pero reconociendo la posibilidad de actuar sin uniforme, en función del destino que se ocupe o del servicio que se desempeñe. Igualmente, se fija la obligatoriedad de ir provistos, durante el tiempo que se preste servicio, de alguna de las armas establecidas como reglamentarias.

En su título VI se determinan las modalidades de ingreso en la Policía Nacional, que se articulan mediante el sistema de oposición libre, conforme a los principios constitucionales de igualdad, mérito y capacidad, respondiendo además, y entre otros, a los principios rectores de publicidad de las convocatorias y de sus bases, transparencia, objetividad, imparcialidad y profesionalidad de los miembros integrantes de los órganos de selección.

Se establecen criterios homologables en las condiciones profesionales y de acceso a la Policía Nacional en relación con las condiciones fijadas en estos aspectos para las diferentes Fuerzas y Cuerpos de Seguridad que operan en el territorio nacional. En este sentido, cabe reseñar la supresión del requisito de la edad máxima para ingresar, tanto a través de la Escala Ejecutiva como de la Escala Básica, sobre la base de los principios de igualdad y no discriminación en el acceso al empleo público.

En el título VII se desarrollan los principios aplicables, así como la finalidad y los objetivos inherentes al régimen de formación, con respecto a cada una de sus modalidades; ya sea la formación integral para el ingreso, la capacitación profesional específica para la promoción interna, la formación permanente para la actualización de los conocimientos, la especialización o la formación en altos estudios profesionales para el adecuado desempeño de puestos directivos, todos ejes fundamentales y claves, en torno a los cuales gira el eficaz desempeño de las funciones que tienen encomendadas.

La formación, asentada sobre el respeto de los derechos fundamentales y libertades públicas reconocidos en la Constitución, se regula con el nivel que le corresponde como elemento prioritario en la carrera policial, al configurarse como un proceso unitario y progresivo, que exige un sistema formativo completo y riguroso.

La formación profesional permanente y de especialización se reconoce como un derecho individual pero, a su vez, mantener actualizada esa formación y cualificación profesional se convierte en un deber.

Cabe destacar la adquisición de un compromiso, por quienes realicen altos estudios profesionales, de permanencia en la situación de servicio activo o de servicios especiales por un periodo

mínimo de tres años, práctica habitual en esta clase de formación, cuyo incumplimiento llevará aparejada la obligación de ingresar en el Tesoro el importe de los referidos estudios.

En lo que se refiere a los centros docentes y el régimen de sus alumnos y profesorado, se ha unificado la denominación que recibirán los inspectores alumnos y los inspectores adjuntos durante la fase de formación o la realización de las prácticas, respectivamente, tanto si se accede por promoción interna como por oposición libre, evitando así distinciones entre alumnos en función de su modo de acceso a la categoría de inspector.

El título VIII se ocupa de la carrera profesional y la promoción interna en la Policía Nacional, que se articula conforme a los principios de igualdad de oportunidades, mérito, capacidad y, en su caso, antigüedad, mediante las modalidades básicas de concurso-oposición y antigüedad selectiva. Adicionalmente, se articula el ascenso a la nueva categoría de Comisario General, el cual se producirá con ocasión del nombramiento del funcionario en el puesto de trabajo de Director Adjunto Operativo, Subdirector General, Comisario General o Jefe de División.

Cabe reseñar la novedad que supone la posibilidad de ascenso por promoción interna a todas las categorías, salvo a la de Comisario General, por cualquiera de las dos modalidades; suprimiendo la limitación actual que sólo permite ascender por concurso oposición a la categoría de Oficial de Policía y por antigüedad selectiva a la de Comisario Principal.

Además se eleva de dos a tres el número máximo de convocatorias en las que se podrá participar por antigüedad selectiva, flexibilizando así las condiciones de esta modalidad de promoción interna en beneficio de la carrera profesional del Policía Nacional.

En cuanto a los requisitos para ascender por promoción interna, se exige estar en posesión de la titulación correspondiente al subgrupo de clasificación, estableciéndose un período transitorio de cinco años en relación con esta exigencia para los aspirantes al ascenso a cualquiera de las categorías.

Por su parte y con el fin de propiciar el desarrollo profesional del funcionario y su compatibilización con la conciliación de la vida laboral y familiar, así como la efectiva implantación de principios de igualdad por razón de género, podrán participar en los procesos de promoción interna los Policías Nacionales que se hallen en situación de excedencia por cuidado de familiares o excedencia por razón de violencia de género; participación que actualmente sólo se permite desde la situación de servicio activo o de servicios especiales.

El título IX regula la ordenación y los sistemas de provisión de puestos de trabajo, estableciendo los principios generales que los rigen, así como las reglas concretas de provisión.

La distribución de los puestos de trabajo en el catálogo se ordena, como no puede ser de otra manera, conforme al principio de jerarquía, recogiendo por primera vez una regla acorde con dicho principio que impide que un Policía Nacional pueda estar subordinado a otro de categoría inferior por razón del puesto de trabajo que ocupe o al que esté adscrito, corrigiendo así situaciones que estaban sucediendo en la práctica.

Dentro de este título hay que destacar el reconocimiento del derecho de los Policías Nacionales a continuar en activo hasta la edad de jubilación, pasando a realizar actividades adecuadas a sus condiciones psicofísicas en el caso de que sufran una disminución de las mismas, con el fin de optimizar el aprovechamiento de los recursos humanos.

En este título se recogen las reglas y garantías de la provisión de puestos de trabajo, entre las que destaca la nueva configuración del régimen de nombramiento de puestos directivos de la Policía Nacional y jefes superiores de policía, con el fin de otorgar efectividad a los principios de publicidad e igualdad en el acceso al empleo público. También se regula la denominada carrera horizontal, que se configura como el reconocimiento individualizado del desarrollo profesional alcanzado por los funcionarios de la Policía Nacional, mediante la progresión en la estructura de los diferentes puestos de trabajo y la consolidación del grado personal.

En cuanto a la movilidad, se presta la debida atención a la protección otorgada a la mujer policía víctima de violencia de género, cuyo objetivo es asegurar, en este supuesto, su protección integral y asistencia social, a través del derecho a la movilidad geográfica a otro puesto de trabajo propio de la escala o categoría de la funcionaria, de análogas características, sin necesidad de que éste sea de necesaria cobertura. Además se contempla la movilidad por motivos de salud propios o de familiares, así como a aquellos Policías Nacionales declarados víctimas del terrorismo.

Especial referencia merece el sistema de evaluación del desempeño, novedad incorporada por el Estatuto Básico del Empleado Público que ahora se implanta también en el régimen de personal de la Policía Nacional, con el objetivo de medir el rendimiento y el logro de resultados, conforme a criterios de transparencia, objetividad, imparcialidad y no discriminación, en cuyo establecimiento participarán las organizaciones sindicales representativas.

En materia de situaciones administrativas el título X pretende adaptar las previsiones sobre dicha materia contenidas en el citado Estatuto Básico del Empleado Público, a las peculiaridades inherentes a la Policía Nacional; destacando, en coherencia con la regulación contenida en el título anterior, la regulación de la situación administrativa de excedencia por razón de violencia de género de la mujer funcionaria, cuya finalidad es hacer efectiva su protección y su derecho a la asistencia social integral. Igualmente, y con la finalidad de hacer efectivo el ejercicio del derecho constitucional al sufragio pasivo, debe reseñarse la nueva configuración de la situación de servicios especiales, para posibilitar que los Policías Nacionales que hayan accedido de manera no remunerada a la condición de miembro de una asamblea legislativa de una comunidad autónoma o de una corporación local, puedan ser incluidos en dicha situación.

El reingreso al servicio activo desde situaciones administrativas que no conllevan reserva de puesto de trabajo queda supeditado al cumplimiento de dos nuevos requisitos, consistentes en poseer las condiciones psicofísicas necesarias para la prestación del servicio y realizar un curso de actualización que no tendrá carácter selectivo. Ello como consecuencia de la importancia que, para desarrollar las funciones policiales, supone el contar con unas condiciones adecuadas y una formación actualizada; todo en atención al interés general que debe presidir la actividad de la administración.

En las excedencias voluntarias por interés particular y por agrupación familiar se ha reducido el período mínimo de duración de dos años a uno, al objeto de evitar que se deba permanecer en esa situación más tiempo del que sea necesario, pudiéndose el funcionario incorporar al año si se estima conveniente sin tener que prorrogar la excedencia obligatoriamente otro año más.

Mención especial requiere la situación de segunda actividad, específica de la Policía Nacional, cuyo objetivo es garantizar la adecuada aptitud psicofísica de los funcionarios mientras permanezcan en activo, con el fin de asegurar la eficaz prestación del servicio policial. A estos efectos, y para conseguir unas mayores cotas de seguridad jurídica, se inserta todo el régimen regulador de esta situación administrativa especial, procediéndose a derogar en su integridad la Ley 26/1994, de 29 de septiembre, que la regula.

En definitiva, se mantiene un régimen similar al actual, de manera que las causas para pasar a la situación de segunda actividad serán las mismas, bien por insuficiencia de las aptitudes psicofísicas, bien a petición propia por haber cumplido determinada edad según la escala de pertenencia, edad que con carácter general se eleva respecto a la prevista en la normativa vigente, o bien con veinticinco años de servicios efectivos en función de los cupos que por categorías autorice el Ministro del Interior cada año.

Por otra parte, y en consonancia con el derecho de los Policías Nacionales a continuar en activo hasta la edad de jubilación, en los supuestos de una disminución de aptitudes psicofísicas que no sea causa de pase a la situación de jubilación o de segunda actividad, se pasará a

desarrollar actividades adecuadas a dichas condiciones, conforme a la formación y categoría del funcionario.

Finalmente, y al objeto de respetar las expectativas de los Policías Nacionales, se incluyen, a través de la disposición transitoria tercera, una serie de reglas mediante las cuales se mantienen las edades de pase a esta situación en función del momento de ingreso en la institución, que se encuentran vigentes a la entrada en vigor de la esta ley orgánica.

El título XI, destinado a regular la protección social y el régimen retributivo, da tratamiento a los principios generales de dichas materias y establece los mecanismos a través de los cuales se llevan a cabo. Regula igualmente lo relativo a la incapacidad temporal y la evaluación y control de las condiciones psicofísicas, así como el sistema de acción social, en el marco del cual se desarrollarán programas específicos de carácter periódico y cuya finalidad es el bienestar socio-laboral de los funcionarios y sus familias.

Se trata de un régimen propio y específico que encuentra justificación en la situación de mayor vulnerabilidad en la que se encuentran los Policías Nacionales en relación con el resto del personal al servicio de la Administración no perteneciente a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, tanto en lo relativo a las lesiones y patologías sufridas en acto de servicio, como en lo concerniente a daños materiales acaecidos en idéntica situación.

Además se establecen las bases de su régimen retributivo, a desarrollar por su normativa específica.

El título XII contempla el marco regulador de las recompensas y honores, instrumentos a los que esta ley orgánica atribuye la necesaria flexibilidad para cumplir su misión de premiar a los funcionarios de la Policía Nacional que, en el ejercicio de sus funciones, acrediten cualidades o méritos excepcionales de valor, sacrificio o abnegación que redunden en beneficio de la corporación, una labor meritoria desarrollada o trayectoria profesional relevante y dilatada.

Finalmente, el título XIII establece las reglas generales del régimen de representación y participación de los funcionarios, donde no hay grandes diferencias con respecto a cómo se regula en la Ley Orgánica 2/1986, de 13 marzo, salvo algunos cambios que tienen por objeto dotar de mayor claridad a la diferenciación entre organizaciones representativas y no representativas, sobre todo a la hora de determinar las facultades que la ley les atribuye para el ejercicio de su función.

Igualmente hay que reseñar que la norma acentúa la relevancia del Consejo de Policía, órgano colegiado de participación, con composición paritaria de la administración y de los representantes de los miembros de la Policía Nacional, en el que concurren como electores y elegibles facultativos y técnicos, mediante la atribución a dicho órgano de nuevas funciones relativas al estatuto profesional de los funcionarios, entre las que destacan la participación en la determinación de los criterios conforme a los cuales se establezca el ámbito territorial donde se autorice la fijación de la residencia de los funcionarios, o la fijación de los criterios y mecanismos generales en materia de evaluación del desempeño.

Este título se culmina con una referencia al régimen de representación y participación de los funcionarios en materia de prevención de riesgos laborales, recogiendo la figura de los delegados de prevención, así como los órganos a través de los que se articula dicho régimen.

Entre las medidas contenidas en las disposiciones adicionales destaca la incompatibilidad entre la condición de funcionario de la Policía Nacional y la de reservista voluntario de las Fuerzas Armadas, toda vez que si la protección del libre ejercicio de los derechos y la garantía de la seguridad ciudadana son las misiones esenciales de los funcionarios de la Policía Nacional en tiempos de paz, mucho más lo han de ser en caso de grave crisis o conflicto. Del mismo modo, se ha establecido la posibilidad de ingreso en la Policía Nacional, a través del sistema que reglamentariamente se determine, de funcionarios de carrera de los cuerpos de policía de las comunidades autónomas y de las corporaciones locales.

Además se incluye la posibilidad de ostentar de manera eventual una categoría superior que favorezca ocupar puestos de mando cuando se esté destinado en misiones u organismos internacionales, como viene sucediendo en otras policías europeas.

Por su parte, las disposiciones transitorias recogen, entre otras cuestiones, el mantenimiento en vigor de la normativa de carácter reglamentario vigente mientras se publica la que venga a sustituir a ésta, así como el régimen transitorio del cambio de denominación de la institución o la normativa aplicable a los funcionarios que se encuentran en la situación de segunda actividad con destino.

Entre las normas que se derogan expresamente destacan ciertos preceptos de la Ley Orgánica 2/1986, de 13 de marzo, referidos al régimen de representación de los funcionarios, así como la derogación, en su integridad, del Reglamento Orgánico de la Policía Gubernativa.

Por otro lado, en el ámbito de las disposiciones finales, se modifica la Ley Orgánica 4/2010, de 20 de mayo, además de identificar los preceptos que tienen carácter de ley orgánica.

III

En definitiva, se ha reunido en un solo texto legal el régimen de personal de los funcionarios de carrera de la Policía Nacional, respetando los principios constitucionales que informan la tarea encomendada a los integrantes de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, todo ello en consonancia con las novedades operadas en los últimos años en el ámbito normativo de la función pública, conforme a las especificidades de la función policial, y cuyo fin último es prestar a los ciudadanos un servicio eficaz y de calidad.

IV.2. CONSEJO DE MINISTROS

5 DE DICIEMBRE

- **INFORME SOBRE LA REFORMA QUE AGILIZA LOS PROCESOS, FORTALECE LAS GARANTÍAS PROCESALES Y REGULA LAS MEDIDAS DE INVESTIGACIÓN**

El Consejo de Ministros ha recibido un informe del ministro de Justicia sobre el Anteproyecto de Ley Orgánica que modifica la Ley de Enjuiciamiento Criminal y con el que se conseguirá agilizar la justicia penal y fortalecer las garantías procesales, así como regular las medidas de investigación tecnológica, que carecían de un marco legal adaptado a la realidad, al tratarse de una norma dictada en 1882.

El texto se remite al borrador de Código Procesal Penal realizado por una comisión de expertos, en el que se proponía un cambio radical del sistema de justicia penal, por lo que su implantación requeriría de un amplio consenso. A la espera de que ese gran acuerdo se alcance, hay ciertas cuestiones que no pueden aguardar a ese momento para ser establecidas, por lo que se han incluido en la reforma hoy examinada por el Consejo de Ministros.

Agilización procesal

Entre las medidas previstas en el Anteproyecto para la agilización de la justicia penal figura la modificación de las reglas de conexidad para evitar el automatismo que se produce actualmente con la acumulación de causas en lo que se conoce como macroprocesos. La regla será que cada delito dará lugar a la formación de una única causa. La acumulación por conexión sólo tendrá sentido si concurren circunstancias tasadas y cuando el conocimiento de los asuntos por separado no resulte más aconsejable.

Los atestados policiales sin autor conocido no supondrán la apertura de diligencias en los Juzgados que actualmente son archivadas inmediatamente, previo visto bueno del fiscal. Para garantizar un adecuado control judicial, serán conservados por la Policía Judicial a disposición de jueces y fiscales.

Plazos de instrucción

Se sustituye el inoperante plazo de un mes previsto en la actual Ley de Enjuiciamiento Criminal para la instrucción de los procedimientos por plazos realistas, a cuyo fin se deberá decidir si se continúa el procedimiento en fase intermedia o se dicta el sobreseimiento libre o provisional. Los asuntos sencillos tendrán un plazo de seis meses, mientras que la instrucción de los complejos será de dieciocho meses prorrogables hasta otro plazo máximo similar.

Se considerarán complejos los que hayan sido cometidos por grupos u organizaciones criminales, tengan por objeto numerosos hechos punibles, involucren a gran cantidad de sujetos

pasivos o de víctimas, exijan la realización de pericias que impliquen el examen de abundante documentación o complicados análisis, impliquen realizar actuaciones en el extranjero, precisen revisar la gestión de personas jurídicas privadas o públicas o sean por terrorismo.

Se establece un proceso de aceptación por decreto (monitorio penal), que permitirá que la propuesta sancionadora realizada por el fiscal se convierta en sentencia firme cuando el acusado, asistido por un abogado, acepte la pena fijada. Está previsto para los delitos de escasa gravedad cuya sanción sea multa o pena de prisión sustituible por la primera, como pueden ser los delitos contra la seguridad vial cometidos con embriaguez.

Garantías procesales

Aunque la Ley Orgánica del Poder Judicial establece las correspondientes previsiones para generalizar la segunda instancia judicial en el proceso penal, el Anteproyecto fija que los Tribunales Superiores de Justicia revisen en apelación las sentencias dictadas por las Audiencias Provinciales y que sea la Sala de Apelación de la Audiencia Nacional la que se ocupe de las dictadas por este tribunal.

Se establece en el ordenamiento español una vía para dar cumplimiento a las sentencias del Tribunal Europeo de Derechos Humanos en las que España resulta condenada a través del recurso de revisión, lo que ha conllevado una modificación de los motivos por los que se puede impugnar una sentencia penal por esta vía excepcional.

Se aprovecha la transposición al ordenamiento español de una Directiva comunitaria de 2013 sobre el derecho a la asistencia de letrado en los procesos penales para realizar una completa regulación del derecho de defensa, no sólo para las personas físicas, sino también para las entidades contra las que puede dirigirse el proceso.

Además, se regula un proceso de decomiso autónomo que permitirá la privación de la titularidad de los bienes procedentes del delito pese a que el autor no pueda ser juzgado. El objetivo es hacer más eficaz la recuperación de activos derivados de la actividad delictiva y se aplicará en supuestos de comisión reiterada de delitos y se presume que se han transferido bienes de origen ilícito a terceras personas.

Medidas de investigación

En lo relativo a las medidas de investigación es donde la Ley de Enjuiciamiento Criminal había quedado más desfasada. Los cambios que se han producido en las comunicaciones desde que se promulgó la norma en el siglo XIX se han venido supliendo con la jurisprudencia, pero no podía abandonarse por más tiempo en ella lo que debe ser objeto de regulación legislativa.

De hecho, recientemente, el Tribunal Constitucional ha apuntado el carácter inaplazable de una regulación que aborde intromisiones en la privacidad del sujeto pasivo del proceso penal, a lo que se suma la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea que ha anulado una Directiva sobre la conservación de datos generados o tratados en relación con la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas de acceso público.

Por ello, el artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal se sustituirá por una nueva redacción del Título VIII del Libro II de dicha norma en el que se incluyen las nuevas tecnologías. Se dividirá en cuatro apartados: Interceptación de las comunicaciones telefónicas y telemáticas; Captación y grabación de comunicaciones orales e imágenes mediante la utilización de dispositivos electrónicos; Utilización de dispositivos técnicos de seguimiento, localización y captación de imágenes; y Registro de dispositivos de almacenamiento masivo de información.

Intervención o registro de las comunicaciones

La regla general es que para acordar una medida de intervención o registro de las comunicaciones de cualquier clase que se realice, a través del teléfono o de cualquier otro medio o sistema de comunicación telemática, lógica o virtual, se requerirá autorización judicial. El juez accederá siguiendo los principios de especialidad, excepcionalidad, idoneidad, necesidad y proporcionalidad de la medida.

La autorización podrá ser concedida cuando la investigación tenga por objeto alguno de los delitos siguientes: los castigados con pena de al menos tres años de prisión; los cometidos en el seno de un grupo u organización criminal; los de terrorismo y los cometidos a través de instrumentos informáticos o de cualquier otra tecnología de la información o la telecomunicación.

El Anteproyecto establece que, en ningún caso, la captación y grabación de las conversaciones privadas y de la imagen podrán incluir las entrevistas que mantenga la persona investigada, detenida o en prisión con quienes estén legalmente obligados a mantener el secreto profesional, salvo que éstos estén también encausados por los hechos investigados.

- **APROBADAS LAS NUEVAS RETENCIONES APLICABLES TRAS LA REBAJA FISCAL QUE ENTRARÁ EN VIGOR EN ENERO**

El Consejo de Ministros ha aprobado un Real Decreto por el que se modifica el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en materia de pagos a cuenta y deducciones por familia numerosa o personas con discapacidad a cargo. La modificación reglamentaria se produce tras la reciente aprobación de la reforma fiscal, que entrará en vigor en enero, y una vez que ha superado el trámite de información pública.

Las retenciones salariales se adaptarán a la rebaja media del 12,5 por 100 que supone la reforma del IRPF para veinte millones de contribuyentes. De esta forma, se elevan los umbrales de retención, esto es, la cuantía a partir de la cual debe empezar a practicarse la misma. Además se ha incorporado la nueva escala de retención con tipos marginales inferiores.

Estas modificaciones generarán, con carácter general, una reducción de la carga tributaria soportada por los perceptores de rendimientos de trabajo, que se intensifica en los contribuyentes con menores recursos o con mayores cargas familiares. La reforma fiscal en su totalidad, incluido el Impuesto sobre Sociedades, pondrá en manos de los contribuyentes nueve mil millones de euros en dos años.

Las retenciones por actividades profesionales y actividades económicas bajarán del 21 por 100 al 19 por 100 en 2015 y al 18 por 100, en 2016. Se incorpora también el nuevo tipo del 15 por 100 para profesionales con menores importes de rendimientos íntegros (quince mil euros anuales). El tipo de retención para administraciones de entidades cuya cifra de negocios sea inferior a cien euros pasará del 42 por 100 actual al 20 por 100 en 2015 y al 19 por 100 en 2016.

Regulación de los «impuestos negativos»

El Real Decreto fija los requisitos para aplicar las nuevas deducciones por familia numerosa o personas a cargo con discapacidad que son, básicamente, que realicen actividad por cuenta propia o ajena por la cual estén dados de alta en la Seguridad Social o mutualidad.

Como consecuencia de la reforma del IRPF, a partir del 1 de enero de 2015 existirán tres nuevas deducciones (impuestos negativos que operarán de forma análoga a la deducción por

maternidad), aplicable por trabajadores por cuenta propia o ajena integrados en una familia numerosa o con un descendiente o ascendiente con discapacidad por el que tenga derecho al mínimo correspondiente (33 por 100 o más). Por cada una de ellas se tendrá derecho a una deducción acumulable de 1.200 euros anuales.

Percepción anticipada

Al igual que la deducción por maternidad (otro impuesto negativo perfectamente compatible con los nuevos), que se mantiene, será posible solicitar a la Agencia Tributaria la percepción anticipada de las nuevas deducciones, de forma que puedan cobrarse a razón de hasta cien euros al mes por cada una de ellas a las que se tenga derecho. A tal efecto, se establecen dos modalidades de solicitud de la deducción de forma anticipada: colectiva e individual.

La solicitud colectiva se presentará por todos los contribuyentes que pudieran tener derecho a la deducción respecto de un mismo descendiente, ascendiente o familia numerosa; por ejemplo, de los dos padres integrados en una familia numerosa o de los dos padres que tienen un hijo con discapacidad con derecho al mínimo, sólo tiene que cumplir los requisitos el que figure como primer solicitante.

La solicitud individual se presentará por el contribuyente que cumpla los requisitos exigidos en la deducción.

En total, 750.000 familias se podrán beneficiar de las nuevas deducciones (impuestos negativos) por contribuyente con discapacitados a cargo o familia numerosa, por un importe global de 732 millones de euros en 2015.

EJEMPLOS DE LAS NUEVAS RETENCIONES

Ejemplo 1, un trabajador sin hijos con rentas de 20.000 euros brutos anuales.

En 2014 se le ha retenido un 14 por 100 de su nómina mensual y desde enero de 2015 se le va a aplicar un tipo de retención del 12,25 por 100, es decir, se le retendrán 350 euros anuales menos, lo que supone un ahorro de un 12,5 por 100 respecto al año anterior, lo cual se traduce, en términos reales, en que va a disponer de 29 euros más al mes.

A partir de enero de 2016 se le aplicará un tipo de retención del 11,69 por 100 a su nómina mensual, es decir, se le retendrán 461,80 euros anuales menos que en la actualidad, lo que supone un ahorro de un 16,49 por 100 respecto a 2014 y se traduce, en términos reales, en que va a disponer de 38 por 100 más al mes.

Ejemplo 2, un trabajador con dos hijos, uno de ellos con discapacidad superior al 33 por 100, con rentas de 25.000 euros brutos anuales.

En este supuesto entra en juego el impuesto negativo por descendiente con discapacidad y por familia numerosa, lo que supone una deducción de 2.400 euros anuales adicional que puede solicitarse anticipadamente con carácter mensual a razón de 200 euros mensuales.

En 2014 se le ha retenido un 13 por 100 de su nómina mensual y desde enero de 2015 se le va a aplicar un tipo de retención del 11,53 por 100; es decir, se le retendrán 366,63 euros anuales menos, lo que supone un ahorro de un 11,28 por 100 respecto al año anterior, lo cual se traduce, en términos reales, en que va a disponer de 31 euros más al mes que, unidos a los 200 euros de impuesto negativo anticipado, hacen que la unidad familiar disponga de un total de 231 euros más al mes.

A partir de enero de 2016 se le aplicará un tipo de retención del 11,06 por 100 a su nómina mensual, es decir, se le retendrán 484,75 euros anuales menos que en la actualidad, lo que supone un ahorro de un 14,92 por 100 respecto a 2014 y se traduce, en términos reales, en que va a disponer de 41 euros más al mes que, unidos a los 200 euros de impuesto negativo anticipado, hacen que la unidad familiar disponga de un total de 241 euros más al mes.

Ejemplo 3, un trabajador con tres hijos con rentas de 30.000 euros brutos anuales.

También en este supuesto entra en juego el impuesto negativo por familia numerosa, lo que supone una deducción de 1.200 euros/anuales adicional que puede solicitarse anticipadamente con carácter mensual a razón de 100 euros mensuales.

En 2014 se le ha retenido un 14 por 100 de su nómina mensual y desde enero de 2015 se le va a aplicar un tipo de retención del 13,50 por 100; es decir, se le retendrán 151,05 euros anuales menos, lo que supone un ahorro de un 12,98 por 100 respecto al año anterior, lo cual se traduce, en términos reales, en que va a disponer de 13 euros más al mes que, unidos a los 100 euros de impuesto negativo anticipado, hacen que la unidad familiar disponga de un total de 113 euros más al mes.

A partir de enero de 2016 se le aplicará un tipo de retención del 12,98 por 100 a su nómina mensual, es decir, se le retendrán 305 euros anuales menos que en la actualidad, lo que supone un ahorro de un 7,26 por 100 respecto a 2014 y se traduce, en términos reales, en que va a disponer de 25 euros más al mes que, unidos a los 100 euros de impuesto negativo anticipado, hacen que la unidad familiar disponga de un total de 125 euros más al mes.

V

NOVEDADES LEGISLATIVAS

- V.1. LEY 21/2014, de 4 de noviembre, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, y la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE 05/11/2014)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/05/pdfs/BOE-A-2014-11404.pdf>

- V.2. LEY 22/2014, de 12 de noviembre, 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 (BOE 13/11/2014)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/13/pdfs/BOE-A-2014-11714.pdf>

- V.3. ORDEN HAP/2201/2014, de 21 de noviembre, por la que se modifica la Orden EHA/3021/2007, de 11 de octubre, por la que se aprueba el modelo 182 de declaración informativa de donativos, donaciones y aportaciones recibidas y disposiciones realizadas, así como los diseños físicos y lógicos para la sustitución de las hojas interiores de dicho modelo por soportes directamente legibles por ordenador y se establecen las condiciones y el procedimiento para su presentación telemática a través de internet, y se modifican los modelos de declaración 184, 187, 188, 193 normal y simplificado, 194, 196, 198, 215 y 345; se simplifican las obligaciones de información previstas en relación con la comercialización transfronteriza de acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva españolas y se modifican otras normas tributarias (BOE 26/11/2014)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/26/pdfs/BOE-A-2014-12248.pdf>

- V.4. LEY 26/2014, de 27 de noviembre, 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 so-

bre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, y otras normas tributarias (BOE 28/11/2014)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/28/pdfs/BOE-A-2014-12327.pdf>

- V.5. LEY 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (BOE 28/11/2014)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/28/pdfs/BOE-A-2014-12328.pdf>

- V.6. LEY 28/2014, de 27 de noviembre, 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 (BOE 28/11/2014)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/28/pdfs/BOE-A-2014-12329.pdf>

- V.7. ORDEN HAP/2222/2014, de 27 de noviembre, por la que se desarrollan para el año 2015 el método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el régimen especial simplificado del Impuesto sobre el Valor Añadido (BOE 29/11/2014)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/29/pdfs/BOE-A-2014-12409.pdf>

- V.8. LEY 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo (BOE 04/12/2014)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/04/pdfs/BOE-A-2014-12589.pdf>

- V.9. REAL DECRETO 1003/2014, de 5 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, en materia de pagos a cuenta y deducciones por familia numerosa o personas con discapacidad a cargo (BOE 06/12/2014)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/06/pdfs/BOE-A-2014-12730.pdf>

V.10. ORDEN HAP/2373/2014, de 9 de diciembre, por la que se modifica la Orden EHA/3111/2009, de 5 de noviembre, por la que se aprueba el modelo 390 de declaración-resumen anual del Impuesto sobre el Valor Añadido, y los modelos tributarios del Impuesto sobre el Valor Añadido 303 de autoliquidación del Impuesto, aprobado por la Orden EHA/3786/2008, de 29 de diciembre, y 322 de autoliquidación mensual individual del Régimen especial del Grupo de entidades, aprobado por Orden EHA/3434/2007, de 23 de noviembre, así como el modelo 763 de autoliquidación del Impuesto sobre actividades de juego en los supuestos de actividades anuales o plurianuales, aprobado por Orden EHA/1881/2011, de 5 de julio (BOE de 19/12/2014)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/19/pdfs/BOE-A-2014-13180.pdf>

V.11. ORDEN HAP/2374/2014, de 11 de diciembre, por la que se aprueban los precios medios de venta aplicables en la gestión del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones e Impuesto Especial sobre Determinados Medios de Transporte (BOE 19/12/2014)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/19/pdfs/BOE-A-2014-13181.pdf>

V.12. REAL DECRETO-LEY 15/2014, de 19 de diciembre, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias (BOE 20/12/20104)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/20/pdfs/BOE-A-2014-13248.pdf>

V.13. REAL DECRETO 1073/2014, de 19 de diciembre, por el que se modifican el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, aprobado por el Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, y el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre (BOE 20/12/2014)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/20/pdfs/BOE-A-2014-13252.pdf>

V.14. REAL DECRETO 1074/2014, de 19 de diciembre, por el que se modifican el Reglamento de los Impuestos Especiales, aprobado por el Real Decreto 1165/1995, de 7 de julio, el Reglamento del Impuesto sobre los Gases Fluorados de Efecto Invernadero, aprobado por el Real Decreto 1042/2013, de 27 de diciembre, y el Reglamento del

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE 20/12/2014)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/20/pdfs/BOE-A-2014-13253.pdf>

- V.15. REAL DECRETO 1006/2014, de 5 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 8/2014, de 22 de abril, sobre cobertura por cuenta del Estado de los riesgos de la internacionalización de la economía española (BOE 22/12/2014)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/22/pdfs/BOE-A-2014-13302.pdf>

- V.16. ORDEN JUS/2402/2014, de 11 de diciembre, por la que se modifica la Orden JUS/231/2013, de 13 de febrero, de aplazamiento de la efectividad de la demarcación en relación con determinados registros de la propiedad creados por el Real Decreto 172/2007, de 9 de febrero, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles (BOE 22/12/2014)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/22/pdfs/BOE-A-2014-13324.pdf>

- V.17. RESOLUCIÓN de 16 de diciembre de 2014, de la Dirección General del Catastro, por la que se determinan municipios y período de aplicación del procedimiento de regularización catastral (BOE 22/12/2014)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/22/pdfs/BOE-A-2014-13325.pdf>

- V.18. RESOLUCIÓN ECO/2852/2014, de 15 de diciembre, por la que se dona publicitat al Conveni d'encàrrec de gestió de l'Agència Tributària de Catalunya al Deganat Autòmic dels Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles de Catalunya en matèria de la implantació de les tecnologies de la informació i la comunicació en la gestió tributària (dogc 22/12/2014)

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=679522&type=01&language=ca_ES

- V.19. INSTRUCCIÓN de 15 de diciembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se modifica la de 31 de mayo de 2012, por la que se aprueban las normas para la designación de registrador interino y accidental (BOE 23/12/2014)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/23/pdfs/BOE-A-2014-13387.pdf>

V.20. LEY 34/2014, de 26 de diciembre, de medidas en materia de liquidación e ingreso de cuotas de la Seguridad Social (BOE 27/12/2014)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/27/pdfs/BOE-A-2014-13517.pdf>

V.21. REAL DECRETO 1106/2014, de 26 de diciembre, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2015 (BOE 27/12/2014)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/27/pdfs/BOE-A-2014-13518.pdf>

V.22. LEY 36/2014, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2015 (BOE 30/12/2014)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/30/pdfs/BOE-A-2014-13612.pdf>

V.23. REAL DECRETO-LEY 17/2014, de 26 de diciembre, de medidas de sostenibilidad financiera de las comunidades autónomas y entidades locales y otras de carácter económico (BOE 30/12/2014)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/30/pdfs/BOE-A-2014-13613.pdf>

V.24. REAL DECRETO 1103/2014, de 26 de diciembre, sobre revalorización y complementos de pensiones para el año 2015 y otras normas en materia de Clases Pasivas (BOE 31/12/2014)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/31/pdfs/BOE-A-2014-13672.pdf>

V.25. ORDEN HAP/2486/2014, de 29 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 143 para la solicitud del abono anticipado de las deducciones por familia numerosa y personas con discapacidad a cargo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se regulan el lugar, plazo y formas de presentación (BOE 31/12/2014)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/31/pdfs/BOE-A-2014-13675.pdf>

V.26. ORDEN HAP/2487/2014, de 29 de diciembre, por la que se modifica la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre, por la que se aprueban los modelos de autoliquidación 210, 211 y 213 del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, que deben utilizarse para declarar las rentas obtenidas sin mediación de establecimiento permanente, la retención practicada en la adquisición de bienes inmuebles a no residentes sin establecimiento permanente y el gravamen especial

sobre bienes inmuebles de entidades no residentes, y se establecen las condiciones generales y el procedimiento para su presentación y otras normas referentes a la tributación de no residentes, y otras normas tributarias (BOE 31/12/2014)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/31/pdfs/BOE-A-2014-13676.pdf>

- V.27. ORDEN HAP/2488/2014, de 29 de diciembre, por la que se aprueban los modelos 650, 651 y 655 de autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, y se determina el lugar, forma y plazo para su presentación (BOE 31/12/2014)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/31/pdfs/BOE-A-2014-13677.pdf>

- V.28. ORDEN HAP/2489/2014, de 29 de diciembre, por la que se establecen la estructura y el funcionamiento del censo de obligados tributarios por el Impuesto Especial sobre la Electricidad, se aprueba el modelo 560 «Impuesto Especial sobre la Electricidad. Autoliquidación» y se establece la forma y procedimiento para su presentación (BOE 31/12/2014)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/31/pdfs/BOE-A-2014-13678.pdf>

- V.29. RESOLUCIÓN de 18 de diciembre de 2014, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se modifica la de 3 de enero de 2011, por la que se aprueba el modelo 145, de comunicación de datos del perceptor de rentas del trabajo a su pagador o de la variación de los datos previamente comunicados (BOE 31/12/2014)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/31/pdfs/BOE-A-2014-13679.pdf>

- V.30. REAL DECRETO 1107/2014, de 26 de diciembre, sobre revalorización de las pensiones del sistema de la Seguridad Social y de otras prestaciones sociales públicas para el ejercicio 2015 (BOE 31/12/2014)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/12/31/pdfs/BOE-A-2014-13680.pdf>

- V.31. CORRECCIÓN DE ERRORES de la Resolución de 20 de noviembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se modifica el anexo II de la Orden JUS/206/2009, de 28 de enero, por la que se aprueban nuevos modelos para la presentación

en el Registro Mercantil de las cuentas anuales de los sujetos obligados a su publicación (BOE 03/01/2015)

<https://www.boe.es/boe/dias/2015/01/03/pdfs/BOE-A-2015-35.pdf>

V.32. LLEI 18/2014, del 23 de diciembre, de modificació de la Carta municipal de Barcelona (DOGC 30/12/2014)

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=680012&type=01&language=ca_ES

V.33. LLEI 20/2014, del 29 de diciembre, de modificació de la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, per a la millora de la protecció de les persones consumidores en matèria de crèdits i préstecs hipotecaris, vulnerabilitat econòmica i relacions de consum (DOGC 31/12/2014)

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=680072&type=01&language=ca_ES

V.34. DECRET LLEI 9/2014, de 30 de diciembre, de mesures urgents en matèria de personal (DOGC 31/12/2014)

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=680069&type=01&language=ca_ES