

### CONSEJO DE REDACCIÓN

#### SECRETARIO-CONSEJERO:

*Juan José Jurado Jurado*

#### DIRECTOR:

*Basilio Aguirre Fernández,*

*Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores*

#### CONSEJEROS:

*Ana del Valle Hernández, Registrador de la Propiedad y Mercantil  
José Ángel García-Valdecasas Butrón, Registrador de la Propiedad y Mercantil  
Luis Delgado Juega, Registrador de la Propiedad y Mercantil  
Enrique Amérigo Alonso, Registrador de la Propiedad y Mercantil  
Alberto García Ruiz de Huidobro, Registrador de la Propiedad y Mercantil*

*Juan Carlos Casas Roja, Registrador de la Propiedad y Mercantil  
José Luis Valle Muñoz, Registrador de la Propiedad y Mercantil  
Iván Heredia Cervantes, Prof. Titular Derecho Internacional Privado, UAM  
Juan Pablo Murga Fernández, Prof. Doctor Derecho Civil, Universidad Sevilla*

ISSN 2341-3417 Depósito legal: M. 6.385-1966

AÑO LIX • Núm. 122 (3<sup>a</sup> Época) • AVANCE AL 09 DE FEBRERO DE 2024

*NOTA: A las distintas Secciones del Boletín se accede desde el SUMARIO pinchando directamente sobre cualquiera de ellas y desde el ÍNDICE se entra a los distintos apartados pinchando el seleccionado, salvo que este incluya en rojo un enlace web, al que se accede pulsando directamente sobre el mismo.*

### SUMARIO

#### I. NOTICIAS DE INTERÉS

#### IV. NORMAS

##### B.O.E

Banco de España.

Ministerio de Hacienda.

Ministerio de Trabajo y Economía Social.

Otros Entes.

##### CC.AA

Andalucía

Extremadura

Galicia

#### VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

##### 2. Tribunal Supremo

2.1. Sentencias Sala de lo Civil. (*Por Juan José Jurado Jurado*)

2.1 Sentencias Sala de lo Contencioso. (*Por Juan José Jurado Jurado*)

##### 3. Sentencias en Juicios Verbales en materia de calificación registral

### 3.2. Comentarios a las Sentencias en juicios verbales. (*Por Juan Carlos Casas Rojo*)

# ÍNDICE

## I. NOTICIAS DE INTERÉS

### MINISTERIO DE TRABAJO Y ECONOMÍA SOCIAL

#### Salario mínimo interprofesional

Real Decreto 145/2024, de 6 de febrero, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/02/07/pdfs/BOE-A-2024-2251.pdf>

## IV. NORMAS

### B.O.E

Banco de España.

#### Entidades de crédito

Circular 1/2024, de 26 de enero, del Banco de España, a bancos, cooperativas de crédito y otras entidades supervisadas, relativa a la información sobre la estructura de capital y por la que se modifica la Circular 1/2009, de 18 de diciembre, a entidades de crédito y otras supervisadas, en relación con la información sobre la estructura de capital y cuotas participativas de las entidades de crédito, y sobre sus oficinas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/02/01/pdfs/BOE-A-2024-1867.pdf>

#### Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 1 de febrero de 2024, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/02/02/pdfs/BOE-A-2024-2028.pdf>

#### Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 2 de febrero de 2024, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/02/03/pdfs/BOE-A-2024-2091.pdf>

Ministerio de Hacienda.

#### Impuestos

Orden HAC/72/2024, de 1 de febrero, por la que se aprueban el modelo 040 "Declaración censal de alta, modificación y baja en el registro de operadores de plataforma extranjeros no cualificados y en el registro de otros operadores de plataforma obligados a comunicar información" y el modelo 238 "Declaración informativa para la comunicación de información por parte de operadores de plataformas", y se establecen las condiciones y el procedimiento para su presentación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/02/05/pdfs/BOE-A-2024-2092.pdf>

#### Números de identificación fiscal

Resolución de 30 de enero de 2024, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la rehabilitación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/02/05/pdfs/BOE-A-2024-2179.pdf>

#### Impuestos

Real Decreto 142/2024, de 6 de febrero, 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 retenciones e ingresos a cuenta.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/02/07/pdfs/BOE-A-2024-2249.pdf>

#### Organización

Resolución de 1 de febrero de 2024, de la Presidencia de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se modifica la de 13 de enero de 2021, sobre organización y atribución de funciones en el ámbito de competencias del Departamento de Gestión Tributaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/02/08/pdfs/BOE-A-2024-2321.pdf>

Resolución de 5 de febrero de 2024, de la Presidencia de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, sobre organización y atribución de funciones en el ámbito de competencias del Servicio de Planificación y Relaciones Institucionales; y por la que se modifican las Resoluciones de 13 de enero de 2021, por la que se establece la estructura y organización territorial de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la de 13 de enero de 2021, sobre organización y atribuciones de funciones en el Área de Aduanas e Impuestos Especiales y la de 27 de mayo de 2023, sobre organización, funciones y atribución de competencias en el Área de Recaudación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/02/08/pdfs/BOE-A-2024-2323.pdf>

#### **Sector público estatal. Retribuciones**

Resolución de 7 de febrero de 2024, de la Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 6 de febrero de 2024, por el que se aprueba el incremento del 0,5 por ciento en las retribuciones del personal al servicio del sector público en aplicación de lo previsto en el artículo 19.Dos.2.b) de la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/02/08/pdfs/BOE-A-2024-2325.pdf>

Ministerio de Trabajo y Economía Social.

#### **Salario mínimo interprofesional**

Real Decreto 145/2024, de 6 de febrero, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/02/07/pdfs/BOE-A-2024-2251.pdf>

Otros Entes.

### **COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA**

#### **Presupuestos**

Ley 4/2023, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para el ejercicio 2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/02/03/pdfs/BOE-A-2024-2045.pdf>

### **MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES**

#### **Padrón municipal de habitantes**

Real Decreto 141/2024, de 6 de febrero, por el que se modifica el Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 1690/1986, de 11 de julio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/02/07/pdfs/BOE-A-2024-2248.pdf>

CC.AA

Andalucía

### **CONSEJERÍA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTE**

Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

<https://www.juntadeandalucia.es/boja/2024/24/50>

Extremadura

### **PRESIDENCIA DE LA JUNTA**

Presupuestos.- Ley 1/2024, de 5 de febrero, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para el año 2024.

<https://doe.juntaex.es/doe/pdfs/doe/2024/260o/24010001.pdf>

Galicia

## Consellería del Medio Rural

DECRETO 16/2024, de 18 de enero, por el que se regula el régimen jurídico y el registro de montes de varas, abertales, de voces, de vocerío o de fabeo.

11202

[https://www.xunta.gal/dog/Publicados/2024/20240207/AnuncioG0426-260124-0007\\_es.pdf](https://www.xunta.gal/dog/Publicados/2024/20240207/AnuncioG0426-260124-0007_es.pdf)

## VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

### 2. Tribunal Supremo

#### 2.1. Sentencias Sala de lo Civil. (*Por Juan José Jurado Jurado*)

-S.T.S. 171/2024. 23-01-2024. Sala de lo Civil.- **PROPIEDAD HORIZONTAL. ELEMENTOS COMUNES POR NATURALEZA Y POR DESTINO. ELEMENTOS COMUNES DE USO PRIVATIVO. REPARACIONES EN TERRAZA DE USO PRIVATIVO QUE ES, A SU VEZ, CUBIERTA DEL EDIFICIO. DAÑOS QUE AFECTAN A LA TELA ASFÁLTICA DE AISLAMIENTO (ELEMENTO ESTRUCTURAL). RESPONSABILIDAD DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.** <<...Por lo que se refiere a las terrazas que a su vez sirven de cubierta, si la filtración que causa las humedades se debe al mal estado de la estructura o forjado, o de la impermeabilización que excluye un mal uso o la falta de mantenimiento del propietario a que está atribuido el uso, corresponde a la comunidad asumir el coste de la reparación y la indemnización de los daños y perjuicios que hubiese originado el vicio o deterioro, mientras que si este proviene del solado o pavimento, ya sea por el uso autorizado o por la falta de diligencia del propietario en su cuidado y mantenimiento, será este quien esté obligado a la ejecución de la reparación ( sentencias 114/1993, de 17 de febrero; 716/1993, de 8 de julio; 265/2011, de 8 de abril; y 402/2012, de 18 de junio)... No consta probado que las filtraciones de agua se debieran a un defectuoso uso o mantenimiento de la terraza por el propietario, sino que, al contrario, tuvieron su origen en el desgaste de los materiales estructurales de la cubierta...>>.

[www.poderjudicial.es](http://www.poderjudicial.es)

-S.T.S. 241/2024. 24-01-2024. Sala de lo Civil.- **MATRIMONIO. NULIDAD. DICAPACIDAD DE UNO DE LOS CONTRAYENTES EN EL MOMENTO DE SU CELEBRACIÓN. NULIDAD MATRIMONIAL PROMOVIDA POR HIJO DEL ESPOSO FALLECIDO. FALTA DE CONSENTIMIENTO MATRIMONIAL. FALTA DE CADUCIDAD DE LA ACCIÓN DE NULIDAD MATRIMONIAL.** <<...El derecho a contraer matrimonio, derecho reconocido a las personas con discapacidad por los tratados internacionales sobre derechos humanos y por la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, requiere para su ejercicio que la persona goce de capacidad para consentir el matrimonio, para comprender el sentido y efecto de su decisión. El respeto de los derechos de la persona con discapacidad, y especialmente el de sus derechos fundamentales, y el respeto a su dignidad y a que la persona no sea instrumentalizada exige también la garantía de que la voluntad que expresa se haya podido formar verdaderamente. En este caso, el examen detenido de toda la prueba permite llegar a la conclusión de que la presunción legal de capacidad para prestar consentimiento ha quedado cumplidamente desvirtuada. La capacidad para consentir el matrimonio se refiere de manera específica a comprender el sentido y efecto de la decisión de contraer matrimonio, y ni el estar incapacitado conforme al sistema derogado por la Ley 8/2021 ni el padecer enfermedad mental son hechos que excluyan por sí mismos la aptitud para celebrar el matrimonio. Pero es difícil apreciar que el (contrayente) contara con la capacidad natural de querer y entender el matrimonio en atención a todos los datos médicos, psicosociales y familiares referidos (incluidos el apartamiento de su familia y la desposesión de su dinero desde el año 2009, constatadas en la sentencia de apelación que decretó la nulidad del testamento), así como en atención a la cronología de todo lo sucedido...>>.

[www.poderjudicial.es](http://www.poderjudicial.es)

-S.T.S. 226/2024. 24-01-2024. Sala de lo Civil.- **HIPOTECA. PRÉSTAMO. USURA. CESIÓN DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO USURARIO. NULIDAD DEL MISMO. VALIDEZ DE LA CESIÓN.** <<...En relación con la nulidad de los préstamos usurarios, la jurisprudencia...ha remarcado que esta nulidad del contrato de préstamo afecta también al cesionario. Así, en la sentencia 1028/2004, de 28 octubre, citada por la posterior sentencia 1127/2008 de 20 noviembre..., se afirma lo siguiente: "(...) la nulidad de los contratos a los que se refiere el artículo 1 de la Ley de 1908 es la radical ya que no admite convalidación sanatoria en cuanto queda fuera de la disponibilidad de las partes y como consecuencia de ello, si la convención inicial que aparece en el contrato en cuestión es radicalmente nula, la novación no puede operar su consolidación por prohibirlo así expresamente el artículo 1208 del Código Civil en relación al artículo 6-3 de dicho Cuerpo legal; cabe por tanto decir, con frase jurídicamente aceptada, que en estos casos la novación opera en vacío, al carecer del imprescindible sustento que dicha figura exige, representado por la obligación primitiva que se pretende novar-por todas las sentencias de 26 de octubre de 1959 y 30 de diciembre de 1987. Y en el presente caso no se puede olvidar que ha surgido la figura de la novación subjetiva por cambio de acreedor recogida en el artículo 1203 del Código Civil, por lo que en conclusión hay que proclamar la "nulidad derivada" del negocio jurídico de cesión de crédito efectuada entre las partes recurridas, ahora, en casación". Pero, en línea con lo que hicimos en relación con la novación de la cláusula suelo, respecto de la que entendemos que su validez no se veía afectada por el art. 1208 CC, pues "no es propiamente una novación extintiva, sino una modificación de un elemento que incide en el alcance de una relación obligatoria válida" ( sentencias 489/2018, de 13 de septiembre; 548/2018, de 5 de octubre; y 675/2019, de 17 de diciembre), también en el caso de la modificación subjetiva de la obligación por cambio de acreedor, debemos hacer una matización equivalente. De tal forma que una cosa es que la novación no sane o subsane la nulidad del contrato y otra distinta que, como consecuencia de la nulidad del contrato del que deriva el crédito cedido, sea nula la cesión. De hecho, el efecto

previsto en el art. 1529 CC en caso de inexistencia (nulidad) del crédito cedido es la responsabilidad del cedente frente al cesionario, una acción de saneamiento. En realidad, de cara al "deudor cedido", lo relevante es que puede oponer la nulidad del contrato y sus efectos frente al cesionario del crédito...La jurisprudencia, contenida en la sentencia 768/2021 de 3 noviembre, reconoce al deudor la facultad de oponer al cesionario todas las excepciones que tuviera contra el cedente: "Una vez perfeccionada la cesión, el cesionario adquiere la titularidad del crédito cedido con el contenido contractual que tenía en origen, por lo que puede exigir dicho crédito al deudor cedido sin ninguna restricción o limitación ( arts. 1112 y 1528 CC, y sentencia 384/2017, de 19 de junio). Sus efectos han sido precisados por la jurisprudencia de esta sala. Así, la sentencia de 459/2007, de 30 de abril, confirmada por la núm. 505/2020, de 5 de octubre, señaló sus tres principales efectos jurídicos, sistematizando la doctrina jurisprudencial en la materia: (i) el cesionario adquiere la titularidad del crédito, con el mismo contenido que tenía para el acreedor cedente, permaneciendo incólume la relación obligatoria ( sentencias de 15 de noviembre de 1990, 22 de febrero de 2002, 26 de septiembre de 2002, y 18 de julio de 2005); (ii) el deudor debe pagar al nuevo acreedor ( sentencias de 15 de marzo y 15 de julio de 2002, y 13 de julio de 2004); y (iii) al deudor le asiste el derecho de oponer al cesionario, todas las excepciones que tuviera frente al cedente ( sentencias de 29 de septiembre de 1991, 24 de septiembre de 1993, y 21 de marzo de 2002). ... Ello supone que el cesionario, como señalaron las citadas sentencias 459/2007 y 505/2020, en vía de principios, "puede reclamar la totalidad del crédito del cedente, con independencia de lo pagado (compraventa especial), y el deudor sólo está obligado a pagar la realidad de lo debido (incumplido)". 5. Lo anterior responde a la lógica de la configuración legal de la cesión de créditos, para cuya validez no se precisa el consentimiento del deudor, sin perjuicio de que no le sea oponible hasta que le sea comunicada la cesión>>

[www.poderjudicial.es](http://www.poderjudicial.es)

-S.T.S. 153/2024. 15-01-2024. Sala de lo Civil.- **SOCIEDAD DE GANANCIALES. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN. EMPRESA FUNDADA DURANTE LA VIGENCIA DEL RÉGIMEN ECONÓMICO CON BIENES COMUNES. VALORACIÓN EN EL MOMENTO DE LA LIQUIDACIÓN. RENDIMIENTOS ENTRE LA DISOLUCIÓN DEL MATRIMONIO Y LA LIQUIDACIÓN. RETRIBUCIÓN TRABAJO PERSONAL CÓNYUGE.COMUNIDAD POSTGANANCIAL.** << Aun cuando se deben incluir en el activo los bienes existentes en el momento de la disolución ( art. 1397 CC), para la valoración ha de estarse al momento de la liquidación, y otra cosa es que respecto de los rendimientos producidos por los bienes gananciales después de la disolución deba estarse a los rendimientos netos. Cuestión distinta también es que, para el supuesto de que uno de los ex-esposos haya dedicado su trabajo personal, tenga derecho a dretar de los rendimientos obtenidos la retribución que hubiese podido corresponderle como si de un trabajador se tratara...Los rendimientos generados por un establecimiento común gestionado por uno de los ex-cónyuges son comunes hasta la liquidación, pero ello no hace comunes los ingresos que procedan del propio trabajo del ex-cónyuge. En consecuencia, los frutos o rendimientos de la empresa o explotación generados por su actividad se integran en el patrimonio indiviso pero corresponde al productor una remuneración por su actuación. Es decir, de los beneficios reclamados solo pueden ser tenidos en cuenta los rendimientos de la clínica, pues las retribuciones del titular se hicieron privativas desde el mismo día en que se disolvió la sociedad...En consecuencia, en el período entre la disolución y la liquidación, los beneficios de la clínica son frutos de bienes comunes (la clínica) pero deben excluirse los rendimientos de trabajo del titular correspondientes a dicho período, lo que deberá concretarse en la liquidación del régimen económico matrimonial que cualquiera de los cónyuges podrá solicitar de conformidad con lo dispuesto en el art. 810 LEC...Calificada la clínica como ganancial y calificados también como gananciales los rendimientos de la clínica debe reconocerse que las deudas derivadas de la gestión de la clínica que quedaran acreditadas también son comunes, de modo que lo que sucede en realidad es que, a efectos de la liquidación, los rendimientos deben limitarse a los rendimientos netos de la clínica...Procede incluir en el activo la mitad de los rendimientos netos de la empresa constituida por el esposo con un tercero, hasta la liquidación, pero no las retribuciones correspondientes al trabajo personal del ex esposo, privativas desde el día en que se disolvió la sociedad de gananciales, y cuya valoración se hará en la liquidación...>>.

[www.poderjudicial.es](http://www.poderjudicial.es)

-S.T.S. 29/2024. 09-01-2024. Sala de lo Civil.- **CONCURSO DE ACREDITORES. ADMINISTRADOR CONCURSAL. PRESCRIPCIÓN. CLASES DE RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR CONCURSAL:** Responsabilidad por daños a la masa: acción colectiva, y responsabilidad individual. **PRESCRIPCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL ADMINISTRADOR CONCURSAL: CÓMPUTO DEL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN.**

[www.poderjudicial.es](http://www.poderjudicial.es)

## 2.1 Sentencias Sala de lo Contencioso. (*Por Juan José Jurado Jurado*)

-S.T.S. 174/2024. 22-01-2024. Sala de lo Contencioso-administrativo.- **PROCEDIMIENTO DE APREMIO SEGUIDO POR ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL. DILIGENCIA DE EMBARGO DE DINERO EN CUENTA CORRIENTE ABIERTA EN SUCURSAL DE UNA ENTIDAD QUE RADICA FUERA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO QUE EMBARGA.** <<La administración municipal no puede practicar y dictar diligencia de embargo de dinero en cuentas abiertas en sucursales de entidades financieras radicadas fuera del término municipal del ayuntamiento embargante, incluso cuando dicho embargo no requiera la realización material de actuaciones fuera del citado territorio municipal por parte de la administración local, siendo necesario, en estos casos instar, conforme al artículo 8.3 del TRLHL, la práctica de dicha actuación a los órganos competentes de la correspondiente comunidad autónoma o a los órganos competentes del Estado, según corresponda>>.

[www.poderjudicial.es](http://www.poderjudicial.es)

-S.T.S. 214/2024. 18-01-2024. Sala de lo Contencioso-administrativo.- **SOCIEDADES MERCANTILES.**

**RETRIBUCIÓN DE LOS ADMINISTRADORES.** <<Las retribuciones percibidas por los administradores de una sociedad anónima, acreditadas y previstas en los estatutos de la sociedad, no constituyen una liberalidad no deducible por el hecho de que la relación que une a los perceptores de las remuneraciones con la empresa sea de carácter mercantil ni por la circunstancia de que las mismas no hubieran sido aprobadas por la Junta General de Accionistas...>>. La sentencia de instancia rechaza la deducibilidad de las retribuciones aduciendo falta de certeza en su fijación y entiende que no es posible admitir una aprobación tácita de la Junta general a través de la mera aprobación de las cuentas anuales. El artículo 19 de los Estatutos proclama que el desempeño del cargo de administrador será remunerado, remuneración que "consistirá en una cantidad fija anual, que la Junta General de Accionistas determinará para cada ejercicio, y cuya libre distribución entre los administradores, que podrá realizarse con carácter desigual entre ellos, corresponderá al propio órgano de administración de la sociedad, pudiendo cobrarse por mensualidades." Es evidente que en el presente caso se colma, de entrada, el principio de reserva estatutaria del sistema de retribución y, por tanto, la finalidad que inspira su exigencia que, conforme con la sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) núm. 893/2011 de 19 de diciembre, rec. 1976/2008, ECLI:ES:TS:2011:9361, responde primordialmente a potenciar la máxima información a los accionistas a fin de facilitar el control de la actuación de estos en una materia especialmente sensible, dada la inicial contraposición entre los intereses particulares de los mismos en obtener la máxima retribución posible y los de la sociedad en minorar los gastos y de los accionistas en maximizar los beneficios repartibles. La misma finalidad debe inspirar la previsión estatutaria -insistimos, no legalmente exigible en los períodos controvertidos- de que la Junta General, determinase dicha cantidad fija anual, sin que haya el menor indicio de que, en el presente caso, su preterición hubiera comprometido los intereses de alguno de los socios. Además de la circunstancia expresada -que la aprobación de la retribución por la Junta General no resultaba obligatoria en el presente caso desde la perspectiva temporal-, no cabe desconocer la abundante jurisprudencia civil que otorga carta de naturaleza a la válida de retribución de los administradores sobre la base de los actos propios de los socios cuando la consintieran de modo inequívoco, circunstancia que, si bien comporta una apreciación fáctica -y, por tanto, ajena a esta sede casacional- no ha sido ponderada por la Sala de instancia a tenor de pronunciamientos tan relevantes como las sentencias del Tribunal Supremo (Sala Primera) núm. 98/2018 de 26 de febrero, rec. 3574/2017, ECLI:ES:TS:2018:494; núm. 448/2008 de 29 mayo rec. 322/2002, ECLI:ES:TS:2008:2900; núm. 412/2013 de 18 de junio rec. 365/2011, ECLI:ES:TS:2013:3443; o, en fin, la sentencia núm. 330/2023, de 28 de febrero, rec. 3742/2019, ECLI:ES:TS:2023:767. 4.- En cualquier caso -reiteramos- aun cuando se admitiera (a los solos efectos dialécticos, como señaláramos en la sentencia 875/2023 de 27 de junio) que hubiera existido incumplimiento de la legislación mercantil -en este caso sería, más bien, un incumplimiento de la previsión estatutaria- tal inobservancia no puede comportar automáticamente la consideración como liberalidad del gasto correspondiente y la improcedencia de su deducibilidad. En otras palabras, no debería conducir necesariamente a la pérdida del derecho material o sustantivo a deducir un gasto contabilizado, acreditado y remunerador de unos servicios onerosos, efectivamente prestados, circunstancias que no se ha cuestionado que adornaran la percepción de la remuneración por parte de los administradores en este caso. Además, tales retribuciones así percibidas no constituyen una liberalidad no deducible - art. 14.1.e) TRLIS- por el hecho de que la relación que une a los perceptores de las remuneraciones con la empresa sea de carácter mercantil...>>.

[www.poderjudicial.es](http://www.poderjudicial.es)

### 3. Sentencias en Juicios Verbales en materia de calificación registral

#### 3.2. Comentarios a las Sentencias en juicios verbales. (*Por Juan Carlos Casas Rojo*)

**-S.J.V. INSCRIPCIÓN DE REPRESENTACIÓN GRÁFICA. ALEGACIONES DEL AYUNTAMIENTO.** Es correcta la calificación registral, que, ante la oposición del Ayuntamiento, aplica la previsión del art. 199-1-4 LH, y no practica la inscripción, dejando abierta a los solicitantes la vía judicial declarativa para resolver sobre la cuestión de fondo de la titularidad dominical del terreno discutido.

**JUICIO VERBAL: NATURALEZA.** Se trata de un procedimiento especial cuyo objeto no va más allá del control de la legalidad de la nota de calificación negativa de los Registradores, por lo que está excluida del mismo toda discusión acerca de la validez del negocio o acto jurídico subyacente, que habrá de ser hecha valer en el procedimiento declarativo ordinario correspondiente

(Sentencia de 17 de febrero de 2023 del Juzgado de Primera Instancia nº 13 de Granada)

 *SJPI Granada nº 13 - 17 febrero 2023.pdf*



**COMENTARIOS A SENTENCIAS EN JUICIOS VERBALES CONTRA LA CALIFICACIÓN NEGATIVA DE LOS REGISTRADORES.** *Por Juan Carlos Casas Rojo, Registrador de la Propiedad.*

**INSCRIPCIÓN DE REPRESENTACIÓN GRÁFICA. ALEGACIONES DEL AYUNTAMIENTO.** Es correcta la calificación registral, que, ante la oposición del Ayuntamiento, aplica la previsión del art. 199-1-4 LH, y no practica la inscripción, dejando abierta a los solicitantes la vía judicial declarativa para resolver sobre la cuestión de fondo de la titularidad dominical del terreno discutido.

**JUICIO VERBAL: NATURALEZA.** Se trata de un procedimiento especial cuyo objeto no va más allá del control de la legalidad de la nota de calificación negativa de los Registradores, por lo que está excluida del mismo toda discusión acerca de la validez del negocio o acto jurídico subyacente, que habrá de ser hecha valer en el procedimiento declarativo ordinario correspondiente. (**Sentencia de 17 de febrero de 2023 del Juzgado de Primera Instancia nº 13 de Granada**)

**Hechos:** Se pretende la inscripción de la representación gráfica de una finca a través del procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria.

**El Registrador**, ante la oposición del Ayuntamiento notificado, **denegó la inscripción** de la representación gráfica georreferenciada de la finca, aplicando el art. 199.1 párrafo 4º de la Ley Hipotecaria.

Frente a dicha calificación registral negativa **se interpone demanda en juicio verbal** sosteniendo que conforme al citado art. 199 LH, el Registrador no debió denegar la inscripción, pues el Ayuntamiento no acreditó su titularidad.

El **Registrador demandado se opuso a la demanda** señalando que la misma incurre en numerosas confusiones, que en este procedimiento únicamente procede revisar la calificación realizada teniendo en cuenta la documentación que tuvo en cuenta el Registrador, y que obvia el contenido del primer inciso del art. 199.1 párrafo 4º, que es el que llevó a la resolución denegatoria.

Los demandantes insisten en que la mera oposición del Ayuntamiento, invocando el carácter público de la parcela (alegando constituir un camino rural público) no debió llevar a la denegación, al no haberse aportado ningún título ni haberse identificado el terreno, **debiendo haber decidido el Registrador “según su prudente criterio”** (segundo inciso del art. 199.1.4 LH)

La sentencia **desestima la demanda interpuesta** y confirma la calificación registral.

A tal efecto, comienza por recordar la **naturaleza del juicio verbal** ex art. 328 LH, recalando que debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

En tal sentido, **dicha limitación del objeto**, aun no recogida expresamente en el art. 328 LH, a diferencia de lo que ocurre con el recurso ante la DGSJFP (art. 326 LH) **es también aplicable a la demanda presentada en el orden jurisdiccional civil**, tal como indica, entre otras, la SAP Baleares de 30 de noviembre del 2010, que señala que no se trata de un juicio ordinario y por ello de conocimiento plenario sobre el derecho a inscribir el acto de que se trata y cuantas cuestiones tengan relación con la nota de calificación, incluida la validez o no del acto o negocio subyacente, sino de un procedimiento especial cuyo objeto no va más allá del control de la legalidad de la nota de calificación negativa de los Registradores, viniendo así limitado su ámbito de enjuiciamiento a ese control de la legalidad registral de los concretos defectos en que se basa la calificación negativa,

estando excluida del mismo toda discusión acerca de la validez del negocio o acto jurídico subyacente, que habrá de ser hecha valer en el procedimiento declarativo ordinario correspondiente.

Partiendo de estas consideraciones, y valorando el material probatorio obrante en autos (valoración que -como se ha dicho- debe referirse sustancialmente a **aquello que el Registrador tuvo a su disposición para emitir su calificación**) la sentencia concluye que la demanda debe ser desestimada y **comparte el criterio del Registrador**, sin que se aprecie en su decisión ninguna infracción del art. 199 LH.

El Registrador aplica correctamente lo dispuesto en el primer inciso del art. 199.1.4 de la Ley Hipotecaria: “*El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado*”

A estos efectos entiende la sentencia que **eran suficientes las alegaciones del Ayuntamiento**, que se opuso al expediente manifestando que la parcela litigiosa “se refiere a un camino rural público de titularidad municipal” y que así constaba en el certificado emitido por el Secretario-Interventor del Ayuntamiento que daba fe de su inscripción en el Registro de Bienes y Derechos de la Corporación. A partir de esa oposición, el Registrador no debía ya entrar en el fondo de la cuestión ni entrar en el análisis de los títulos presentados o no presentados, pues el supuesto encaja en ese primer inciso del párrafo cuarto del apartado primero del art. 199 LH. Por tanto, **la calificación y resolución fue correcta**, no practicando la inscripción, dejando abierta a los solicitantes la vía judicial declarativa para resolver sobre la cuestión de fondo de la titularidad dominical del terreno discutido.

**Comentario:** Es cierto que la **interpretación del artículo 199.1.4 de la Ley Hipotecaria**, en relación a los casos en que existan alegaciones u oposición de colindantes a la inscripción de la representación gráfica, **no es muy pacífica** en cuanto a su **inciso segundo**, que es en el que se basaba el demandante (“*el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio...*”). Así, por ejemplo, mientras la R. DGSJFP de 5 de Diciembre de 2023 confirmó la nota denegatoria que se amparaba en la

manifestación del colindante de invasión de su finca, simplemente porque venía avalada por una representación gráfica alternativa a la catastral, en la de 12 de Diciembre de 2023 se concluye en cambio, que el opositor debe justificar la titularidad de la porción invadida. Pero ha de tenerse en cuenta que **en el presente caso es el inciso primero** de dicho precepto el que invocaba el Registrador (“*El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte.... con el dominio público...*”) y que, a juicio de esta sentencia, es **correctamente aplicado**. Ha de tenerse en cuenta, además lo **limitado del objeto del juicio verbal**, que no es un juicio plenario que pueda decidir sobre la validez o no de un acto, sino un procedimiento especial ceñido a evaluar la legalidad o no de la calificación registral y que, por tanto, no puede basarse en documentos que no tuviera en cuenta el Registrador al calificar (SAP Málaga de 14 de abril del 2008, SAP Madrid de 30 de diciembre del 2009, SAP Cantabria de 3 de noviembre del 2006, la SAP Ávila de 22 de noviembre del 2012, o la SAP Baleares de 30 de noviembre del 2010), y por último, que el procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria es un procedimiento concebido en el marco de la **jurisdicción voluntaria** (R.DGSJFP de 5 de Junio de 2019) dejando abierta a los solicitantes la vía judicial declarativa para resolver sobre la cuestión de fondo, en el presente caso, de la titularidad dominical del terreno discutido.

Juan Carlos Casas Rojo