

CONSEJO DE REDACCIÓN

SECRETARIO-CONSEJERO:

Juan José Jurado Jurado

DIRECTOR:

Basilio Aguirre Fernández,
Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores

CONSEJEROS:

Anadel Valle Hernández, Registradora de la Propiedad y Mercantil
Jose Ángel García-Valdecasas Butrón, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Luis Delgado Juega, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Enrique Américo Alonso, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Alberto García Ruiz de Huidobro, Registrador de la Propiedad y Mercantil

Juan Carlos Casas Rojo, 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. 124 (3ª Época) • AVANCE AL 22 DE ABRIL 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

Presidencia del Gobierno.

Banco de España.

Ministerio de Hacienda.

Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación.

Tribunal Constitucional.

TRIBUNAL SUPREMO.

Otros Entes.

CC.AA

Andalucía

Canarias

Cataluña

Extremadura

Galicia

Comunidad de Madrid

Comunidad Foral de Navarra

País Vasco

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

1. Publicadas en el B.O.E

1.1. Propiedad

1.1. Propiedad. *(Por Pedro Ávila Navarro)*

1.2. Mercantil. *(Por Pedro Ávila Navarro)*

1.5. Mercantil. *(Por Servicio Coordinación de RRMM)*

1.6. Mercantil

3. No publicadas en el B.O.E

3.1. Auditores. *(Por José Ángel García Valdecasas Butrón)*

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

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

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

Tributos

Decreto Legislativo 1/2024, de 12 de marzo, por el que se aprueba el libro sexto del Código tributario de Catalunya, que integra el texto refundido de los preceptos legales vigentes en Catalunya en materia de tributos cedidos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/09/pdfs/BOE-A-2024-6951.pdf>

MINISTERIO DE HACIENDA

Números de identificación fiscal

Resolución de 16 de abril 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/2024/04/22/pdfs/BOE-A-2024-8043.pdf>

Resolución de 16 de abril de 2024, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/22/pdfs/BOE-A-2024-8044.pdf>

IV. NORMAS

B.O.E

Presidencia del Gobierno.

Parlamento Europeo. Elecciones

Real Decreto 363/2024, de 9 de abril, por el que se convocan elecciones de diputados y diputadas al Parlamento Europeo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7479.pdf>

Banco de España.

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 2 de abril 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/2024/04/03/pdfs/BOE-A-2024-6664.pdf>

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 3 de abril 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/2024/04/04/pdfs/BOE-A-2024-6711.pdf>

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 1 de abril de 2024, del Banco de España, por la que se publican los índices y tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios, así como para el cálculo del diferencial que se ha de aplicar para la obtención del valor de mercado de los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/09/pdfs/BOE-A-2024-7032.pdf>

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 17 de abril 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/2024/04/18/pdfs/BOE-A-2024-7796.pdf>

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 17 de abril 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/2024/04/18/pdfs/BOE-A-2024-7796.pdf>

Ministerio de Hacienda.

Números de identificación fiscal

Resolución de 2 de abril 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/2024/04/08/pdfs/BOE-A-2024-6924.pdf>

Resolución de 2 de abril de 2024, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/08/pdfs/BOE-A-2024-6925.pdf>

Números de identificación fiscal

Resolución de 9 de abril 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/2024/04/15/pdfs/BOE-A-2024-7464.pdf>

Números de identificación fiscal

Resolución de 16 de abril 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/2024/04/22/pdfs/BOE-A-2024-8043.pdf>

Resolución de 16 de abril de 2024, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/22/pdfs/BOE-A-2024-8044.pdf>

Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación.

Carrera Diplomática

Resolución de 2 de abril de 2024, de la Subsecretaría, por la que se aprueba la relación provisional de personas admitidas y excluidas, y se anuncia fecha, hora y lugar de celebración del primer ejercicio del proceso selectivo para el ingreso, por el sistema general de acceso libre, en la Carrera Diplomática, convocado por Resolución de 20 de febrero de 2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/04/pdfs/BOE-A-2024-6680.pdf>

Tribunal Constitucional.

Sentencias

Sala Segunda. Sentencia 27/2024, de 26 de febrero de 2024. Recurso de amparo 4127-2022. Promovido por don José Vicente Sabater Orengo respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia de Gandía (Valencia) en procedimiento de ejecución de títulos judiciales. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (resolución fundada en Derecho): ausencia de control judicial de las cláusulas abusivas que ignora la primacía del Derecho de la Unión Europea, en los términos de la STC 31/2019 (STC 26/2023).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/03/pdfs/BOE-A-2024-6669.pdf>

Pleno. Sentencia 28/2024, de 27 de febrero de 2024. Recurso de amparo 5067-2019. Promovido por doña M.T.E.M., respecto de las resoluciones dictadas por la Audiencia Provincial de Madrid en proceso de adopción.

Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (motivación): sentencia de apelación que, en un supuesto de gestación subrogada, no satisface las exigencias del canon de motivación reforzada que rige para los casos en los que la esfera personal y familiar de un menor se ve afectada al estar en juego la construcción de la identidad del menor y la protección de los lazos familiares creados con la recurrente. Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/03/pdfs/BOE-A-2024-6670.pdf>

Pleno. Sentencia 29/2024, de 28 de febrero de 2024. Recurso de inconstitucionalidad 231-2021. Promovido por más de cincuenta senadores del Grupo Parlamentario Socialista respecto de la Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística. Derechos de participación política y de enmienda de las minorías en el procedimiento legislativo: extinción del proceso por pérdida sobrevenida de su objeto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/03/pdfs/BOE-A-2024-6671.pdf>

Pleno. Sentencia 30/2024, de 28 de febrero de 2024. Recurso de amparo 1209-2021. Promovido por doña Concepción Gamarra Ruiz-Clavijo y doña Isabel María Borrego Cortés, en relación con los acuerdos de las mesas del Congreso de los Diputados y de la Comisión de Justicia de esta Cámara sobre tramitación de la proposición de ley orgánica para el establecimiento del régimen jurídico aplicable al Consejo General del Poder Judicial en funciones, que implicaron, en particular, el rechazo de la solicitud de comparecencias de expertos y petición de diversos informes. Supuesta vulneración del derecho al ejercicio de las funciones representativas: rechazo fundado de unas peticiones que afectaban a iniciativas de carácter potestativo y discrecional en la tramitación parlamentaria de la ley orgánica enjuiciada en las SSTC 128/2023 y 15/2024. Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/03/pdfs/BOE-A-2024-6672.pdf>

Pleno. Sentencia 31/2024, de 28 de febrero de 2024. Recurso de amparo 4481-2021. Promovido por don Oriol Junqueras i Vies en relación con el acuerdo de la Junta Electoral Central y las resoluciones de la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, que establecieron la necesidad de su comparecencia personal ante la Junta Electoral Central para el acto de promesa de acatamiento de la Constitución y del resto del ordenamiento jurídico para completar los trámites de acceso a la condición de parlamentario europeo. Supuesta vulneración del derecho de acceso a los cargos públicos: rechazo de peticiones puramente declarativas, siendo así que el actor ya ha visto reparada la lesión que denuncia (SSTC 144/2022 y 148/2022).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/03/pdfs/BOE-A-2024-6673.pdf>

Pleno. Sentencia 32/2024, de 28 de febrero de 2024. Recurso de inconstitucionalidad 2061-2022. Interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso respecto de la disposición adicional quinta de la Ley 19/2021, de 20 de diciembre, por la que se establece el ingreso mínimo vital, en la redacción dada por la disposición final trigésima de la Ley 22/2021, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2022. Competencias sobre legislación básica y régimen económico de la Seguridad Social: STC 19/2024 (constitucionalidad del precepto legal que atribuye funciones a la Comunidad Autónoma del País Vasco y a la Comunidad Foral de Navarra en relación con el ingreso mínimo vital).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/03/pdfs/BOE-A-2024-6674.pdf>

Recursos de inconstitucionalidad

Recurso de inconstitucionalidad n.º 1278-2024, contra los artículos 2, letras c), d), e), f), g), h), i), j), m), n), o), p), q), r) y s); 12; 15, apartados 1 d) y 4; 16; 17; 18, apartados 1, 4, 5 y 6; 23; 24; 27, apartados 1, párrafo tercero, 2 y 3; 28 y 29; disposición transitoria primera, párrafo segundo; disposición transitoria segunda y disposición final séptima, apartado 1, de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/12/pdfs/BOE-A-2024-7201.pdf>

Recurso de inconstitucionalidad n.º 1306-2024, contra los artículos 3; 11.2; 16; 18.2, 3 y 4; 19.2 y 3; 27.3; disposición adicional tercera; disposición transitoria segunda.1; disposición transitoria tercera; disposición final quinta, y disposición final séptima de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/12/pdfs/BOE-A-2024-7202.pdf>

TRIBUNAL SUPREMO.

Sentencias

Sentencia de 9 de abril de 2024, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, que declara estimar el recurso contencioso-administrativo número 678/2022 contra el Real Decreto 307/2022, de 3 de mayo, que modifica el Real Decreto 1373/2003, de 7 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de derechos de los procuradores de los tribunales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/18/pdfs/BOE-A-2024-7705.pdf>

Sentencias

Sentencia de 31 de enero de 2024, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, que declara estimar el recurso

contencioso-administrativo número 911/2022 contra el Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, por el que se modifica el Reglamento General de Costas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/20/pdfs/BOE-A-2024-7908.pdf>

Otros Entes.

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Destinos

Resolución de 25 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se resuelve el concurso para la provisión de notarías vacantes, convocado por Resolución de 19 de febrero de 2024, y se dispone su publicación y comunicación a las Comunidades Autónomas para que se proceda a los nombramientos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/02/pdfs/BOE-A-2024-6555.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

Destinos

Resolución de 25 de marzo de 2024, de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación del Departamento de Justicia, Derechos y Memoria, por la que se resuelve el concurso para la provisión de notarías vacantes, convocado por la Resolución JUS/450/2024, de 19 de febrero.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/02/pdfs/BOE-A-2024-6558.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Seguridad Social

Corrección de erratas de la Orden PJC/281/2024, de 27 de marzo, por la que se modifica la Orden PJC/51/2024, de 29 de enero, por la que se desarrollan las normas legales de cotización a la Seguridad Social, desempleo, protección por cese de actividad, Fondo de Garantía Salarial y formación profesional para el ejercicio 2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/03/pdfs/BOE-A-2024-6627.pdf>

COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

Juego

Ley 2/2024, de 15 de marzo, por la que se modifica la Ley 4/1998, de 24 de junio, reguladora del juego y de las apuestas de Castilla y León.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/08/pdfs/BOE-A-2024-6864.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

Tributos

Decreto Legislativo 1/2024, de 12 de marzo, por el que se aprueba el libro sexto del Código tributario de Catalunya, que integra el texto refundido de los preceptos legales vigentes en Catalunya en materia de tributos cedidos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/09/pdfs/BOE-A-2024-6951.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Situaciones

Resolución de 22 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación forzosa del notario de Alicante don Francisco Pascual Peral Ribelles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/09/pdfs/BOE-A-2024-6952.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Bienes muebles. Registro

Resolución de 4 de abril de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se determinan las reglas de actuación de los Registros de Bienes Muebles y se aprueban los datos de los formularios de acceso al Registro Internacional de garantías sobre material rodante ferroviario y al Registro Internacional de garantías sobre equipo aeronáutico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/10/pdfs/BOE-A-2024-7095.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Recursos

Resolución de 11 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 2 a inscribir un acta notarial de un expediente de dominio de reanudación de tracto sucesivo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7169.pdf>

Resolución de 11 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Vitoria n.º 5 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7170.pdf>

Resolución de 11 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil II de Madrid a inscribir la escritura de ampliación del objeto social y modificación de los estatutos de una sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7171.pdf>

Resolución de 12 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Pozuelo de Alarcón n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una sentencia de divorcio con aprobación de convenio regulador.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7172.pdf>

Resolución de 12 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad interina de Castro del Río, por la que se suspende la inscripción de una escritura de partición de herencia hecha por contador-partidor dativo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7173.pdf>

Resolución de 12 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Ciudad Real n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa de participación indivisa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7174.pdf>

Resolución de 13 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Tui a inscribir la adjudicación de bien inmueble mediante convenio regulador de los efectos de un divorcio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7175.pdf>

Resolución de 13 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Bilbao n.º 10, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación en una ejecución hipotecaria seguida contra la herencia yacente de la titular registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7176.pdf>

Resolución de 13 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Mojácar, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de la descripción de la finca y de la georreferenciación, sin tramitar el expediente por dudas en la identidad de la finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7177.pdf>

Resolución de 18 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la certificación expedida por el registrador de la propiedad de San Sebastián de los Reyes n.º 2, por considerar inexacta una certificación expedida en relación con la existencia de determinadas comunidades de propietarios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7178.pdf>

Resolución de 19 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 16, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación, partición y adjudicación de herencias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7179.pdf>

Resolución de 19 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Badajoz n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7180.pdf>

Resolución de 19 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Marbella n.º 1 a practicar una anotación preventiva de demanda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7181.pdf>

Resolución de 19 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles II de Palma de Mallorca a inscribir la escritura de cese y nombramiento de administrador único de una sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7182.pdf>

Resolución de 19 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Colmenar Viejo n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de ampliación de obra nueva.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7183.pdf>

Resolución de 20 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Vigo n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de constitución de complejo inmobiliario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7184.pdf>

Resolución de 20 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Tías, por la que se deniega la inscripción de una escritura de extinción de condominio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7185.pdf>

Resolución de 20 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Olivenza a inscribir una escritura de disolución de comunidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7186.pdf>

Resolución de 20 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 4, por la que se deniega la inscripción de una escritura de constitución de usufructo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7187.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Situaciones

Resolución de 4 de abril de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación forzosa del notario de El Puerto de Santa María don Antonio Manuel Torres Domínguez.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7127.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Recursos

Resolución de 21 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad accidental de Molina de Segura n.º 2, por la que suspende la inscripción de la representación gráfica catastral y exceso de cabida tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7547.pdf>

Resolución de 21 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4, por la que se deniega la inscripción de una instancia para extinción de usufructo y consolidación de condominio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7548.pdf>

Resolución de 21 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Caravaca de la Cruz, por la que se suspende la inmatriculación de varias fincas al existir dudas fundadas acerca de la correspondencia de la representación gráfica aportada con la realidad física de las fincas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7549.pdf>

Resolución de 21 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Alicante n.º 1, por la que se deniega la extensión de un asiento de presentación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7550.pdf>

Resolución de 21 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil y de bienes muebles III de Palma de Mallorca, por la que se suspende la escritura de elevación a público de acuerdos sociales de liquidación y extinción de una sociedad de responsabilidad limitada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7551.pdf>

Resolución de 22 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la denegación de la inmatriculación de una finca acordada por la registradora de la Propiedad de Castellón de la Plana n.º 3.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7552.pdf>

Resolución de 22 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Montefrío, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca y de la georreferenciación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7553.pdf>

Resolución de 22 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Órgiva-Ugíjar, por la que tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición de varios titulares de fincas registrales, suspende la inscripción de la georreferenciación pretendida por el promotor.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7554.pdf>

Resolución de 22 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Murcia n.º 6, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación catastral y aumento de superficie de una finca, por invasión del dominio público.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7555.pdf>

Resolución de 22 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil y de bienes muebles III de Palma de Mallorca, por la que deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7556.pdf>

Resolución de 25 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Paterna n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un acta de final de obra nueva declarada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7557.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Recursos

Resolución de 25 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Dos Hermanas n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/17/pdfs/BOE-A-2024-7661.pdf>

Resolución de 25 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Getafe n.º 2 a inscribir una escritura de división material y transformación de local comercial en viviendas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/17/pdfs/BOE-A-2024-7662.pdf>

Resolución de 25 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Sepúlveda-Riaza a inscribir una sentencia dictada en procedimiento ordinario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/17/pdfs/BOE-A-2024-7663.pdf>

Resolución de 25 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 16 a inscribir una escritura de cambio de uso de local comercial a vivienda y constitución de régimen de propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/17/pdfs/BOE-A-2024-7664.pdf>

Resolución de 25 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Baza, por la que se deniega la rectificación de la descripción de una finca mediante instancia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/17/pdfs/BOE-A-2024-7665.pdf>

Resolución de 26 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Algeciras n.º 1, por la que se rechaza inscribir georreferenciación catastral de finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/17/pdfs/BOE-A-2024-7666.pdf>

Resolución de 26 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 1 a rectificar la cabida de una finca registral y simultánea inscripción de su representación gráfica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/17/pdfs/BOE-A-2024-7667.pdf>

Resolución de 26 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Vera, por la que se suspende parcialmente la inscripción de una escritura de renuncia pura y simple, aceptación y partición de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/17/pdfs/BOE-A-2024-7668.pdf>

Resolución de 26 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Santiago de Compostela n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/17/pdfs/BOE-A-2024-7669.pdf>

Resolución de 26 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Huete, por la que se suspende la cancelación y rectificación de determinadas inscripciones por error de concepto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/17/pdfs/BOE-A-2024-7670.pdf>

Resolución de 26 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Mahón, por la que se deniega la inscripción de un cambio de titularidad de aprovechamiento de aguas subterráneas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/17/pdfs/BOE-A-2024-7671.pdf>

MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

Préstamos

Resolución de 10 de abril de 2024, de la Dirección General de Vivienda y Suelo, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 26 de marzo de 2024, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del Programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/17/pdfs/BOE-A-2024-7593.pdf>

MINISTERIO DE POLÍTICA TERRITORIAL Y MEMORIA DEMOCRÁTICA

Comunidad Autónoma del País Vasco. Traspaso de funciones y servicios

Real Decreto 366/2024, de 9 de abril, de ampliación de funciones y servicios traspasados a la Comunidad Autónoma del País Vasco por el Real Decreto 2808/1980, de 26 de septiembre, en materia de enseñanza (homologación y declaración de equivalencia de títulos obtenidos en el marco de sistemas de educación superior extranjeros).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/19/pdfs/BOE-A-2024-7805.pdf>

Real Decreto 367/2024, de 9 de abril, de ampliación de los servicios del Estado traspasados a la Comunidad Autónoma del País Vasco por el Real Decreto 2768/1980, de 26 de septiembre, en materia de Sanidad, Servicios y Asistencia Sociales (fase de autonomía del sistema de protección internacional).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/19/pdfs/BOE-A-2024-7806.pdf>

Real Decreto 368/2024, de 9 de abril, de traspaso a la Comunidad Autónoma del País Vasco de las funciones de la Administración del Estado correspondientes a los servicios de transporte de viajeros por ferrocarril de cercanías.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/19/pdfs/BOE-A-2024-7807.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Cuerpo de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles

Resolución de 12 de abril de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se convoca concurso ordinario n.º 318, para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/22/pdfs/BOE-A-2024-7976.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

Cuerpo de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles

Resolución de 12 de abril de 2024, de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación, del Departamento de Justicia, Derechos y Memoria, por la que se convoca concurso ordinario n.º 318 para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/22/pdfs/BOE-A-2024-7980.pdf>

CC.AA

Andalucía

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y FONDOS EUROPEOS

Resolución de 22 de marzo de 2024, de la Dirección General de Fondos Europeos, por la que se publica el Convenio entre la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España para la realización de determinadas tareas auxiliares que faciliten el control de la concurrencia de requisitos que deben cumplir los solicitantes de ayudas gestionadas por la Junta de Andalucía.

https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2024/68/BOJA24-068-00015-42583-01_00299531.pdf

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y FONDOS EUROPEOS

Resolución de 22 de marzo de 2024, de la Dirección General de Fondos Europeos, por la que se publica el Convenio entre la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España para la realización de determinadas tareas auxiliares que faciliten el control de la concurrencia de requisitos que deben cumplir los solicitantes de ayudas gestionadas por la Junta de Andalucía.

https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2024/68/BOJA24-068-00015-42583-01_00299531.pdf

Canarias

Consejería de Hacienda y Relaciones con la Unión Europea

1137 Agencia Tributaria Canaria.- Resolución de 22 de marzo de 2024, de la Directora, por la que se determinan los modelos de declaración y autoliquidación tributaria que se pueden presentar telemáticamente y se establecen los supuestos y condiciones de presentación telemática obligatoria.

<https://www.gobiernodecanarias.org/boc/2024/064/002.html>

Parlamento de Canarias

1206 RESOLUCIÓN de 21 de marzo de 2024, de la Presidencia, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (11L/DL-0006).

<https://www.gobiernodecanarias.org/boc/2024/068/001.html>

Cataluña

Departamento de Justicia, Derechos y Memoria

RESOLUCIÓN JUS/975/2024, de 25 de marzo, por la que se resuelve el concurso para la provisión de notarías vacantes, convocado por la Resolución JUS/450/2024, de 19 de febrero.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9133/2020883.pdf>

Extremadura

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, EMPLEO Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

Calendario laboral.- Resolución de 25 de marzo de 2024, de la Dirección General de Trabajo, por la que se modifica el anexo de la Resolución de 31 de octubre de 2023, por la que se hace público el calendario laboral oficial de fiestas locales para la Comunidad Autónoma de Extremadura durante el año 2024.

<https://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2024/640o/24061169.pdf>

PRESIDENCIA DE LA JUNTA

Municipios de gran población.- Ley 2/2024, de 12 de abril, para la aplicación al municipio de Badajoz del régimen de organización de municipios de gran población.

<https://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2024/740o/24010002.pdf>

Galicia

Consellería de Hacienda y Administración Pública

RESOLUCIÓN de 9 de abril de 2024, conjunta de la Intervención General de la Comunidad Autónoma de Galicia y de la Dirección de la Agencia Tributaria de Galicia, por la que se acuerda la anulación y baja en contabilidad de todas aquellas liquidaciones que se encuentren en período ejecutivo y de la que resulte una deuda pendiente de recaudar por importe inferior a tres euros.

https://www.xunta.gal/dog/Publicados/2024/20240412/AnuncioG0597-100424-0001_es.html

Comunidad de Madrid

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y EMPLEO

21

Fiestas laborales

-Resolución de 18 de marzo de 2024, de la Dirección General de Trabajo, por la que se modifica parcialmente la Resolución de 4 de diciembre de 2023, de la Dirección General de Trabajo, por la que se declaran las fiestas laborales de ámbito local en la Comunidad de Madrid para el año 2024

https://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2024/04/01/BOCM-20240401-21.PDF

Comunidad Foral de Navarra

Órdenes Forales

ORDEN FORAL 36/2024, de 21 de marzo, del consejero de Economía y Hacienda, por la que se aprueban los modelos de autoliquidación del impuesto sobre la renta de las personas físicas y del impuesto sobre el patrimonio correspondientes al período impositivo 2023, y se dictan las normas para su presentación e ingreso.

<https://bon.navarra.es/es/anuncio/-/texto/2024/69/1>

País Vasco

DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

DECRETO 36/2024, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Programa Estadístico Anual de 2024.

<https://www.euskadi.eus/web01-bopv/es/bopv2/datos/2024/04/2401818a.shtml>

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

1. Publicadas en el B.O.E

1.1. Propiedad

Resolución de 11 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 2 a inscribir un acta notarial de un

expediente de dominio de reanudación de tracto sucesivo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7169.pdf>

Resolución de 11 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Vitoria n.º 5 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7170.pdf>

Resolución de 12 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Pozuelo de Alarcón n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una sentencia de divorcio con aprobación de convenio regulador.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7172.pdf>

Resolución de 12 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad interina de Castro del Río, por la que se suspende la inscripción de una escritura de partición de herencia hecha por contador-partidor dativo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7173.pdf>

Resolución de 12 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Ciudad Real n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa de participación indivisa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7174.pdf>

Resolución de 13 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Tui a inscribir la adjudicación de bien inmueble mediante convenio regulador de los efectos de un divorcio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7175.pdf>

Resolución de 13 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Bilbao n.º 10, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación en una ejecución hipotecaria seguida contra la herencia yacente de la titular registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7176.pdf>

Resolución de 13 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Mojácar, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de la descripción de la finca y de la georreferenciación, sin tramitar el expediente por dudas en la identidad de la finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7177.pdf>

Resolución de 18 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la certificación expedida por el registrador de la propiedad de San Sebastián de los Reyes n.º 2, por considerar inexacta una certificación expedida en relación con la existencia de determinadas comunidades de propietarios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7178.pdf>

Resolución de 19 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 16, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación, partición y adjudicación de herencias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7179.pdf>

Resolución de 19 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Badajoz n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7180.pdf>

Resolución de 19 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Marbella n.º 1 a practicar una anotación preventiva de demanda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7181.pdf>

Resolución de 19 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Colmenar Viejo n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de ampliación de obra nueva.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7183.pdf>

Resolución de 20 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Vigo n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de constitución de complejo inmobiliario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7184.pdf>

Resolución de 20 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Tías, por la que se deniega la inscripción de una escritura de extinción de condominio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7185.pdf>

Resolución de 20 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Olivenza a inscribir una escritura de disolución de comunidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7186.pdf>

Resolución de 20 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 4, por la que se deniega la inscripción de una escritura de constitución de usufructo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7187.pdf>

Resolución de 21 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad accidental de Molina de Segura n.º 2, por la que suspende la inscripción de la representación gráfica catastral y exceso de cabida tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7547.pdf>

Resolución de 21 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4, por la que se deniega la inscripción de una instancia para extinción de usufructo y consolidación de condominio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7548.pdf>

Resolución de 21 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Caravaca de la Cruz, por la que se suspende la inmatriculación de varias fincas al existir dudas fundadas acerca de la correspondencia de la representación gráfica aportada con la realidad física de las fincas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7549.pdf>

Resolución de 21 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Alicante n.º 1, por la que se deniega la extensión de un asiento de presentación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7550.pdf>

Resolución de 22 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la denegación de la inmatriculación de una finca acordada por la registradora de la Propiedad de Castellón de la Plana n.º 3.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7552.pdf>

Resolución de 22 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Montefrío, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca y de la georreferenciación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7553.pdf>

Resolución de 22 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Órgiva-Ugíjar, por la que tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición de varios titulares de fincas registrales, suspende la inscripción de la georreferenciación pretendida por el promotor.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7554.pdf>

Resolución de 22 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Murcia n.º 6, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación catastral y aumento de superficie de una finca, por invasión del dominio público.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7555.pdf>

Resolución de 25 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Paterna n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un acta de final de obra nueva declarada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7557.pdf>

Resolución de 25 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Dos Hermanas n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/17/pdfs/BOE-A-2024-7661.pdf>

Resolución de 25 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Getafe n.º 2 a inscribir una escritura de división material y transformación de local comercial en viviendas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/17/pdfs/BOE-A-2024-7662.pdf>

Resolución de 25 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Sepúlveda-Ríaza a inscribir una sentencia dictada en procedimiento ordinario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/17/pdfs/BOE-A-2024-7663.pdf>

Resolución de 25 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 16 a inscribir una escritura de cambio de uso de local comercial a vivienda y constitución de régimen de propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/17/pdfs/BOE-A-2024-7664.pdf>

Resolución de 25 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Baza, por la que se deniega la rectificación de la descripción de una finca mediante instancia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/17/pdfs/BOE-A-2024-7665.pdf>

Resolución de 26 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Algeciras n.º 1, por la que se rechaza inscribir georreferenciación catastral de finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/17/pdfs/BOE-A-2024-7666.pdf>

Resolución de 26 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 1 a rectificar la cabida de una finca registral y simultánea inscripción de su representación gráfica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/17/pdfs/BOE-A-2024-7667.pdf>

Resolución de 26 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Vera, por la que se suspende parcialmente la inscripción de una escritura de renuncia pura y simple, aceptación y partición de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/17/pdfs/BOE-A-2024-7668.pdf>

Resolución de 26 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Santiago de Compostela n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/17/pdfs/BOE-A-2024-7669.pdf>

Resolución de 26 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Huete, por la que se suspende la cancelación y rectificación de determinadas inscripciones por error de concepto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/17/pdfs/BOE-A-2024-7670.pdf>

Resolución de 26 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Mahón, por la que se deniega la inscripción de un cambio de titularidad de aprovechamiento de aguas subterráneas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/17/pdfs/BOE-A-2024-7671.pdf>

1.1. Propiedad. *(Por Pedro Ávila Navarro)*

R. 11.03.2024. R. P. Madrid n.º 2.- **REANUDACIÓN DEL TRACTO: CONCEPTO DE RUPTURA DEL TRACTO CON EL TITULAR REGISTRAL. REANUDACIÓN DEL TRACTO: JUSTIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS INTERMEDIOS. REANUDACIÓN DEL TRACTO: CITACIÓN POR EDICTO A LOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL.**- Se trata de un acta de terminación de expediente de reanudación de tracto sucesivo respecto de una participación indivisa de una finca (art. 208 LH). La Dirección revoca los tres defectos señalados por la registradora:

—«No existe realmente un supuesto de interrupción del tracto sucesivo». Pero en el caso concreto los que inician el expediente han adquirido por escritura de compraventa, y la vendedora había adquirido por herencia de quienes habían comprado al titular registral, no han adquirido directamente del titular registral ni de sus herederos, por lo que hay una verdadera interrupción del tracto (art. 208.1 LH).

—«No se justifican suficientemente los títulos por los que adquirió la transmitente última de la participación indivisa objeto del expediente». Pero «no cabe excluir el expediente de reanudación en aquellos casos –los más frecuentes– en que el titular real trae causa de titular registral a través de una cadena de transmisiones (...) no resulta procedente imponer al titular actual que promueva la formalización e inscripción de hechos, actos o contratos intermedios en que él no fuera parte» (art. 285.3 RH) (ver R. 15.11.1990).

—«No haber sido citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos». Esa inscripción es esencial; pero en este caso se ha citado a los desconocidos herederos por edicto en el BOE, habida cuenta que la última inscripción de dominio es de 1957.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7169.pdf>

R. 11.03.2024. R. P. Vitoria n.º 5.- **SEPARACIÓN Y DIVORCIO: VENTA POSTERIOR DE LA FINCA CON DERECHO DE USO ATRIBUIDO A LOS HIJOS.**- Se trata de una escritura de compraventa de una vivienda inscrita a nombre de los excónyuges mediante convenio regulador de divorcio aprobado judicialmente, y sujeta a la atribución de uso en favor de dos hijos. La registradora entiende que es necesario el consentimiento de los hijos si son mayores de edad y, si no, la autorización judicial, conforme a los arts. 96 C.c. y 91 RH, en ambos casos con solicitud expresa de su cancelación. La Dirección revoca la necesidad de consentimiento de los hijos si fueran mayores, pues en tal caso el derecho de uso se habría extinguido (ver S.TC 12/06.03.2023) y bastaría acreditar la mayoría de edad. Pero confirma la parte relativa a los menores: «Solo cabría disposición del pleno dominio del inmueble si así lo autorizara el juez o si los menores fueran mayores de dieciséis años y lo consintieran en documento público (art. 166 C.c.); también cabría disposición del inmueble por los padres con subsistencia del derecho de uso inscrito a favor de los hijos menores, que por la inscripción se hace oponible a terceros (art. 96 C.c.)».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7170.pdf>

R. 12.03.2024. R. P. Pozuelo de Alarcón n.º 2.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014 y R. 10.04.2017). En este caso, se trataba de un convenio regulador de divorcio en el que se atribuía un derecho de uso sobre finca inscrita a favor de persona distinta, concretamente de una sociedad; según alegación en el recurso, era una sociedad familiar, pero de la resolución judicial no resulta tal cosa.

Sobre el tracto sucesivo de varios actos inscribibles, ver R. 10.04.2017, a la que la propia Dirección suele remitirse, y su comentario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7172.pdf>

R. 12.03.2024. R. P. Castro del Río.- **HERENCIA: LA PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR APROBADA POR EL NOTARIO NO NECESITA INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS. HERENCIA: CONMUTACIÓN DEL USUFRUCTO VIUDAL.**- Se trata de una escritura de partición de herencia realizada por contador-partidor dativo. La registradora objeta:

—Que es necesaria la intervención del cónyuge viudo, ya que, la viuda, además de ser legataria testamentaria, es heredera y legitimaria del causante. Y la Dirección confirma que es así... en principio, «a fin de consentir las operaciones particionales de las que resulte que no se perjudica su derecho de carácter forzoso»; pero en la actual redacción del art. 1057 C.c., la partición del contador partididor, testamentario o dativo, no requiere de la aprobación de los herederos y legitimarios si es aprobada por el notario (o letrado de la administración de justicia), como ocurre en este caso..

—Que también es necesario el consentimiento del cónyuge viudo para la capitalización y conmutación del usufructo viudal (art. 838 C.c.), ya que excede de las facultades estrictamente particionales. Y también es así, en principio. Pero en este caso, lo que se está conmutando no es la cuota legal usufructuaria, sino el derecho de uso de una vivienda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7173.pdf>

R. 12.03.2024. R. P. Ciudad Real n.º 1.- **COMUNIDAD: VENTA DE CUOTA COMO INDICIO DE PARCELACIÓN ILEGAL.**- Se trata de una escritura de compraventa de la nuda propiedad de una participación indivisa de una finca rústica. En principio, al estar ya inscrita esa cuota indivisa, amparada por tanto por la legitimación registral, no sería exigible intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado de parcelación ilegal. Y es lo que ocurre en este caso, en el que consta una nota marginal sobre expediente de protección de la legalidad urbanística y sancionador por parcelación urbanística ilegal y construcciones ilegales. Esos indicios justifican el inicio del procedimiento regulado en el art. 79 RD. 1093/1997 (comunicación por el registrador al Ayuntamiento con solicitud del acuerdo que corresponda, y actuación en consecuencia).

La Dirección reitera la concepción amplia y finalista de la parcelación urbanística, que incluye la enajenación de cuotas indivisas con derecho de utilización exclusiva de porciones concretas de la finca (ver art. 26 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, S. 09.05.2013 y varias resoluciones, como por ejemplo la R. 15.04.2013).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7174.pdf>

R. 13.03.2024. R. P. Tui.- **SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LA ADJUDICACIÓN DE FINCA INDIVISA EN RÉGIMEN DE SEPARACIÓN PUEDE HACERSE EN EL CONVENIO REGULADOR.**- El convenio regulador del divorcio aprobado judicialmente es título suficiente para la disolución de comunidad sobre bienes adquiridos por mitades indivisas durante el matrimonio en régimen de separación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7175.pdf>

R. 13.03.2024. R. P. Bilbao n.º 10.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: CORRECTA LEGITIMACIÓN PASIVA UNA VEZ FALLECIDA LA TITULAR REGISTRAL. HIPOTECA: EJECUCIÓN: ES NECESARIO NOTIFICAR AL ARRENDATARIO URBANO.**- Se debate sobre la adjudicación en un procedimiento de ejecución hipotecaria seguido contra la herencia yacente de la hipotecante y titular registral.

-La Dirección revoca el primer defecto señalado por la registradora, de que, fallecida la titular registral, no se acredita que la demanda se haya dirigido personalmente contra alguno de sus herederos o por edictos a los ignorados herederos, así como al Estado o a la Comunidad Autónoma del País Vasco como posibles sucesores intestados. Y se revoca por las circunstancias del caso: «que la demanda se dirigió contra la titular registral mientras vivía, que tras su fallecimiento se han efectuado averiguaciones tendentes a identificar a sus herederas, que las propias hijas de la demandada, como posibles herederas, se dirigieron al Juzgado dando traslado de la escritura de renuncia a la herencia de su madre y que dicha renuncia fue posterior al inicio del procedimiento, no puede concluirse que se haya producido indefensión de la herencia yacente y que sea necesario emplazar a los ignorados herederos por edictos ni comunicar al Estado o a la Comunidad del País Vasco la pendencia del proceso».

Y confirma el segundo, «no constar la situación arrendaticia de la vivienda que es objeto de ejecución». «De conformidad con lo previsto por el art. 25 LAU, deberá rechazarse la inscripción de la adjudicación de la vivienda si no se acredita, debidamente, bien que se han llevado a cabo las notificaciones previstas, bien que se ha realizado la oportuna manifestación de que la finca se encuentra libre de arrendatarios».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7176.pdf>

R. 13.03.2024. R. P. Mojácar.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ES NECESARIA LA GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA RESTO. GEORREFERENCIACIÓN: ES NECESARIA LA GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA RESTO DE UNA SEGREGACIÓN.**- Se trata de la compraventa de una finca resto, que no se describió en su día, cuando se inscribió la segregación. Y se reitera la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 31.01.2024), en el sentido de que, una vez entrada en vigor la Ley 13/2015, igual que las fincas segregadas han de cumplir con la exigencia legal de aportación preceptiva de su georreferenciación (ver, por ejemplo, R. 13.06.2016 y R. 07.11.2022), de la finca resto también debe aportarse su georreferenciación. Y, como dijo la R. 09.01.2024, «la descripción literaria que de la finca se hace en el título presentado y la base gráfica aportada han de coincidir». Y, al no ocurrir así, el registrador podrá iniciar la tramitación de un expediente del art. 199 LH, que debe entenderse solicitada tácitamente por la aportación de los dos archivos GML.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7177.pdf>

R. 18.03.2024. R. P. San Sebastián de los Reyes n.º 2.- **PUBLICIDAD REGISTRAL: DE CENTRARSE EN EL CONTENIDO INSCRITO EN EL REGISTRO.**- La Dirección señala la corrección de una certificación expedida por el registrador sobre una única comunidad que comprende la totalidad de las edificaciones, y no, como pretende el recurrente, de once subcomunidades, cuya constitución no se ha inscrito como tal, y sin que obste el que consten notas de legalización de libros de actas para esas subcomunidades, puesto que cabe la de libros de subcomunidades no inscritas (ver, por ejemplo, R. 22.07.2021).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7178.pdf>

R. 19.03.2024. R. P. Madrid n.º 16.- **HERENCIA: ES NECESARIO EL AUTO DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS O SU TRANSCRIPCIÓN O TESTIMONIO.**- Para la inscripción de una escritura de herencia deberá acompañarse copia autorizada (no simple) del acta de declaración de herederos, tal como advierte el propio notario autorizante; puesto que en la escritura no se hace transcripción, total o parcial, ni testimonio en relación de los particulares del acta (ver R. 30.11.2021 y R. 29.06.2022).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7179.pdf>

R. 19.03.2024. R. P. Badajoz n.º 3.- **DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (art. 524.4 LEC). En este caso, era una escritura de compraventa de finca perteneciente a una sociedad que se encuentra en concurso de acreedores en fase de liquidación, otorgada según lo previsto en el plan de liquidación aprobado por un auto judicial del que no consta la firmeza (ver art. 555 RDLeg. 1/05.05.2020, Ley Concursal).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7180.pdf>

R. 19.03.2024. R. P. Marbella n.º 1.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO ES ANOTABLE LA DEMANDA EN QUE NO SE EJERCITA UNA ACCIÓN REAL.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 21.02.2024, y su comentario). En este caso, se

trataba de una demanda en la que una comunidad de propietarios solicitaba que se condenara a la demandada a abonar una determinada cantidad de dinero.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7181.pdf>

R. 19.03.2024. R. P. Colmenar Viejo n.º 2.- **OBRA NUEVA: LOS REQUISITOS PARA SU INSCRIPCIÓN SON LOS EXIGIDOS EN LA LEGISLACIÓN APLICABLE EN ESE MOMENTO. OBRA NUEVA: NO ES INSCRIBIBLE LA DECLARACIÓN POR ANTIGÜEDAD EN ZONAS VERDES.**- En la declaración de obra nueva por antigüedad los requisitos registrales son los vigentes al tiempo de su inscripción, no al de construcción de la obra; en este caso, los del art. 28 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, uno de los cuales es que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen la demolición de la obra nueva, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes; estos plazos son los que establezca cada comunidad autónoma; y en este caso, el art. 236 L. 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que las infracciones urbanísticas que afecten a zonas verdes y espacios libres, como es el caso, no tienen plazo de prescripción. De manera que la declaración no es inscribible, aunque se acredite la terminación de la obra antes de esa ley de 2001.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7183.pdf>

R. 20.03.2024. R. P. Vigo n.º 3.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: COMPLEJO INMOBILIARIO CONTRARIO A LA LICENCIA QUE EXIGE INDIVISIBILIDAD DE LA PARCELA.**- Se trata de «una escritura por la que sobre una finca registral se constituye un complejo inmobiliario privado del que resultan seis fincas independientes destinadas a construcción de viviendas unifamiliares y piscina y otra finca destinada a elemento común»; la licencia permite la «construcción de seis viviendas unifamiliares con piscina en régimen de completo condominio», cada vivienda sobre una porción de la parcela de uso privativo; pero «establece como condicionante la indivisibilidad de la parcela». La registradora objeta que la figura del complejo inmobiliario constituye una parcelación contraria a la condición de la licencia. Y La Dirección confirma que «resulta incongruente declarar la indivisibilidad de la parcela y autorizar el proyecto de construcción en la categoría de condominio tipo 2, en la que no existe parcelación, con la constitución de un complejo inmobiliario del que resultan seis parcelas privativas y otro espacio común vinculado a aquéllas que, de hecho, parece más conforme al condominio tipo 1» (la Dirección hace antes un amplio estudio de los complejos inmobiliarios y los tipos de condominio).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7184.pdf>

R. 20.03.2024. R. P. Tías.- **COMUNIDAD: PARA DISOLVER LA DE UNA UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS HAN DE CUMPLIRSE LAS NORMAS DE LIQUIDACIÓN. UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS: LA LIQUIDACIÓN DE SUS BIENES NO PUEDE HACERSE COMO DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD.**- La Dirección confirma la denegación de la inscripción de una disolución de comunidad, pactada entre dos sociedades, sobre una finca inscrita a nombre de la unión temporal de empresas formada por ellas dos. Pues, antes que las normas de condominio, han de aplicarse las disposiciones especiales (art. 392 C.c.), en este caso las propias de las uniones temporales de empresas, y en lo que sean compatibles, las reglas de las sociedades mismas; y conforme a estas, «los socios no pueden disponer de los bienes sociales prescindiendo de los órganos de administración, a quienes compete la gestión –en este caso el gerente de la unión–, o en su caso, sin acudir a los procedimientos específicos de disolución y liquidación».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7185.pdf>

R. 20.03.2024. R. P. Olivenza.- **MENORES E INCAPACITADOS: POSIBLE ACTUACIÓN DEL CURADOR CON INCOMPATIBILIDAD SIN DEFENSOR JUDICIAL.**- Se trata de una escritura de disolución de comunidad entre tres hermanos, una de las cuales interviene en su propio nombre y como tutora de otro. El registrador estima necesario el nombramiento de un defensor judicial que represente los intereses de la persona con discapacidad ante el posible conflicto de intereses (art. 283 C.c.). La Dirección, sin contradecir la necesidad de defensor judicial por conflicto de intereses, dice que «el negocio documentado ha obtenido autorización judicial previa, lo que plantea si esta actuación es suficiente para considerar cumplida la intervención requerida y omitida: nombramiento de defensor judicial y aprobación judicial (vid. arts. 289 y 295.2.i.f C.c.)»; y entiende que sí, dadas las «circunstancias concurrentes» (descripción y valoración de las fincas, dispensa a la tutora de la obligación de aprobación judicial posterior, sin oposición del Ministerio Fiscal, por ser lo más beneficioso para la persona con discapacidad).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7186.pdf>

R. 20.03.2024. R. P. Madrid n.º 4.- **PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA IMPUESTA SOBRE LA PROPIEDAD COMPRENDE EL USUFRUCTO.**- Una asociación que había adquirido la finca por herencia bajo testamento que la instituyó heredera «con la obligación inexcusable de no vender dichos bienes...», transmite ahora el usufructo de una finca con imposición a la usufructuaria de determinada aplicación de los beneficios. El registrador deniega la inscripción como contraria a la prohibición de disponer. «El recurrente se opone alegando que no estamos ante una prohibición de disponer sino solo ante una prohibición de vender». La Dirección confirma la denegación diciendo que «la prohibición de disponer se impuso por el causante con relación no sólo a la nuda propiedad, sino también con relación al usufructo, por lo que debe entenderse que tampoco este podrá transmitirse».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7187.pdf>

R. 21.03.2024. R. P. Molina de Segura n.º 2.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH. GEORREFERENCIACIÓN: SU DENEGACIÓN ES POSIBLE**

AUNQUE SE REDUZCA LA SUPERFICIE.– En los casos de estas resoluciones, tramitado el expediente del art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, el registrador la suspende por oposición de otros titulares; el promotor recurre, con distintas respuestas de la Dirección:

–En la (1) desestima el recurso y confirma la denegación, basada en escrito de oposición por un colindante registral, que considera que en la superficie a ampliar se encuentra incluida otra finca, y lo justifica mediante escritura de partición de herencia y un plano privado que corresponde a la partición efectuada en su día.

–En la (3) se estima: el registrador objeta «dos tipos de defectos, que resultan de su apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la ortografía oficial del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea: el relativo a «invasión de cultivos colindantes»; y el relativo a «no salvar el camino en su totalidad». La Dirección entiende que son «simples indicios visuales», no jurídicos, ya que no se concreta qué posibles fincas registrales ya inmatriculadas pudieran resultar invadidas por la georreferenciación; ni que tal camino público conste inmatriculado, deslindado oficialmente o delimitado gráficamente en alguna capa oficial disponible en la aplicación gráfica registral homologada auxiliar a que se refiere el art. 9 LH.

–En la (7) se confirma la denegación registral, porque «lo que se está solicitando con la georreferenciación alternativa aportada es una geometría distinta de la que resulta del Catastro, lo que aumenta la superficie de la finca objeto del expediente, alterando el dibujo del lindero oeste y del norte»; hay una incongruencia entre la descripción cuya inscripción se solicita y la que resulta de la georreferenciación aportada, lo que confirma las dudas del registrador sobre la falta de identidad de la finca, ante la oposición de un colindante.

–En la (8) se confirma también la negativa, porque de la visualización sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea surgen no dudas, sino certezas geométricas de que la georreferenciación alternativa del promotor invade parcialmente otro inmueble catastral.

–En la (9) se confirma igualmente la negativa por invasión del dominio público en la georreferenciación pretendida, invasión no solo denunciada por el Ayuntamiento, sino comprobada por el registrador sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea.

–En la (11) también se estiman justificadas las dudas de la registradora de que la representación gráfica que trata de incorporarse al folio pueda suponer la invasión de fincas colindantes inmatriculadas, dudas que se deducen de la oposición de un colindante, que aporta documentación judicial sobre un juicio verbal en el que los demandantes consideran que existe una invasión de parte de su finca. Añade la Dirección que el hecho de que la representación gráfica que se pretende inscribir tenga una superficie inferior a la que ya consta en el Registro no es determinante de la no invasión, ya que pese a tener menos superficie, puede invadir una finca ya inmatriculada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7547.pdf>

R. 21.03.2024. R. P. Las Palmas de Gran Canaria n.º 4.– **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE CONSENTIMIENTO DE LOS INTERESADOS O RESOLUCIÓN JUDICIAL.**– Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014 y R. 10.04.2017). En este caso, se trataba de un usufructo que se extinguía y se pretendía consolidar el pleno dominio en favor de unos nudopropietarios que no tenían inscrita a su favor la nuda propiedad. Y, aunque las inscripciones contradictorias fuesen nulas, como afirma el recurrente, su rectificación exige el consentimiento de todos los interesados o, en su defecto, la correspondiente resolución judicial (art. 40.d LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7548.pdf>

R. 21.03.2024. R. P. Caravaca de la Cruz.– **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH. GEORREFERENCIACIÓN: SU DENEGACIÓN ES POSIBLE AUNQUE SE REDUZCA LA SUPERFICIE.**– En los casos de estas resoluciones, tramitado el expediente del art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, el registrador la suspende por oposición de otros titulares; el promotor recurre, con distintas respuestas de la Dirección:

–En la (1) desestima el recurso y confirma la denegación, basada en escrito de oposición por un colindante registral, que considera que en la superficie a ampliar se encuentra incluida otra finca, y lo justifica mediante escritura de partición de herencia y un plano privado que corresponde a la partición efectuada en su día.

–En la (3) se estima: el registrador objeta «dos tipos de defectos, que resultan de su apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la ortografía oficial del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea: el relativo a «invasión de cultivos colindantes»; y el relativo a «no salvar el camino en su totalidad». La Dirección entiende que son «simples indicios visuales», no jurídicos, ya que no se concreta qué posibles fincas registrales ya inmatriculadas pudieran resultar invadidas por la georreferenciación; ni que tal camino público conste inmatriculado, deslindado oficialmente o delimitado gráficamente en alguna capa oficial disponible en la aplicación gráfica registral homologada auxiliar a que se refiere el art. 9 LH.

–En la (7) se confirma la denegación registral, porque «lo que se está solicitando con la georreferenciación alternativa aportada es una geometría distinta de la que resulta del Catastro, lo que aumenta la superficie de la finca objeto del expediente, alterando el dibujo del lindero oeste y del norte»; hay una incongruencia entre la descripción cuya inscripción se solicita y la que resulta de la georreferenciación aportada, lo que confirma las dudas del registrador sobre la falta de identidad de la finca, ante la oposición de un colindante.

–En la (8) se confirma también la negativa, porque de la visualización sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea surgen no dudas, sino certezas geométricas de que la georreferenciación alternativa del promotor invade parcialmente otro inmueble catastral.

–En la (9) se confirma igualmente la negativa por invasión del dominio público en la georreferenciación pretendida, invasión no solo denunciada por el Ayuntamiento, sino comprobada por el registrador sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea.

–En la (11) también se estiman justificadas las dudas de la registradora de que la representación gráfica que trata de

incorporarse al folio pueda suponer la invasión de fincas colindantes inmatriculadas, dudas que se deducen de la oposición de un colindante, que aporta documentación judicial sobre un juicio verbal en el que los demandantes consideran que existe una invasión de parte de su finca. Añade la Dirección que el hecho de que la representación gráfica que se pretende inscribir tenga una superficie inferior a la que ya consta en el Registro no es determinante de la no invasión, ya que pese a tener menos superficie, puede invadir una finca ya inmatriculada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7549.pdf>

R. 21.03.2024. R. P. Alicante n.º 1.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE DOCUMENTOS QUE NO PODRÍAN CAUSAR UNA INSCRIPCIÓN.**- Conforme al art. 420 RH, no puede practicarse asiento de presentación de los documentos que no puedan provocar operación registral alguna. En este caso, ni por su forma (se trata de una mera copia de una sentencia cuya autenticidad no puede ser acreditada), ni por su contenido (se limita a absolver al ocupante sin modificación jurídico real alguna susceptible de constancia registral).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7550.pdf>

R. 22.03.2024. R. P. Castellón de la Plana n.º 3.- **INMATRICULACIÓN: PROCEDENCIA COMO FACILITADORA DEL DESLINDE DE VÍA PECUARIA.**- Se trata del mismo caso que dio lugar a la R. 07.09.2023 (16), que estimó el recurso, entre otras cosas, porque la registradora no invocó la aplicación del art. 205.3 LH y no notificó la inmatriculación pretendida a Administración Pública competente (ver R. 05.04.2022 y R. 10.05.2022, sobre la procedencia de tramitación del expediente del art. 199 LH). Ahora, durante la vigencia del mismo asiento de presentación, la registradora deniega de nuevo la inscripción, tras solicitar un informe a la Dirección Territorial de Castellón, Servicio Territorial de Medio Ambiente, del que resulta la afección de la finca «por el oeste a la vía pecuaria n.º (...)», pero «sin declarar expresamente una invasión». La Dirección vuelve a estimar el recurso, porque «permitir la inmatriculación en el presente caso, donde ya se ha iniciado el expediente de deslinde, no causa perjuicio alguno al dominio público, el cual es imprescriptible», sino que, al contrario, «facilita además que pueda hacerse constar la nota marginal de inicio del expediente de deslinde, que ha de notificarse al titular registral, para que pueda comparecer y participar en el mismo» (ver arts. 9.2 y 13.1 L. 3/11.07.2014, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7552.pdf>

R. 22.03.2024. R. P. Montefrío.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH. GEORREFERENCIACIÓN: SU DENEGACIÓN ES POSIBLE AUNQUE SE REDUZCA LA SUPERFICIE.**- En los casos de estas resoluciones, tramitado el expediente del art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, el registrador la suspende por oposición de otros titulares; el promotor recurre, con distintas respuestas de la Dirección:

-En la (1) desestima el recurso y confirma la denegación, basada en escrito de oposición por un colindante registral, que considera que en la superficie a ampliar se encuentra incluida otra finca, y lo justifica mediante escritura de partición de herencia y un plano privado que corresponde a la partición efectuada en su día.

-En la (3) se estima: el registrador objeta «dos tipos de defectos, que resultan de su apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la ortografía oficial del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea: el relativo a «invasión de cultivos colindantes»; y el relativo a «no salvar el camino en su totalidad». La Dirección entiende que son «simples indicios visuales», no jurídicos, ya que no se concreta qué posibles fincas registrales ya inmatriculadas pudieran resultar invadidas por la georreferenciación; ni que tal camino público conste inmatriculado, deslindado oficialmente o delimitado gráficamente en alguna capa oficial disponible en la aplicación gráfica registral homologada auxiliar a que se refiere el art. 9 LH.

-En la (7) se confirma la denegación registral, porque «lo que se está solicitando con la georreferenciación alternativa aportada es una geometría distinta de la que resulta del Catastro, lo que aumenta la superficie de la finca objeto del expediente, alterando el dibujo del lindero oeste y del norte»; hay una incongruencia entre la descripción cuya inscripción se solicita y la que resulta de la georreferenciación aportada, lo que confirma las dudas del registrador sobre la falta de identidad de la finca, ante la oposición de un colindante.

-En la (8) se confirma también la negativa, porque de la visualización sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea surgen no dudas, sino certezas geométricas de que la georreferenciación alternativa del promotor invade parcialmente otro inmueble catastral.

-En la (9) se confirma igualmente la negativa por invasión del dominio público en la georreferenciación pretendida, invasión no solo denunciada por el Ayuntamiento, sino comprobada por el registrador sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea.

-En la (11) también se estiman justificadas las dudas de la registradora de que la representación gráfica que trata de incorporarse al folio pueda suponer la invasión de fincas colindantes inmatriculadas, dudas que se deducen de la oposición de un colindante, que aporta documentación judicial sobre un juicio verbal en el que los demandantes consideran que existe una invasión de parte de su finca. Añade la Dirección que el hecho de que la representación gráfica que se pretende inscribir tenga una superficie inferior a la que ya consta en el Registro no es determinante de la no invasión, ya que pese a tener menos superficie, puede invadir una finca ya inmatriculada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7553.pdf>

R. 22.03.2024. R. P. Órgiva-Ugíjar.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH. GEORREFERENCIACIÓN: SU DENEGACIÓN ES POSIBLE AUNQUE SE REDUZCA LA SUPERFICIE.**- En los casos de estas resoluciones, tramitado el expediente del art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, el registrador la suspende por oposición de otros titulares; el promotor recurre, con distintas respuestas de la Dirección:

-En la (1) desestima el recurso y confirma la denegación, basada en escrito de oposición por un colindante registral,

que considera que en la superficie a ampliar se encuentra incluida otra finca, y lo justifica mediante escritura de partición de herencia y un plano privado que corresponde a la partición efectuada en su día.

–En la (3) se estima: el registrador objeta «dos tipos de defectos, que resultan de su apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la ortografía oficial del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea: el relativo a «invasión de cultivos colindantes»; y el relativo a «no salvar el camino en su totalidad». La Dirección entiende que son «simples indicios visuales», no jurídicos, ya que no se concreta qué posibles fincas registrales ya inmatriculadas pudieran resultar invadidas por la georreferenciación; ni que tal camino público conste inmatriculado, deslindado oficialmente o delimitado gráficamente en alguna capa oficial disponible en la aplicación gráfica registral homologada auxiliar a que se refiere el art. 9 LH.

–En la (7) se confirma la denegación registral, porque «lo que se está solicitando con la georreferenciación alternativa aportada es una geometría distinta de la que resulta del Catastro, lo que aumenta la superficie de la finca objeto del expediente, alterando el dibujo del lindero oeste y del norte»; hay una incongruencia entre la descripción cuya inscripción se solicita y la que resulta de la georreferenciación aportada, lo que confirma las dudas del registrador sobre la falta de identidad de la finca, ante la oposición de un colindante.

–En la (8) se confirma también la negativa, porque de la visualización sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea surgen no dudas, sino certezas geométricas de que la georreferenciación alternativa del promotor invade parcialmente otro inmueble catastral.

–En la (9) se confirma igualmente la negativa por invasión del dominio público en la georreferenciación pretendida, invasión no solo denunciada por el Ayuntamiento, sino comprobada por el registrador sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea.

–En la (11) también se estiman justificadas las dudas de la registradora de que la representación gráfica que trata de incorporarse al folio pueda suponer la invasión de fincas colindantes inmatriculadas, dudas que se deducen de la oposición de un colindante, que aporta documentación judicial sobre un juicio verbal en el que los demandantes consideran que existe una invasión de parte de su finca. Añade la Dirección que el hecho de que la representación gráfica que se pretende inscribir tenga una superficie inferior a la que ya consta en el Registro no es determinante de la no invasión, ya que pese a tener menos superficie, puede invadir una finca ya inmatriculada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7554.pdf>

R. 22.03.2024. R. P. Murcia n.º 6.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH. GEORREFERENCIACIÓN: SU DENEGACIÓN ES POSIBLE AUNQUE SE REDUZCA LA SUPERFICIE.**– En los casos de estas resoluciones, tramitado el expediente del art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, el registrador la suspende por oposición de otros titulares; el promotor recurre, con distintas respuestas de la Dirección:

–En la (1) desestima el recurso y confirma la denegación, basada en escrito de oposición por un colindante registral, que considera que en la superficie a ampliar se encuentra incluida otra finca, y lo justifica mediante escritura de partición de herencia y un plano privado que corresponde a la partición efectuada en su día.

–En la (3) se estima: el registrador objeta «dos tipos de defectos, que resultan de su apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la ortografía oficial del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea: el relativo a «invasión de cultivos colindantes»; y el relativo a «no salvar el camino en su totalidad». La Dirección entiende que son «simples indicios visuales», no jurídicos, ya que no se concreta qué posibles fincas registrales ya inmatriculadas pudieran resultar invadidas por la georreferenciación; ni que tal camino público conste inmatriculado, deslindado oficialmente o delimitado gráficamente en alguna capa oficial disponible en la aplicación gráfica registral homologada auxiliar a que se refiere el art. 9 LH.

–En la (7) se confirma la denegación registral, porque «lo que se está solicitando con la georreferenciación alternativa aportada es una geometría distinta de la que resulta del Catastro, lo que aumenta la superficie de la finca objeto del expediente, alterando el dibujo del lindero oeste y del norte»; hay una incongruencia entre la descripción cuya inscripción se solicita y la que resulta de la georreferenciación aportada, lo que confirma las dudas del registrador sobre la falta de identidad de la finca, ante la oposición de un colindante.

–En la (8) se confirma también la negativa, porque de la visualización sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea surgen no dudas, sino certezas geométricas de que la georreferenciación alternativa del promotor invade parcialmente otro inmueble catastral.

–En la (9) se confirma igualmente la negativa por invasión del dominio público en la georreferenciación pretendida, invasión no solo denunciada por el Ayuntamiento, sino comprobada por el registrador sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea.

–En la (11) también se estiman justificadas las dudas de la registradora de que la representación gráfica que trata de incorporarse al folio pueda suponer la invasión de fincas colindantes inmatriculadas, dudas que se deducen de la oposición de un colindante, que aporta documentación judicial sobre un juicio verbal en el que los demandantes consideran que existe una invasión de parte de su finca. Añade la Dirección que el hecho de que la representación gráfica que se pretende inscribir tenga una superficie inferior a la que ya consta en el Registro no es determinante de la no invasión, ya que pese a tener menos superficie, puede invadir una finca ya inmatriculada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7555.pdf>

R. 25.03.2024. R. P. Paterna n.º 1.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH. GEORREFERENCIACIÓN: SU DENEGACIÓN ES POSIBLE AUNQUE SE REDUZCA LA SUPERFICIE.**– En los casos de estas resoluciones, tramitado el expediente del art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, el registrador la suspende por oposición de otros titulares; el promotor recurre, con distintas respuestas de la Dirección:

–En la (1) desestima el recurso y confirma la denegación, basada en escrito de oposición por un colindante registral, que considera que en la superficie a ampliar se encuentra incluida otra finca, y lo justifica mediante escritura de partición de herencia y un plano privado que corresponde a la partición efectuada en su día.

–En la (3) se estima: el registrador objeta «dos tipos de defectos, que resultan de su apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la ortografía oficial del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea: el relativo a «invasión de cultivos colindantes»; y el relativo a «no salvar el camino en su totalidad». La Dirección entiende que son «simples indicios visuales», no jurídicos, ya que no se concreta qué posibles fincas registrales ya inmatriculadas pudieran resultar invadidas por la georreferenciación; ni que tal camino público conste inmatriculado, deslindado oficialmente o delimitado gráficamente en alguna capa oficial disponible en la aplicación gráfica registral homologada auxiliar a que se refiere el art. 9 LH.

–En la (7) se confirma la denegación registral, porque «lo que se está solicitando con la georreferenciación alternativa aportada es una geometría distinta de la que resulta del Catastro, lo que aumenta la superficie de la finca objeto del expediente, alterando el dibujo del lindero oeste y del norte»; hay una incongruencia entre la descripción cuya inscripción se solicita y la que resulta de la georreferenciación aportada, lo que confirma las dudas del registrador sobre la falta de identidad de la finca, ante la oposición de un colindante.

–En la (8) se confirma también la negativa, porque de la visualización sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea surgen no dudas, sino certezas geométricas de que la georreferenciación alternativa del promotor invade parcialmente otro inmueble catastral.

–En la (9) se confirma igualmente la negativa por invasión del dominio público en la georreferenciación pretendida, invasión no solo denunciada por el Ayuntamiento, sino comprobada por el registrador sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea.

–En la (11) también se estiman justificadas las dudas de la registradora de que la representación gráfica que trata de incorporarse al folio pueda suponer la invasión de fincas colindantes inmatriculadas, dudas que se deducen de la oposición de un colindante, que aporta documentación judicial sobre un juicio verbal en el que los demandantes consideran que existe una invasión de parte de su finca. Añade la Dirección que el hecho de que la representación gráfica que se pretende inscribir tenga una superficie inferior a la que ya consta en el Registro no es determinante de la no invasión, ya que pese a tener menos superficie, puede invadir una finca ya inmatriculada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7557.pdf>

1.2. Mercantil. *(Por Pedro Ávila Navarro)*

R. 11.03.2024. R. M. Madrid nº 2.- **SOCIEDAD LIMITADA: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS: NECESARIA PUBLICACIÓN O COMUNICACIÓN DEL ACUERDO.**– La Dirección confirma que la formalización de ampliación del objeto social y modificación de los estatutos de una sociedad de responsabilidad limitada laboral requiere la publicación del acuerdo en el BORME o la comunicación del acuerdo a los socios que no hayan votado a favor y constancia del resultado de su derecho de separación, conforme a los arts. 346 y ss. LSC. En el caso concreto la modificación no supone solo mera concreción o especificación del objeto primigenio, como dice el recurrente, sino que se han introducido otras actividades.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7171.pdf>

R. 19.03.2024. R. M. Palma de Mallorca nº 2.- **DERECHO NOTARIAL: NOTIFICACIÓN A RESIDENTES EN OTRO ESTADO DE LA UNIÓN EUROPEA. SOCIEDAD LIMITADA; ADMINISTRACIÓN: NOTIFICACIÓN AL EXTRANJERO DE CAMBIO DE ADMINISTRADOR ÚNICO.**– Se trata de una escritura de elevación a público de la decisión del socio único de una sociedad limitada, de cese del administrador único y nombramiento de otra persona; para la notificación al anterior administrador que establece el art. 111 RRM, el notario remitió carta certificada con aviso de recibo a su dirección de París, que fue devuelta por la entidad francesa de correos con la indicación «dirección desconocida». El registrador entiende que, habiendo resultado infructuosa la notificación postal, debe reintentarse conforme al art. 202 RN y la R. 15.01.2021. Y la Dirección confirma que debe hacerse esa segunda notificación, esta vez conforme al Rto. (UE) 1784/25.11.2020, relativo a la notificación y traslado en los Estados miembros de documentos judiciales y extrajudiciales en materia civil o mercantil («notificación y traslado de documentos») (versión refundida); a tal efecto, España ha designado los emisores y receptores que constan en e-Justice. europa.eu (la información puede verse en https://ejustice.europa.eu/39433/ES/service_of_documents_official_transmission_of_legal_documents?SPAIN&member=1); según esta designación, la competencia corresponde a los letrados de la administración de justicia, y concretamente, al que corresponda al tribunal del domicilio del notario autorizante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7182.pdf>

R. 21.03.2024. R. M. Palma de Mallorca nº 3.- **SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: DEBEN CONSIGNARSE LAS DEUDAS PENDIENTES.**– Se trata de una escritura de disolución y liquidación de una sociedad limitada en la que una deuda con un tercero (cuota del impuesto de sociedades) no se consigna, si bien la cantidad que se adjudica a cada socio se reduce en la parte que le correspondería en aquella deuda. La Dirección confirma la negativa del registrador, puesto que «la previsión legal es que el activo sea objeto de reparto de acuerdo con lo aprobado por los socios (art. 390 LSC), sin perjuicio de que el pasivo no exigible sea debidamente consignado en entidad de crédito para que llegado el tiempo, se proceda a su pago (arts. 391.1 y 395.1.b LSC)».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7551.pdf>

R. 22.03.2024. R. M. Palma de Mallorca nº 3.- **SOCIEDAD LIMITADA: CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL: NO OBSTA A LA VALIDEZ QUE EL ENVÍO SE HAYA GESTIONADO POR UN TERCERO. SOCIEDAD LIMITADA: CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL: NO SE PUEDE ADOPTAR ACUERDOS NO PREVISTOS EN EL ORDEN DEL DÍA. SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: LA JUNTA CONVOCADA SOLO PARA DISOLUCIÓN NO PUEDE ACORDAR SOBRE LIQUIDACIÓN.**– Cuestionada en la nota registral la validez de la convocatoria de

la junta general y, por tanto, de los acuerdos adoptados, la Dirección entiende por una parte, que «el hecho de que el envío haya sido gestionado por un tercero (el Colegio de Abogados), no altera el hecho de que ha sido el administrador solidario de la sociedad el que ha llevado a cabo la convocatoria». Tampoco es defecto de la convocatoria no especificar cuál es la causa legal concreta que justifica el llamamiento a los socios para que se pronuncien sobre ella; de la regulación de la Ley de Sociedades de Capital resulta que concurriendo causa legal de disolución (art. 363 LSC), cualquiera que sea esta, corresponde al órgano de administración la obligación de convocar a la junta general para que los socios así lo acuerden (art. 365.1 LSC). Sin embargo, «limitado el orden del día de la convocatoria a la propuesta de adopción de acuerdo de disolución por concurrir causa legal, la junta general se encuentra limitada por dicho contenido sin que pueda abordar otras cuestiones ajenas al mismo, [...] no puede pronunciarse sobre las operaciones de liquidación ni sobre las cuestiones a que se refiere el art. 390.1 LSC [balance de liquidación] sin que el orden del día de la junta convocada así lo prevea».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7556.pdf>

1.5. Mercantil. *(Por Servicio Coordinación de RRMM)*

R. 11.03.2024. R. M. Madrid nº 2.- **AMPLIACIÓN DEL OBJETO SOCIAL: MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL CONJUNTO DE ACTIVIDADES. REQUISITOS PARA INSCRIBIR LA MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS.**

SE CONFIRMA

La DG confirma que cuando el cambio de objeto social constituye una modificación sustancial del conjunto de actividades, como en el caso que nos ocupa –se añaden nuevas actividades además de otras especificaciones del objeto primigenio–, es necesario publicar el acuerdo social en el BORME o presentar manifestación de haberse comunicado tal acuerdo a cada uno de los socios que no hayan votado a favor del acuerdo. Además, se necesita declaración de los administradores de que ningún socio ha ejercitado el derecho de separación en el plazo establecido o la indicación de que la sociedad, previa autorización de la Junta General, ha adquirido las participaciones sociales de los socios separados o se ha realizado la reducción de capital. (art. 346, 348 y 349 LSC y 206 RRM).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7171.pdf>

R. 19.03.2024. R. M. Palma de Mallorca nº 2.- **NOTIFICAR FEHACIENTEMENTE EL NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADOR EN PAIS DE LA UNIÓN EUROPEA. NOTIFICACIÓN NOTARIAL TRASLADADA POR LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA .**

SE CONFIRMA

La DG confirma que, para notificar fehacientemente el nombramiento de administrador en Francia, es aplicable el Reglamento (UE) 2020/1784. Por estar ante una notificación mercantil solo el Letrado de la Administración de Justicia podrá realizarla al tratarse de un documento extrajudicial, aun sin litigio. El uso del servicio postal que regula el Reglamento (UE) 2020/1784 se limita a la actividad judicial. En el caso que nos ocupa la notificación notarial deberá ser trasladada a través del letrado de la Administración de Justicia que corresponda al tribunal del domicilio del notario autorizante. Dicha acta notarial deberá cumplir los requisitos reglamentarios, en especial su traducción (art. 9 y 12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7182.pdf>

R. 21.03.2024. R. M. Palma de Mallorca nº 3.- **LIQUIDACIÓN SOCIEDAD CON DEUDA CON TERCEROS.**

SE CONFIRMA

La DG confirma su doctrina de que es inviable liquidar una sociedad conforme a nuestro sistema legal si existen deudas con terceros que no se ha procedido a pagar o consignar el importe en entidad de crédito. La pretensión de llevar a cabo la liquidación de forma distinta a la legal sin el consentimiento del deudor no es conforme a derecho.

La previsión legal es que el activo sea objeto de reparto de acuerdo a lo aprobado por los socios (art. 390 LSC), sin perjuicio de que el pasivo no exija sea debidamente consignado en entidad de crédito para que se proceda al pago de la deuda cuando corresponda. (art. 391 y 395 LSC) (Res. DG de 16 de julio de 1998 y 22 de noviembre de 2022) .En el presente caso el pasivo se integra por una obligación devengada no exigible (deuda con Hacienda) que conforme a la ley debe ser consignada en entidad d crédito.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7551.pdf>

R. 22.03.2024. R. M. Palma de Mallorca nº 3.- **CONVOCATORIA A JUNTA: GESTION DE ENVIO Y CONTENIDO.**

SE CONFIRMA PARCIALMENTE

La DG confirma que una convocatoria que haya sido gestionada por un tercero (Colegio de Abogados) no implica que el convocante no sea el administrador solidario de la sociedad. En cuanto al contenido de dicha convocatoria la DG se apoya en la jurisprudencia del Tribunal Supremo por la que se entiende que es suficiente que se reseñen los extremos o circunstancias básicas de la propuesta de los preceptos estatutarios por modificar o enunciando la materia y señalando los artículos a modificar. Es decir, que no es suficiente la falta de claridad para afirmar la nulidad de la convocatoria, y, por ello, de los acuerdos adoptados.

En el caso que nos ocupa, la Junta General había sido convocada para disolver la sociedad por concurrir causa legal de disolución y la apertura de la fase de liquidación. Concluye la DG que no es preciso concretar en el orden del día la concreta causa de disolución y que, señalando el orden del día “disolución de la sociedad por concurrir causa

legal ...y apertura de la fase de liquidación “, no puede la Junta pronunciarse sobre operaciones de liquidación ni sobre cuestiones relativas a la misma porque la afección de los intereses de los socios que derivan de dichas cuestiones (balance final...) exige que sean llamados de forma clara para pronunciarse al respecto. La conversión de la cuota de capital en cuota de liquidación en función de lo aprobado en la junta general supone una modificación muy importante en la posición del socio de la sociedad que se extingue. Por lo que se confirma la nota de la registradora en este punto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7556.pdf>

1.6. Mercantil

Resolución de 11 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil II de Madrid a inscribir la escritura de ampliación del objeto social y modificación de los estatutos de una sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7171.pdf>

Resolución de 19 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles II de Palma de Mallorca a inscribir la escritura de cese y nombramiento de administrador único de una sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/11/pdfs/BOE-A-2024-7182.pdf>

Resolución de 21 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil y de bienes muebles III de Palma de Mallorca, por la que se suspende la escritura de elevación a público de acuerdos sociales de liquidación y extinción de una sociedad de responsabilidad limitada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7551.pdf>

Resolución de 22 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil y de bienes muebles III de Palma de Mallorca, por la que deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/04/16/pdfs/BOE-A-2024-7556.pdf>

3. No publicadas en el B.O.E

3.1. Auditores. *(Por José Ángel García Valdecasas Butrón)*

NOMBRAMIENTO DE EXPERTO. DESISTIMIENTO DEL EXPEDIENTE.

Expediente 23/2023 sobre nombramiento de experto.

Resolución de 13/11/2023

Palabras clave: experto, desistimiento.

NOMBRAMIENTO DE AUDITOR. ARTÍCULO 40 DEL CÓDIGO DE COMERCIO. LEGITIMACIÓN. CUENTAS YA DEPOSITADAS.

Expediente 117/2023 sobre nombramiento de auditor.

Resolución de 28/11/2023.

Palabras clave: auditor, legitimación, art. 40 del Ccom.

CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL. REVOCACIÓN ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN. PIE DE RECURSOS.

Expediente 8/2023 sobre convocatoria de Junta General.

Resolución de 28/11/2023.

Palabras clave: convocatoria de junta, pie de recurso.

CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL. LEGITIMACIÓN. DEVOLUCIÓN DEL EXPEDIENTE.

Expediente 9/2023 sobre convocatoria de Junta General.

Resolución de 28/11/2023.

Palabras clave: convocatoria junta, legitimación, suspensión del expediente, nueva resolución.

NOMBRAMIENTO DE EXPERTO. MODIFICACIÓN OBJETO SOCIAL. PLAZO PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO.

Expediente 22/2023 sobre nombramiento de experto.

Resolución de 28/11/2023.
Palabras clave: experto, objeto social.

CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL. ERROR EN EL PIE DE RECURSOS. LEGITIMACIÓN.

Expediente 10/2023 sobre convocatoria de Junta General.
Resolución de 20 de diciembre de 2023.
Palabras clave: convocatoria junta, pie de recursos, legitimación.

NOMBRAMIENTO DE AUDITOR. TURNO DE NOMBRAMIENTO.

Expediente 63/2023 sobre nombramiento de auditor.
Resolución de 21 de diciembre de 2023.
Palabras clave: auditor, nombramiento por turno.

NOMBRAMIENTO DE EXPERTO. MODIFICACIÓN INDIRECTA DEL OBJETO SOCIAL.

Expediente 24/2023 sobre nombramiento de experto.
Resolución de 24 de diciembre de 2023.
Palabras clave: experto, objeto social.

NOMBRAMIENTO DE EXPERTO.SOCIEDAD EN LIQUIDACIÓN. REACTIVACIÓN DE LA SOCIEDAD.

Expediente 26/2023 sobre nombramiento de experto a instancia de un socio de una sociedad anónima en liquidación.
Resolución de 17 de enero de 2024.
Palabras clave: experto, liquidación sociedad, reactivación.



Comentarios Resoluciones Auditores noviembre-diciembre 2023.pdf

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

3. Sentencias en Juicios Verbales en materia de calificación registral

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

FINCA INSCRITA SIN SUPERFICIE DE TERRENO. La superficie de las fincas registrales ha de expresarse «en todo caso», y por tanto, no solo cuando se inmatricule. No es suficiente la indicación de la superficie de la construcción.

Para la constancia registral de la superficie de una finca no basta la manifestación unilateral del titular registral, o su causahabiente, debiéndose acreditar tal extremo de modo que el registrador no albergue dudas fundadas sobre la identidad de la finca, y que queden salvaguardados los derechos de terceros, en especial, los titulares de fincas colindantes, a través de un procedimiento (art. 199, 201 LH) con las debidas garantías (**Sentencia de 29 de febrero de 2.024 del Juzgado de Primera Instancia nº 14 de Sevilla**)



SJPI Sevilla nº 14 - 29 febrero 2024.pdf



III. RESOLUCIONES DE AUDITORES PUBLICADAS EN NOVIEMBRE-DICIEMBRE DE 2023.

Fue a partir de 1990, cuando en los Registros Mercantiles nos encontramos con una nueva competencia, la de nombrar auditores a instancia de la minoría, que ha originado anualmente multitud de recursos contra nuestras decisiones. Dado el tiempo transcurrido desde dicha fecha, más de 15 años, la doctrina de nuestro Centro Directivo sobre las cuestiones que plantean dichos expedientes se puede decir que ya se ha consolidado y que prácticamente ha tratado la totalidad de los problemas que los mismos suelen suscitar.

Por ello, a partir de esta entrega de comentarios a las resoluciones de auditores, nos limitaremos a aquellas que suponen puedan suponer una novedad en las materias tratadas. Junto a ellas también traeremos a colación las que, aunque reiteren una doctrina de la propia D.G., esa doctrina por su lejanía en el tiempo merece la pena ser recordada.

Sobre estas bases las resoluciones de dichas características de los meses de noviembre-diciembre de 2023 son las siguientes:

NOMBRAMIENTO DE EXPERTO. DESISTIMIENTO DEL EXPEDIENTE.

Expediente 23/2023 sobre nombramiento de experto.

Resolución de 13/11/2023

Palabras clave: experto, desistimiento.

Hechos: Se solicita el nombramiento de experto al amparo del art. 348 bis de la LSC, es decir por insuficiente reparto de dividendos.

La registradora inadmite la solicitud y rechaza el nombramiento de experto.

El interesado interpone recurso de alzada. Pero por escrito posterior manifiesta su voluntad de no continuar el procedimiento dado que se ha alcanzado un acuerdo con la sociedad.

Resolución y doctrina: La DG acepta de plano el desistimiento presentado y declara concluso el procedimiento iniciado a su instancia al no existir interés protegible que imponga su continuación.

Comentario: Sólo destacar que la DG sigue con su **flexibilidad** a la hora de admitir un desistimiento de un expediente de nombramiento de experto, siempre claro está, que no se haya procedido a un nombramiento aceptado, en cuyo caso habrá de dejar a salvo los legítimos intereses del nombrado y contar también con su aquiescencia, previa indemnización de los gastos que en su caso se le hayan ocasionado.

NOMBRAMIENTO DE AUDITOR. ARTÍCULO 40 DEL CÓDIGO DE COMERCIO. LEGITIMACIÓN. CUENTAS YA DEPOSITADAS.

Expediente 117/2023 sobre nombramiento de auditor.

Resolución de 28/11/2023.

Palabras clave: auditor, legitimación, art. 40 del Ccom.

Hechos: Se solicita por un socio, persona jurídica, el nombramiento de un auditor al amparo del **artículo 40** del Ccom, para el ejercicio 2022.

Alega lo siguiente:

--- que es socio con el 40% del capital a cuyo efecto acompaña copia de escritura de **aportación** a la sociedad solicitante del 40% del capital social de la sociedad afectada mediante aumento de su capital. Dicha escritura se inscribió en el RM.

--- que tiene sospechas en cuanto a ciertas **irregularidades** en la gestión económica de la sociedad.

La sociedad se opone alegando lo siguiente:

--- que las cuentas anuales del ejercicio 2022, están aprobadas y depositadas en el RM;

--- que la sociedad no reconoce la cualidad de socia de la solicitante;

--- que existe la imposibilidad de cancelar dicho depósito de cuentas sin consentimiento del interesado y sin mandato judicial;

- que existe un procedimiento penal;
- que carece de legitimación el socio que pudiendo ejercitar su derecho por la vía el art. 265.2 de la LSC, no lo hace y lo ejercita por la vía del art. 40 del Ccom;
- la solicitante no consta inscrita en el Libro Registro de Socios.

Acompaña la **querella** dirigida al Juzgado de Instrucción por presunta comisión de delito de administración desleal de quien actúa como administrador de la solicitante. También se acompaña providencia del Juzgado de Instrucción nº 42 de Madrid de fecha 26 de junio de 2023 de señalamiento para la declaración del querellado.

El registrador **no admite** la solicitud. Lo fundamenta en que las cuentas ya están depositadas y aprobadas en junta con asistencia del 100% del capital y por unanimidad (art. 20 Ccom).

El solicitante recurre y expone:

- que el registrador incurre en error de hecho pues según resulta del acta las cuentas fueron aprobados solo por el 60% del capital;
- que reúne todos los requisitos del art. 40 del Ccom;
- que el registrador reconoce en su resolución que el escrito reúne todos los requisitos del artículo 40 del Código de Comercio.
- que la existencia de una querella es irrelevante;

Acompaña copia del acta de la sociedad de la que resulta lo expuesto.

La sociedad por su parte hace las siguientes alegaciones:

- que el registrador ha desestimado la solicitud;
- que lo presentado es un escrito de **rectificación de errores** y no un recurso;
- que la recurrente carece de legitimación;

Resolución: se **confirma** la decisión del registrador.

Doctrina: Lo primero que hace la DG es fundamentar la admisión del recurso, pese a las alegaciones de la sociedad, por resultar clara la intencionalidad de la parte interesada (art. 115 LPA).

A continuación, confirma la resolución del registrador por los siguientes argumentos:

- la existencia del depósito de las cuentas y su aprobación por unanimidad (art. 20 Ccom);
- el contenido del registro prevalece sobre el contenido de la certificación acompañada por el recurrente;

--- en todo caso siempre queda abierta la vía judicial a la solicitante.

Comentario: Es llamativa esta resolución de nuestra DGSJFP. Para ella, como también para el registrador, lo básico para denegar la auditoría es que las cuentas fueron aprobadas por unanimidad(sic) y que constan depositadas, aunque en la realidad solo fueron aprobadas por el 60% del capital. Reconocemos que es anómalo que unas cuentas aprobadas por unanimidad, según el registro, puedan ser objeto por parte de un socio de una petición de auditoría, pero lo cierto es que, según las alegaciones del solicitante, él votó en contra de la aprobación y por tanto solo fueron aprobadas por el 60% del capital. En definitiva, da más validez a las manifestaciones hechas en una certificación de junta, mero documento privado, que a la manifestación del recurrente que se basa en una escritura pública de aumento de capital inscrita, aunque realmente, pese a que la falta de legitimación es alegada por la sociedad, la resolución no se basa en esa falta de legitimación.

Y esa fuerza para denegar la auditoría deriva de algo que nosotros ponemos en duda: que la presunción de validez del artículo 20 del Ccom pueda extenderse a los depósitos de cuentas y en especial a las certificaciones aprobatorias de las juntas generales celebradas. De los artículos 20 y 21 parece deducirse que el principio de legitimación y el de fe pública sólo se extiende a los asientos practicados en los libros del registro, pero en ningún caso a los documentos depositados. Esta distinción se aprecia clara mente en el art. 23 cuando al hablar de la publicidad formal distingue claramente entre la que afecta a los asientos del registro y a otros documentos depositados.

En todo caso estimamos que la DG debería haberse apoyado en el propio art. 40 del Ccom que dice claramente que “La sociedad únicamente podrá oponerse al nombramiento aportando prueba documental de que no procede el mismo o **negando** la legitimación del solicitante” y si esa legitimación no era clara, como parece que no lo era o al menos estaba discutida, lo procedente era suspender el procedimiento hasta que se aclarara entre las partes.

Aparte de ello, la DG es contradictoria en sus propios argumentos pues olvida totalmente que la aportación de acciones de una sociedad a otra, según documento acompañado e inscrito, fue alegada por el solicitante. Es decir que la DG da preferencia a un documento depositado que sobre otro ya inscrito del que en principio resultaba clara la legitimación del solicitante, pese a que la sociedad no lo había reconocido como socio. Además, no se ve especial inconveniente en auditar unas cuentas ya aprobadas: si el auditor no hace reserva alguna, seguirán aprobadas y si hace reservas habrán de ser reformuladas y aprobadas de nuevo. No sería la primera vez que unas cuentas ya depositadas son reformuladas por haber incurrido en errores contables o de otra índole. Es más, el hecho de que las cuentas ya estén depositadas nunca ha sido un obstáculo, según reiterada doctrina del CD, para nombrar al auditor del artículo 265.2 de la LSC, es decir a petición de la minoría.

En definitiva, un expediente con muchos interrogantes respecto del cual creemos que se debería haber resuelto por la vía de la legitimación o no legitimación del solicitante o bien con la **suspensión** del expediente por las dudas sobre esa legitimación.

CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL. REVOCACIÓN ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN. PIE DE RECURSOS.

Expediente 8/2023 sobre convocatoria de Junta General.

Resolución de 28/11/2023.

Palabras clave: convocatoria de junta, pie de recurso.

Hechos: por un socio, persona jurídica, se solicita convocatoria de junta general al amparo del **artículo 171 de la LSC**, es decir para el nombramiento de órgano de administración.

De la solicitud resulta la dimisión de tres consejeros y que como consecuencia de ello el consejo no puede constituirse válidamente (sólo quedan dos consejeros).

En consecuencia, solicita convocatoria de junta para fijación del número de consejeros y que se nombre al menos uno.

Se da traslado fehaciente a la sociedad en fecha 27 de julio de 2023.

Con fecha 9 de agosto de 2023, y por email, el presidente del consejo de administración, dice que conoce la recepción de una notificación, pero que el lugar a donde se ha mandado ya no es el domicilio de la sociedad lo que pone de manifiesto la mala fe del solicitante que tenía conocimiento de ello.

Con la misma fecha y por escrito firmado digitalmente, la sociedad dice que se celebró junta sin acuerdo sobre nombramientos y que se convoca nueva junta a celebrar el día 24 de agosto de 2023 con el orden del día de disolución de la sociedad o remoción de la causa de disolución y, en su caso, determinación de la forma del órgano de administración y nombramiento de cargos.

El registrador **estima** la solicitud del socio, por cumplirse los requisitos del artículo 171 y por ser la oposición de la sociedad **extemporánea**, sin entrar en el **fondo** de las alegaciones de la sociedad.

La sociedad recurre en alzada y alega:

- que no se acredita quien recogió la notificación;
- que por ello procede la anulación de la resolución;
- que fue el socio solicitante el que se opuso a la renovación del consejo en la junta celebrada el 30 de junio;
- que no se da ninguno de los supuestos para acordar la convocatoria;

--- que en la junta de 24 de agosto se nombraron dos administradores por lo que ya no es necesario ninguna nueva junta, procediendo al menos la suspensión cautelar.

Resolución: Se **confirma** la resolución del registrador.

Doctrina: Comienza la DG diciendo, como suele ser su costumbre, que el expediente tiene solo por objeto determinar si concurren o no los requisitos del artículo 171 de la LSC para acordar la convocatoria de junta.

Supuesto lo anterior recuerda que el artículo 170.3 de la LSC determina que “Contra la resolución por la que se acuerde la convocatoria de la junta general no cabrá recurso alguno”. Con ello se trata de procurar la **efectividad** del acuerdo, para no demorar la convocatoria de junta, y evitar “una **eventual impugnación** para el caso de que la resolución sea de fecha posterior a la celebración de la junta y sin perjuicio de que, quien ostente legitimación, acuda a los Tribunales de Justicia si considera que la convocatoria acordada es contraria a derecho (artículos 204 y 206 de la Ley de Sociedades de Capital)”. Y tampoco impide el recurso por causa de pedir basado en motivos de **nulidad**, aunque este recurso carece de efectos suspensivos (vid. Art. 47 y 108 LPA).

Pese a todo ello la DG entiende que debe pronunciarse sobre las **alegaciones** de la sociedad:

Así respecto del lugar de la notificación que lo ha sido en lugar distinto al de su efectivo domicilio, no puede tomarse en cuenta esa alegación pues la sociedad ha recibido la notificación y además esta se le hizo en el domicilio registral.

En cuanto a si el registrador a pesar de ser el recurso extemporáneo debió entrar en el fondo del asunto, dice que es cierto que la DG ha reiterado que la oposición a la solicitud es una facultad o derecho de la sociedad y no una carga y, por consiguiente, que el Registrador debe resolver el fondo de la cuestión, y ello, aunque la sociedad no se oponga o se oponga fuera del plazo reglamentariamente establecido.

A lo anterior se une lo dispuesto en el artículo 76.1 y 73.3 de la Ley 39/2015, de 1 octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, según los cuales los interesados pueden en cualquier momento, antes de la resolución, hacer alegaciones.

Ahora bien, de ahí no resulta, como pretende la recurrente, causa de nulidad alguna tal pues “la sociedad ha podido alegar lo que en derecho le ha resultado conveniente, ejercer el derecho de recurso (pese a que, como igualmente queda dicho, esta Dirección General no entrará en la cuestión de fondo), y, en fin, adoptar la postura más conveniente para sus intereses”.

Y finalmente “tampoco es causa de nulidad, que la resolución impugnada no especifique cual es el supuesto concreto del artículo 171 de la Ley de Sociedades de Capital en el que fundamenta su resolución”, pues ese supuesto resulta con claridad de la propia resolución.

Comentario: De esta resolución resulta la importancia que tiene el pie de recursos de cualquier resolución que salga del Registro Mercantil. Si la resolución hubiera contenido el pie de recurso correcto, es decir que no cabía recurso alguno contra ella, el interesado hubiera omitido este trámite y en todo caso si lo hubiera interpuesto es obvio que la DG no le hubiera dado curso alguno y hubiera sido rechazado de plano. Por ello en todo expediente de convocatoria de junta en el que se acceda a lo solicitado, debe constar claramente la no posibilidad de recurso contra la resolución. Ello es debido a las causas que apunta la resolución, pero también, añadimos nosotros, a que una celebración de junta es solo eso, pues los acuerdos dependen de los socios, y si la sociedad no está conforme con esa convocatoria, una vez celebrada, podrá convocar otra con el orden del día que sea procedente. En definitiva, que una convocatoria de junta no es algo que pueda causar un perjuicio irremediable a la sociedad.

CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL. LEGITIMACIÓN. DEVOLUCIÓN DEL EXPEDIENTE.

Expediente 9/2023 sobre convocatoria de Junta General.

Resolución de 28/11/2023.

Palabras clave: convocatoria junta, legitimación, suspensión del expediente, nueva resolución.

Hechos: por un socio se solicita convocatoria de junta al amparo del **artículo 169** de la Ley de Sociedades de Capital, con el orden del día establecido en la Ley, es decir la aprobación de las cuentas anuales de la sociedad.

De su escrito resulta que es socia por **compraventa** de participaciones en escritura pública de fecha de junio de 2023, y que la junta general ordinaria del ejercicio 2022 no ha sido convocada.

La sociedad se opone alegando que:

--- no se reconoce la legitimación de la solicitante por la existencia de **procedimiento judicial** sobre el título alegado: se justifica por la admisión de recurso ante el TS;

--- las cuentas anuales del ejercicio 2022 no están auditadas.

El registrador acuerda la **suspensión** del expediente de conformidad con la doctrina jurisprudencial y de la propia Dirección General en base al artículo 6 de la Ley 15/2015, de 2 de julio de Jurisdicción Voluntaria.

La solicitante pide la **reanudación del procedimiento** en base a que también es socia de la sociedad con carácter previo y con independencia a la escritura de compraventa tachada de nula, que la sociedad lo ha venido reconociendo desde hace muchos años, a cuyo efecto

acompaña una serie de actas desde el ejercicio de 2016 en las que figura la solicitante como socia.

La sociedad se opone al recurso de alzada por la falta de legitimación en cuanto al título alegado en la instancia, y que en cualquier caso la solicitante no consta como socio en el libro registro pues el título anterior de partición de herencia pende del mismo procedimiento judicial de nulidad pendiente de recurso de casación ante el Tribunal Supremo.

Resolución: se acuerda la **devolución** del expediente al registrador para su **resolución** a la vista de los nuevos escritos.

Doctrina: La DG, sobre la base del art.354.3 del RRM, dice que no es el momento procesal oportuno para **confirmar o revocar** la decisión del registrador de suspender el procedimiento por motivos de prejudicialidad.

El registrador acierta cuando ante el escrito de la solicitante alegando un título distinto de legitimación, lo notifica a la sociedad, pero hecho esto no toma decisión alguna sobre los nuevos escritos presentados, sino que eleva el expediente a esta DG estimado que se trata de un recurso de alzada.

Por consiguiente, **no existiendo decisión del registrador**, no es admisible un recurso de alzada, sino que lo que procede es la **devolución del expediente al registrador** para que, a la luz de la documentación aportada por las partes, resuelva sobre lo solicitado como impone el artículo 354.3 del Reglamento del Registro Mercantil sin perjuicio de que una vez que así resuelto, las partes puedan ejercitar su derecho de recurrir en alzada si lo consideran oportuno.

Comentario: Dos consecuencias importantes resultan de esta resolución:

--- que si en virtud de los escritos de las partes hay nuevos elementos que pueden influir en la decisión del registrador, de esos nuevos elementos hay que notificar a las partes;
--- que si lo que se acuerda es la suspensión del expediente por acreditarse la existencia de prejudicialidad y por mor de los nuevos escritos de las partes hay nuevos elementos distintos de los inicialmente alegados, el registrador no debe elevar el expediente a la DG, sino **resolver** el fondo del asunto.

En definitiva, la DG confirma una vez más la **flexibilidad** con que deben ser tratados estos expedientes.

NOMBRAMIENTO DE EXPERTO. MODIFICACIÓN OBJETO SOCIAL. PLAZO PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO.

Expediente 22/2023 sobre nombramiento de experto.

Resolución de 28/11/2023.

Palabras clave: experto, objeto social.

Hechos: Varios socios solicitan el nombramiento de un experto conforme al artículo 353 de la Ley de Sociedades de Capital, como consecuencia del ejercicio de su derecho de separación al amparo del artículo 346 de la Ley de Sociedades de Capital.

Se fundan en lo siguiente:

Que la junta general con el voto **en contra** de los solicitantes tomó el acuerdo de **ampliación del objeto social**.

Del acta de la junta, solicitada por el registrador para mejor proveer, resulta que la junta convocada con el orden del día de ampliación del objeto social se constituyó con el 82,45% del capital social, adoptó el acuerdo con el voto favorable de socios que representan el 60,848 % del capital social y con el voto en contra del resto de asistentes.

Que, publicado el acuerdo en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, se **notificó** a la sociedad el ejercicio del derecho de separación.

Que no existe acuerdo sobre el valor de las acciones y con conocimiento de que otro socio ha solicitado también experto, se pide que se nombra el mismo de forma conjunta.

La sociedad se **opuso** a la pretensión del socio alegando que el acuerdo fue **conocido** por los socios **en el mismo acto de la junta**, pues todos asistieron a ella y por tanto lo han ejercitado **fuera de plazo** y que la solicitud se hizo de modo defectuoso al no acompañar copia del acta notarial.

Acompaña a su escrito copia de un correo electrónico de fecha 7 de junio de 2023 dirigido a persona que no es ninguno de los solicitantes y que contiene a su vez copia del correo electrónico de fecha 10 de noviembre de 2022 en el que la notaría remite a un despacho de abogados copia simple de la junta de la sociedad.

El registrador mercantil **no admite la oposición** y resuelve la procedencia del nombramiento del experto solicitado. Se funda en que **el ejercicio se hizo en plazo** con independencia del conocimiento que pudieran tener los socios del contenido de la junta y que el hecho de subsanar la instancia remitiendo el acta notarial carece de relevancia.

La sociedad interpone recurso de alzada: se basan en esencia en que los solicitantes asistieron a la junta y tuvieron conocimiento del acta por remisión de la notaría al abogado de los solicitantes, Que la publicación del acuerdo se contrapone a la recepción y quien ha recibido la comunicación no puede esperar a la publicación. Que no puede recibir amparo quien ha sido convocado, ha asistido a la junta y ha recibido copia íntegra del acta notarial.

Resolución: se **confirma** la decisión del registrador Mercantil.

Doctrina: El problema que plantea la resolución es similar al de la resolución de fecha 6 de septiembre de 2023.

La cuestión queda centrada en determinar **si el plazo de un mes** a que se refiere el artículo 348.2 de la Ley de Sociedades de Capital **comienza a correr para un socio** que ha asistido a la junta general “desde dicha **fecha** o desde la **fecha en que se le notifica** o se publica el acuerdo”.

El artículo 348.2 dice claramente, sin distinguir entre uno u otros socios, es decir asistentes o no asistentes a la junta, que “el derecho de separación habrá de ejercitarse por escrito en el plazo de un mes a contar desde la **publicación** del acuerdo o desde la **recepción** de la comunicación”.

La sociedad recurrente sostiene que la sociedad que ejerce el derecho de separación fue **notificada con anterioridad** del contenido del acta notarial que documentó la junta general en la que se adoptó el acuerdo. Para acreditar dicha circunstancia aporta copia de **un correo electrónico** de fecha 10 de noviembre de 2022 en el que, como se ha hecho constar en los hechos, su contenido se limita a afirmar que se remite copia simple de la junta de la sociedad apareciendo como destinatario una dirección de correos de un despacho de abogados.

Para la DG es evidente que “dicho documento **no acredita** de modo mínimamente fehaciente que se haya notificado a la sociedad ejerciente el contenido del acuerdo de modificación del objeto social que hace surgir el derecho de separación y, en consecuencia, no puede ser considerado como “*dies a quo*” como pretende el escrito de recurso”.

Peo no sólo se basa en eso la recurrente, sino que dice que como los solicitantes **asistieron** a la junta, la fecha de esta debe entenderse como fecha de notificación y de inicio del plazo de un mes para ejercitar el derecho.

Para la DG esta argumentación podría tener fundamento si se distinguiese en la Ley entre la situación de los asistentes y no asistentes a la junta general; pero nada de esto hace el art. 348.2 de la LSC en el cual el “*dies a quo*” viene determinado por la fecha de la publicación en el BORME sin hacer distingo alguno entre unos socios y otros. Y ello es así porque el único requisito para ejercer el derecho de separación es **no haber votado a favor** del acuerdo que provoca el nacimiento del derecho de separación.

Señala no obstante que la regulación es **distinta** para el caso del **artículo 348 bis de la LSC**, el cual, como exige que el socio que ejercita el derecho vote en contra, establece que el plazo para el ejercicio del derecho de separación se cuenta **a partir de la fecha** de la aprobación del acta junta general que adopta el acuerdo.

Finalmente, la DG dice que el hecho de que no se acompañara a la solicitud el acta de la junta general, la cual tuvo que ser solicitada por el registrador, carece de trascendencia en estos casos de conformidad con el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 octubre del

Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas: es un simple caso de **subsunción** de requisitos para los que se concede un plazo de 10 días. Por consiguiente, ninguna causa de nulidad afecta al expediente.

Comentario: Aunque la resolución se limita a ratificar la doctrina sobre el comienzo del plazo de ejercicio del derecho de separación en los supuestos normales y en los supuestos del art. 348 bis de la LSC, lo volvemos a traer como mero **recordatorio** de una doctrina que nos parece acertada, si bien y como apunta entre líneas la DG, es indudable que los socios **asistentes** en el caso de separación normal saben del nacimiento de su derecho en la misma junta en la cual han ejercitado su derecho de voto, pero para que sea esa la fecha a partir de la cual puedan ejercer su derecho en la misma junta, por el presidente se les debe señalar que con su asistencia se dan **por notificados** y los socios **aceptar dicha notificación** de forma expresa. En otro caso y aunque la junta fuera universal, creemos que el inicio para el ejercicio surge desde la publicación o notificación en forma.

CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL. ERROR EN EL PIE DE RECURSOS. LEGITIMACIÓN.

Expediente 10/2023 sobre convocatoria de Junta General.

Resolución de 20 de diciembre de 2023.

Palabras clave: convocatoria junta, pie de recursos, legitimación.

Hechos: Por dos personas, y al amparo del **artículo 169** de la Ley de Sociedades de Capital, como herederos de su madre que era la socia, solicitan la convocatoria de Junta General de una sociedad.

Del escrito de solicitud y de la documentación que le acompaña resulta:

--- que han requerido al administrador único de la sociedad para que celebre junta general de socios para la **aprobación de cuentas** de los ejercicios 2018 a 2021 y para el nombramiento de administrador;

--- se acompaña **certificado expedido por notario** el cual, a la vista del testamento, certificado de defunción y de últimas voluntades, manifiesta que las solicitantes fueron instituidas herederas por su madre.

--- también se acompaña escrito del administrador de la sociedad en el que manifiesta que las solicitantes **no figuran inscritas** en el Libro Registro de Socios y por tanto no acceden a la convocatoria de junta.

La sociedad **se opuso** a la pretensión del socio alegando:

--- que los solicitantes no son socios;

--- que cuando se le acredite suficientemente dicha condición por escritura liquidada del impuesto se procederá a la convocatoria;

--- en todo caso conforme al artículo 126 de la Ley de Sociedades de Capital deben designar un representante para el ejercicio de los derechos de socios.

La registradora **estima parcialmente** la solicitud de los solicitantes sobre la base de que se dándose la existencia de una comunidad hereditaria, si concurren a la solicitud todos los interesados no es necesario nombrar un representante. Por ello **accede a la convocatoria**, pero solo para la aprobación de las cuentas, pero no para el nombramiento de administrador por no haber transcurrido el plazo de **dos meses** a que se refiere el artículo 168 de la Ley de Sociedades de Capital.

La sociedad recurre e insiste en que no se ha acreditado la condición de herederos de los solicitantes, que la administración de la sociedad desconoce si en el caudal relicto figuran las participaciones sociales y si existe alguna limitación o derecho de terceros para esa adjudicación de herencia.

Resolución: se **confirma** la decisión del registrador.

Doctrina: Lo primero que hace la DG es recordar que el art. 170.3 de la LSC dispone de forma terminante que contra la resolución por la que se acuerde la convocatoria de la junta general no cabrá recurso alguno. Con ello se pretende la **ejecutividad inmediata** del acuerdo y evitar una **eventual impugnación** para el caso de que la resolución sea de fecha posterior a la celebración de la junta y todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan acudir a los Tribunales de Justicia o se pueda recurrir por causa de pedir basada en motivos de nulidad distintos de la propia resolución del registrador (vide artículo 47 de la Ley 39/2015, de 1 octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la resolución de este Centro de fecha 25 de abril de 2016 en materia de convocatoria de junta). Pero todo ello sin efectos suspensivos.

Pero lo que ha ocurrido en este caso es que la registradora no ha tenido en cuenta la previsión del artículo 170.3 de la Ley de Sociedades de Capital y en su resolución se hace constar **un pie de recurso** en abierta **contradicción** con el citado precepto, lo que obliga a **pronunciarse** a esta Dirección General.

Sobre las alegaciones de la sociedad dice que “en el ámbito del procedimiento previsto en los artículos 338 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil -que ha de ser de aplicación a este expediente, como aclaró la Resolución de consulta sobre diversas cuestiones relativas a la convocatoria de junta general de socios por registradores mercantiles en el ámbito de los artículos 169 y 171 de la Ley de Sociedades de Capital, de 20 de noviembre de 2015-, la Dirección tiene declarado (vide resoluciones de 29 y 30 de julio, 5 de agosto y 12 de septiembre de 2014 y 17 de abril de 2015, entra otras muchas en materia de auditores y de 7 de noviembre de 2016, 9 de febrero y 24 de septiembre de 2018 y 2 de diciembre de 2021 en materia de convocatoria de juntas), que la negación de

la legitimación individual es necesario que se apoye en prueba o circunstancia que demuestre que el o los solicitantes no reúnen la condición de socio si del expediente resulta lo contrario”.

Reitera, una vez más, que “el solicitante debe acreditar su condición de socio, así como que ostenta, en su caso, el porcentaje mínimo exigido legalmente para el ejercicio del derecho que reclama. La ausencia de rigor formal en la tramitación del expediente a que se refiere el Reglamento del Registro Mercantil permite a quien reclama tal condición ponerla de manifiesto por cualquier medio de prueba y a la sociedad, en su caso, refutarla”.

“En definitiva, el socio debe acreditar su condición y porcentaje si tal circunstancia no resulta del propio Registro por cualquier medio de prueba que se estime suficiente sin que sea preciso extremar un rigorismo formal en un expediente caracterizado por lo contrario. Por su parte la sociedad, si opone la falta de legitimación del solicitante, debe **acreditar** igualmente y en la misma medida que carece de la condición de socio o, al menos, los motivos por los que considera que aquella condición no ha sido debidamente acreditada”.

Aparte de ello la falta de notificación formal de adquisición de la cualidad de socio no puede ser alegada por la sociedad ya que la propia solicitud de convocatoria, “tiene los efectos de la comunicación exigida por el artículo 123.3 de la Ley de Sociedades de Capital”. “La sociedad puede o no reconocer la condición de socio del instante, pero ello no condiciona ni la tramitación ni la resolución del expediente”.

También añade, sobre la necesidad o no de nombrar un representante de la comunidad hereditaria, aunque ello sería necesario, es obvio que si la solicitud proviene de todos los interesados en la herencia se cumple con creces el requisito del artículo 126 de la LSC, lo que supone que los solicitantes están legitimados para hacer la solicitud.

También aclara que el hecho de que los solicitantes no estén inscritos en el Libro Registro de Socios, “no puede enervar el derecho del socio o socios, pues tal y como se ha puesto de manifiesto reiteradamente (Resoluciones de fechas 30 y 31 de mayo y 26 de junio de 2007 y 4 y 8 de noviembre de 2013 entre otras muchas), la condición de socio no sólo puede ser acreditada mediante una certificación expedida por el órgano de administración social ni mediante la inscripción en el libro registro de acciones o participaciones, ya que, de ser así, se dejaría al arbitrio de una de las partes, la sociedad, el ejercicio de un derecho que la ley le atribuye a la otra, el socio minoritario, en el supuesto, la comunidad hereditaria”.

Finalmente, el argumento de que no se acredita que las participaciones forman parte del caudal relicto o que carecen de cualquier limitación a los derechos que se derivan de ellas, es “inadmisible”, pues supone desconocer la naturaleza jurídica de la herencia y el hecho de que no puede exigirse una prueba negativa de algo que no consta en estatutos ni en el Libro Registro de Socios.

Comentario: Una vez más pone de relieve la importancia que tiene el llamado “pie de recursos” de toda resolución o nota de calificación que salga del Registro Mercantil y también del de la Propiedad y por supuesto del de Bienes Muebles.

Si consta pie de recurso, cuando según la LSC, no es posible recurso alguno, la DG sostiene que se ve obligada a entrar en el fondo de la cuestión planteada. Puede ser así y no lo discutimos, pero creemos que ello implica un evidente **peligro**: si la DG al entrar en el fondo de la cuestión planteada, encontrara que el recurso está fundamentado y que la convocatoria de la junta no era procedente, ¿cuál sería la decisión de la sociedad si la junta ya se hubiera celebrado? ¿se trataría de una junta nula por defectos de convocatoria? ¿sus acuerdos serían o no inscribibles? ¿existiría responsabilidad el registrador por su error al poner “pie de recursos” cuando no es procedente? Creemos que para evitar estos u otros problemas, la DG ante una convocatoria registral de junta, debe, pese a que el registrador por error haya puesto pie de recursos, inadmitir el mismo y **sobreseer** el expediente. La claridad de la LSC debe imponerse al error evidente del registrador. Así parece que se hacía antes de 2015, cuando eran exclusivamente los jueces los que podían convocar la junta y por inercia ponían pie de recurso a resoluciones que aceptaban la convocatoria, o por el contrario denegaban la posibilidad de recurso cuando su decisión era denegatoria de la junta.

NOMBRAMIENTO DE AUDITOR. TURNO DE NOMBRAMIENTO.

Expediente 63/2023 sobre nombramiento de auditor.

Resolución de 21 de diciembre de 2023.

Palabras clave: auditor, nombramiento por turno.

Hechos: Por parte de una sociedad se solicita un auditor al amparo del artículo 265.2 de la LSC para el ejercicio de 2022.

La sociedad se opuso por lo siguiente:

--- no se acredita de forma fehaciente la titularidad de las acciones;

--- de forma alternativa solicita que por concurrir circunstancias excepcionales se nombre conforme al artículo 356 del RRM determinado auditor, pues el mismo consta inscrito en la hoja de la sociedad para las cuentas consolidadas.

El Registrador Mercantil acuerda aceptar el nombramiento, si bien para evitar “costes asociados a la realización de la auditoría, y por aplicación de lo previsto en el artículo 356 RRM”, nombra a la sociedad auditora señalada en la solicitud.

La solicitante recurre la resolución en la parte que se refiere al nombramiento de la auditora señalada por la sociedad y que es la auditora de sus cuentas consolidadas.

Alega que se infringen los artículos 355 y 356 del Reglamento del Registro Mercantil, pues no se justifican las circunstancias excepcionales.

Por parte de la DG, se concede un plazo de quince días para que se justifique la inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento, la entrega del informe de verificación de las cuentas correspondientes al ejercicio 2022 al socio solicitante o aportación del informe de verificación. El RM, contesta que a esa fecha ni se ha inscrito auditor alguno ni consta que se haya entregado el informe de auditoría. En el mismo sentido se pronuncia la solicitante.

La sociedad no contesta al requerimiento.

Resolución: Se **confirma** la decisión del registrador.

Doctrina: El problema se centra en dilucidar si el nombramiento del auditor señalado por la sociedad por parte del RM, se ajusta o no a derecho.

La DG parte de los siguientes puntos:

--- el sistema de nombramiento es el del artículo 355 del RRM, es decir al que por turno le corresponda;

--- ese también es el sistema del artículo 356, si bien la DG en una interpretación menos rigorista del precepto admite que se nombre en estos casos el auditor señalado por la sociedad, si ello está justificado;

--- en el caso de la resolución la excepción al nombramiento dice la DG que está “más que justificado” al ser la auditora de las cuentas consolidadas;

--- a lo anterior se unen “los principios de objetividad, independencia e imparcialidad que presiden la actividad auditora...”, sea cual sea el origen de su nombramiento.

Comentario: La DG, en materia de nombramiento de auditores, aplica el criterio de flexibilidad que le caracteriza, pues en este caso, aunque por razones de economía, pudiera admitirse el nombramiento como auditor del art. 265.2 de la LSC a la entidad nombrada como auditora para las cuentas consolidadas, debemos reconocer que un supuesto es el normal y otro muy **distinto** el excepcional del artículo 356 del RRM, el cual como reconoce la propia DG también está sujeto al nombramiento por turno; en consecuencia mezclar ambos procedimientos puede sentar un precedente inadecuado con la naturaleza de la designación a petición de la minoría. En todo caso entendemos que como mínimo el Registrador debería haber dirigido la solicitud para nombrar como auditor al ya inscrito para las cuentas consolidadas, a la propia DG y no hacer él el nombramiento directamente para lo que creemos no está facultado.

NOMBRAMIENTO DE EXPERTO. MODIFICACIÓN INDIRECTA DEL OBJETO SOCIAL.

Expediente 24/2023 sobre nombramiento de experto.

Resolución de 24 de diciembre de 2023.

Palabras clave: experto, objeto social.

Hechos: Por tres socios se solicita el nombramiento de experto para la valoración de las acciones de una anónima, al amparo del art. 346.1 de la LSC, es decir por **modificación sustancial** del objeto de la sociedad.

Se fundan en los siguiente:

--- por los solicitantes se solicitó en su día convocatoria de junta para **modificar el objeto** con la finalidad de adaptarlo a la realidad;

--- la propuesta de modificación del objeto social fue **rechazada** con el voto en contra, entre otros, de los solicitantes.

--- se ejercita el **derecho de separación**;

--- la sociedad **no admite** la existencia de dicho derecho;

--- que como se ha producido una **alteración de la actividad de la sociedad**, el registrador puede valorarla y nombrar un experto;

El registrador declara la improcedencia del nombramiento de experto, pues no puede valorar si existe o ha existido modificación indirecta del objeto social.

Los solicitantes recurren en alzada y alegan:

--- que la modificación del objeto es con motivo de la **creación de una filial** con una actividad distinta a la de la sociedad matriz;

--- que los solicitantes constituyen un **grupo minoritario** expulsado de la gestión social;

--- que la Dirección General ha entendido que el registrador mercantil es competente para **valorar** si se dan los presupuestos para el ejercicio del derecho de separación existiendo sentencias sobre que la falta de acuerdo para modificar el objeto social puede dar lugar al derecho de separación.

Resolución: se **confirma** la resolución del registrador.

Doctrina: Ratifica la DG su doctrina de la Resolución de esta Dirección General de fecha 17 de diciembre de 2021 (3ª).

Pese a la amplitud con que se admite el derecho de separación en sociedades cerradas como son las limitadas, y pese a que la sentencia 438/2010 de 30 junio, de del TS aclaró

que existe derecho de separación en el caso “de sustitución de la explotación directa por la indirecta, mediante la creación de un grupo de empresas con unidad de dirección”, lo cierto es que el art. 346.1 de la LSC **sólo concede** el derecho de separación en los casos de “sustitución o modificación sustancial del objeto social”.

Por tanto, si no existe ese acuerdo y además los peticionarios de junta con el orden del día de modificación del objeto social votan en contra, no surgirá el derecho de separación.

Es lo que ocurre en el presente caso, dice la DG, pues ni existe acuerdo de modificación del objeto, ni los solicitantes asistentes votan a favor de que se modifique el objeto social.

Por ello, continúa la DG, no se puede valorar la **alteración indirecta de objeto** que pretenden los solicitantes, sin perjuicio de que, en su caso, mediante la oportuna acción judicial obtengan una confirmación de su tesis, en cuyo caso sí procedería el nombramiento de experto.

Comentario: La DG en esta resolución parece no entender lo que pretenden los solicitantes.

Es obvio que no existe cambio de objeto de la sociedad respecto de la cual se ejercita el derecho de separación, pero lo que pretendían los solicitantes, al proponer una junta con el orden del día de modificación del objeto social, era que el resto de los socios votaran a favor de ese cambio, para hacerlo coincidir, según su tesis, con la realidad. Ahora bien ellos tenían que votar en contra de la modificación o no asistir a la junta, pues si votaban a favor era claro que no surgiría el derecho de separación. Lo que ha ocurrido es que el resto de los socios no participan de la tesis de que ha existido un **cambio indirecto del objeto** y por tanto no lo modifican y los solicitantes se ven privados de su derecho de separación pues el apreciar si existe cambio indirecto o no del objeto social, como cuestión de hecho y jurídica que es, no parece que pueda hacerlo ni el registrador ni la propia DG.

Por tanto, en estos casos de modificación indirecta del objeto lo procedente será acudir directamente a los Tribunales de Justicia, sin que la DG pueda apoyar su decisión en el voto en contra de los solicitantes, pues para ellos era obligado ese voto en contra.

NOMBRAMIENTO DE EXPERTO.SOCIEDAD EN LIQUIDACIÓN. REACTIVACIÓN DE LA SOCIEDAD.

Expediente 26/2023 sobre nombramiento de experto a instancia de un socio de una sociedad anónima en liquidación.

Resolución de 17 de enero de 2024.

Palabras clave: experto, liquidación sociedad, reactivación.

Hechos: Se solicita por un socio el nombramiento de un experto como consecuencia del ejercicio de su derecho de separación al amparo de los artículos 346.1.c y 370.3 de la Ley de Sociedades de Capital.

Se fundamenta en lo siguiente:

--- que la sociedad adoptó el acuerdo de su **reactivación** en junio de 2023 con su voto en contra;

--- que a la junta asistieron entre presentes y representados, el 95,0805% del capital social. El punto del orden del día relativo a la reactivación fue aprobado con el voto favorable del 55,86132% del capital social;

--- que la sociedad **no ha publicado** el acuerdo de reactivación en el BORME ni lo ha notificado a los socios;

--- que pese a ello la solicitante notificó a la sociedad por burofax en julio de 2023 el ejercicio de su derecho de separación.

La sociedad se **opuso** alegando:

--- como consecuencia del acuerdo de reactivación adoptado por la junta general de la sociedad con el voto en contra de la solicitante esta ejercitó su derecho de separación mediante el envío de un burofax el día 6 de julio de 2023;

--- no ha sido posible el acuerdo sobre la valoración de la compañía.

El registrador mercantil resuelve la **procedencia** del nombramiento del experto dado que para ese nombramiento no es preciso acreditar la existencia de previas conversaciones entre las partes interesadas.

Los **liquidadores** recurren en alzada:

--- se infringe la doctrina de la DGSJFP de que la **preferencia** está a favor del acuerdo de las partes;

--- que por ello **no se reúnen** los requisitos del artículo 353 de la Ley de Sociedades de Capital.

Resolución: Se **desestima** el recurso.

Doctrina: La DG reitera su doctrina sobre la cuestión planteada que resumimos en estos puntos:

--- no es necesario para la solicitud de experto acreditar la existencia de negociaciones con la sociedad afectada;

--- ninguna norma exige que exista debate previo con la sociedad sobre el valor de la cuota social;

--- para el ejercicio del derecho de separación basta con que concurran las circunstancias previstas por la Ley;

--- su ejercicio es unilateral;

--- la mera presentación de la solicitud es prueba suficiente de la voluntad del socio que se separa de la sociedad de que sea un experto independiente el que lleve a cabo la determinación del valor razonable de la participación en la sociedad;

--- no puede quedar en manos de la sociedad la viabilidad del procedimiento y la satisfacción del interés del socio con flagrante violación de la previsión legal;

--- el hecho de que la sociedad afirme que no hubo negociaciones previas es una mera afirmación de parte, equivalente a las que hace el socio sobre la falta de acuerdo.

Todo ello es conforme con la doctrina del TS en su sentencia 32/2006 de 23 enero sin que esa doctrina se haya visto modificada por sus sentencias 4, 46 y 64/2021, de 15 de enero, 2 y 9 de febrero respectivamente, sobre el **momento** en que efectivamente se produce el cese de la condición de socio.

Comentario: Se trata de un recordatorio, en el extracto que hemos realizado, de la doctrina de nuestro CD sobre el nombramiento de experto del que resultan las condiciones en que los socios que se separan de la sociedad pueden ejercitar su derecho a que se nombre un experto. A su vista lo único que debe **comprobar** el registrador es el **cumplimiento de los requisitos legales** o, en su caso, **estatutarios** para el ejercicio del derecho de separación sin tener en cuenta otras alegaciones de las partes y en el bien entendido que la decisión del registrador no supone un reconocimiento en firme de la existencia del derecho de separación, el cual podrá ser combatido por la sociedad en el orden jurisdiccional que corresponda.



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

FINCA INSCRITA SIN SUPERFICIE DE TERRENO. La superficie de las fincas registrales ha de expresarse «en todo caso», y por tanto, no solo cuando se inmatricule. No es suficiente la indicación de la superficie de la construcción.

Para la constancia registral de la superficie de una finca no basta la manifestación unilateral del titular registral, o su causahabiente, debiéndose acreditar tal extremo de modo que el registrador no albergue dudas fundadas sobre la identidad de la finca, y que queden salvaguardados los derechos de terceros, en especial, los titulares de fincas colindantes, a través de un procedimiento (art. 199, 201 LH) con las debidas garantías **(Sentencia de 29 de febrero de 2.024 del Juzgado de Primera Instancia nº 14 de Sevilla)**

Hechos: Se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura de compraventa de vivienda, en la que se describe como casa destinada a vivienda, que se encuentra en un solar, indicándose la superficie construida y la útil.

La Registradora practicó calificación negativa por no constar inscrita previamente en el Registro de la Propiedad la superficie del solar donde se asienta la obra construida (que figura en el Registro con dos plantas)

La sentencia de 29 de febrero de 2.024 del Juzgado de Primera Instancia nº 14 de Sevilla desestima la demanda interpuesta contra dicha calificación:

Los argumentos expuestos por el Notario, al impugnar la calificación negativa no desvirtúan los razonamientos expresados por la misma, que vienen avalados por los **arts.**

9 y 10 LH, tras la modificación operada por la Ley 13/2015, y por las Resoluciones de la Dirección General (P.ej **R. 13 de Diciembre de 2017, 25 de Junio de 2015**) citadas por la demandada al contestar la demanda, que si bien no contemplan un supuesto idéntico al aquí planteado, sí fijan unas pautas orientadoras que resultan de aplicación a este caso.

En resumen, de la normativa vigente y de las citadas resoluciones del Centro Directivo, resulta de modo incuestionable que **la superficie de las fincas registrales ha de expresarse «en todo caso»**, y por tanto, no solo cuando se inmatricule una finca, sino también cuando se pretenda practicar una inscripción asiento posterior en el folio real de una finca que conste inmatriculada sin expresión de su superficie. Y tal exigencia **no solo está normativamente dirigida a los registradores de la propiedad** a la hora de calificar los títulos y en su caso redactar las inscripciones, sino también dirigida a los funcionarios que autoricen títulos potencialmente inscribibles en el Registro de la Propiedad.

Por último, sentado que la expresión de la superficie de las fincas es un requisito necesario para la inscripción registral de los títulos relativos a ellas, ha de destacarse que para la constancia registral de tal dato, que está llamado a producir cualificados efectos jurídicos frente a todos, **no puede bastar la manifestación unilateral del titular registral, o su causahabiente, sino que será necesario acreditar tal extremo** de modo que el registrador no albergue dudas fundadas sobre la identidad de la finca, y que queden salvaguardados los derechos de terceros, en especial, los titulares de fincas colindantes, a través de un procedimiento con las debidas garantías.

A tales efectos, la **R. 13 de diciembre de 2017** considera que resulta especialmente idóneo el procedimiento regulado en el art. 199 LH, por las notificaciones, publicaciones y garantías que ofrece para los terceros en general o el previsto en el art. 201 LH.

Ley 13/2015 de 24 de junio, que también modificó el Texto Refundido del Catastro Inmobiliario, prevé como una de sus finalidades la **coordinación de la información existente entre el Registro de la Propiedad y el Catastro** para una mejor identificación de los inmuebles y una más adecuada prestación de servicios a ciudadanos y Administraciones. Dice la Exposición de motivos que las modificaciones que se introducen en los procedimientos regulados en los arts 198 a 210 LH tienen como objeto, por una parte, la **desjudicialización de los mismos** eliminando la intervención de los órganos judiciales sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva, que siempre cabrá por la vía del recurso y, por otra parte, su **modernización**, sobre todo en las relaciones que han de existir entre **Notarios y Registradores** y en la publicidad que de ellos deba darse. Y añadía dicha Exposición que en el art. 199 se regula el procedimiento de **incorporación al folio Registral de la representación gráfica catastral**, así como el procedimiento para **posibilitar al interesado** la puesta de manifiesto y rectificación de la representación catastral si esta no se correspondiese con la de la finca Registral; en ambos casos con salvaguarda de los derechos de los colindantes.

En el caso que nos ocupa, **el juicio de identidad de la finca por parte del registrador y las dudas que expresa en la nota de calificación, están fundadas en criterios objetivos y razonados**, dada la imprecisa descripción de la finca objeto de la compraventa, tanto en la inscripción registral como en la escritura pública, como una casa de dos plantas construida en un solar cuya superficie no consta.

Como se indica en la nota de calificación, **la indicación de la superficie de la construcción no basta**, siendo **necesaria la expresión de la medida superficial del suelo**, como elemento físico permanente que define a la finca. Y en este sentido, añade la calificación, que tal indicación, siempre necesaria, cobra una **especial relevancia en este supuesto** dado que la construcción cuenta con dos plantas (dato que se omite en la escritura pública), por lo que la superficie de la construcción y la del suelo no pueden coincidir. Así resulta de la certificación catastral, en la que se indican unos datos de superficie que no coinciden con los que figuran en el Registro de la Propiedad.

La función del Registrador consiste en **calificar la documentación** aportada conforme el art. 9 LH, y **garantizar los derechos de terceros**, y cabe concluir que en este supuesto, la calificación del Registrador de la Propiedad es **motivada y ajustada a la normativa registral**, sin que se puedan tomar en consideración motivos distintos a los directamente relacionados con la calificación.

Comentario: En definitiva, dos cuestiones quedan claras con esta sentencia: 1) Que la superficie de las fincas registrales ha de expresarse **«en todo caso»** (no sólo en caso de inmatriculación), por lo que en los casos en que la finca aparezca inscrita sin superficie (o, como en el presente caso, solo con la construida), debe indicarse la superficie de suelo como elemento físico permanente que define a la finca. Lo decisivo es **definir con precisión los límites de tal suelo** por constituir el **sustrato básico de su titularidad dominical**, sin la que no podría hablarse de una titularidad sobre lo edificado.

2) Que para la constancia registral de tal dato no basta una mera manifestación unilateral, debiéndose **acreditar tal extremo a través de alguno de los procedimientos** de la legislación hipotecaria (art. 199 LH, art. 210 LH) con las debidas garantías, de modo que el registrador no albergue dudas fundadas sobre la identidad de la finca, y que queden salvaguardados los derechos de terceros, en especial, los titulares de fincas colindantes, a través de un procedimiento, con las debidas garantías.

El dato superficial de las fincas inscritas ha pasado a constituir un **elemento esencial**, como evidencia el que la ley 15/2015 busca **superar la mera descripción literaria de las fincas a través de una completa descripción georreferenciada** de la superficie de las fincas (arts. 9 y 10 LH). Se supera así la posibilidad de admitir la omisión de la superficie de las fincas cuando ésta no conste. En efecto, la DGSJFP viene reiterando que no cabe inscribir la transmisión de una finca sin superficie (aunque así figurase en el Registro), y que para la constancia de esa superficie debe tramitarse el procedimiento del art. 199 LH o el del art. 201 LH (R. 13 de Diciembre de 2016, 13 de Diciembre de 2017, 13 de abril de 2018, 14 de Junio de 2021)

Dos de estas resoluciones son reseñadas en la sentencia: La de 25 de junio de 2015, según la cual la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene **cierta entidad inmatriculadora**; y la de 13 de diciembre de 2017, según la cual desde la reforma reglamentaria que entró en vigor en el año 1959, la expresión de la medida superficial de las fincas, expresada en el sistema métrico decimal, viene siendo una exigencia imperativa «en todo caso», como resalta la propia redacción del precepto; y tal exigencia reglamentaria, cuya legalidad nunca ha sido cuestionada ni anulada judicialmente, ha acabado siendo **expresamente refrendada y asumida con rango de ley con la reforma introducida por la Ley 13/2015**.

En el presente caso, se da la circunstancia que, según el propio Registro, la construcción existente en la finca tenía **más de una planta** -dato que sin embargo no recogía la escritura-, *por lo que* las diferencias entre superficie del suelo y de la construcción existen necesariamente y no cabe confundir una con otra. En definitiva, cobra aún más sentido la necesidad de expresar y acreditar la medida superficial del terreno.

Juan Carlos Casas Rojo