

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. 131 (3ª Época) • NOVIEMBRE 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

Cortes Generales.
Jefatura del Estado.
Banco de España.
Ministerio de Hacienda.
Tribunal Constitucional.
Ministerio de Trabajo y Economía Social.
Otros Entes.

CC.AA

Aragón
Principado de Asturias
Canarias
Cataluña
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. *(Por Pedro Ávila Navarro)*

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

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

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)*

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

2. Noticias de la Unión Europea. Por la Oficina de Bruselas del Colegio de Registradores

ÍNDICE

I. NOTICIAS DE INTERÉS

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sentencias

Pleno. Sentencia 120/2024, de 8 de octubre de 2024. Recurso de inconstitucionalidad 3955-2022. Interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso en relación con la Ley del Parlamento de Cataluña 1/2022, de 3 de marzo, de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016, para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda. Competencias sobre condiciones básicas de igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad, legislación procesal y bases de las obligaciones contractuales: nulidad de los preceptos legales autonómicos que imponen la obligación de ofrecer una propuesta de alquiler social antes de interponer una demanda judicial, así como la renovación de los contratos de alquiler social obligatorio y establecen la subrogación de las personas jurídicas adquirentes de vivienda en las consecuencias del incumplimiento de la función social de la propiedad; nulidad parcial de la regulación del ofrecimiento de propuesta de alquiler social. Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/16/pdfs/BOE-A-2024-23944.pdf>

JEFATURA DEL ESTADO

Derecho de defensa

Ley Orgánica 5/2024, de 11 de noviembre, del Derecho de Defensa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/14/pdfs/BOE-A-2024-23630.pdf>

BANCO DE ESPAÑA

Convenios

Resolución de 26 de noviembre de 2024, del Banco de España, por la que se publica el Convenio con el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, para el acceso a servicios registrales telemáticos via API y suministro periódico de información sobre operaciones societarias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/28/pdfs/BOE-A-2024-24833.pdf>

IV. NORMAS

B.O.E

Cortes Generales.

Medidas urgentes

Resolución de 30 de octubre de 2024, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 5/2024, de 22 de octubre, por el que se modifica la Ley 17/2006, de 5 de junio, de la radio y la televisión de titularidad estatal, para adoptar medidas urgentes relativas al régimen jurídico aplicable a la Corporación RTVE.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/01/pdfs/BOE-A-2024-22547.pdf>

Medidas urgentes

Resolución de 21 de noviembre de 2024, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 6/2024, de 5 de noviembre, por el que se adoptan medidas urgentes de respuesta ante los daños causados por la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/29/pdfs/BOE-A-2024-24841.pdf>

Jefatura del Estado.

Medidas urgentes

Real Decreto-ley 6/2024, de 5 de noviembre, por el que se adoptan medidas urgentes de respuesta ante los daños causados por la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-22928.pdf>

JEFATURA DEL ESTADO

Agentes forestales y medioambientales

Ley 4/2024, de 8 de noviembre, básica de agentes forestales y medioambientales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/09/pdfs/BOE-A-2024-23271.pdf>

JEFATURA DEL ESTADO

Medidas urgentes

Real Decreto-ley 7/2024, de 11 de noviembre, por el que se adoptan medidas urgentes para el impulso del Plan de respuesta inmediata, reconstrucción y relanzamiento frente a los daños causados por la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/12/pdfs/BOE-A-2024-23422.pdf>

Derecho de defensa

Ley Orgánica 5/2024, de 11 de noviembre, del Derecho de Defensa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/14/pdfs/BOE-A-2024-23630.pdf>

Medidas urgentes

Corrección de errores del Real Decreto-ley 6/2024, de 5 de noviembre, por el que se adoptan medidas urgentes de respuesta ante los daños causados por la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/20/pdfs/BOE-A-2024-24097.pdf>

Medidas urgentes

Real Decreto-ley 8/2024, de 28 de noviembre, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el marco del Plan de respuesta inmediata, reconstrucción y relanzamiento frente a los daños causados por la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/29/pdfs/BOE-A-2024-24840.pdf>

Banco de España.

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 19 de noviembre 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/2024/11/20/pdfs/BOE-A-2024-24210.pdf>

Convenios

Resolución de 26 de noviembre de 2024, del Banco de España, por la que se publica el Convenio con el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, para el acceso a servicios registrales telemáticos via API y suministro periódico de información sobre operaciones societarias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/28/pdfs/BOE-A-2024-24833.pdf>

Ministerio de Hacienda.

Procesos de facturación

Corrección de errores de la Orden HAC/1177/2024, de 17 de octubre, por la que se desarrollan las especificaciones técnicas, funcionales y de contenido referidas en el Reglamento que establece los requisitos que deben adoptar los sistemas y programas informáticos o electrónicos que soporten los procesos de facturación de empresarios y profesionales, y la estandarización de formatos de los registros de facturación, aprobado por el Real Decreto 1007/2023, de 5 de diciembre; y en el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/08/pdfs/BOE-A-2024-23180.pdf>

Números de identificación fiscal

Resolución de 11 de noviembre 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/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23849.pdf>

Corrección de errores de la Resolución de 5 de noviembre 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/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23850.pdf>

Procedimientos administrativos. Compensación de beneficios fiscales

Resolución de 14 de noviembre de 2024, de la Secretaría General de Financiación Autonómica y Local, por la que se regula el procedimiento de compensación de los beneficios fiscales en las cuotas correspondientes al ejercicio 2024 del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y del Impuesto sobre Actividades Económicas, por los daños causados por la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/18/pdfs/BOE-A-2024-23947.pdf>

Números de identificación fiscal

Resolución de 12 de noviembre 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/2024/11/18/pdfs/BOE-A-2024-24000.pdf>

MINISTERIO DE HACIENDA

Números de identificación fiscal

Resolución de 19 de noviembre 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/2024/11/25/pdfs/BOE-A-2024-24547.pdf>

MINISTERIO DE HACIENDA

Números de identificación fiscal

Resolución de 20 de noviembre 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/2024/11/27/pdfs/BOE-A-2024-24736.pdf>

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas e Impuesto sobre el Valor Añadido

Orden HAC/1347/2024, de 28 de noviembre, por la que se desarrollan para el año 2025 el método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el régimen especial simplificado del Impuesto sobre el Valor Añadido.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/30/pdfs/BOE-A-2024-24949.pdf>

Tribunal Constitucional.

Sentencias

Sala Segunda. Sentencia 115/2024, de 23 de septiembre de 2024. Recurso de amparo 3901-2021. Promovido por doña V.F.C., en relación con los autos dictados por la Audiencia Provincial de Gipuzkoa y un juzgado de violencia sobre la mujer de San Sebastián en proceso de ejecución de sentencia. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (motivación): resoluciones judiciales que no satisfacen la obligación de motivación reforzada al pronunciarse sobre el régimen de visitas en un contexto de violencia de género. Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/01/pdfs/BOE-A-2024-22659.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 116/2024, de 23 de septiembre de 2024. Recurso de amparo 6144-2021. Promovido por la Asociación Agreal Luchadoras de España respecto de las resoluciones dictadas por las salas de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo y de la Audiencia Nacional en proceso especial de derechos fundamentales. Supuesta vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (acceso a la jurisdicción y acceso al recurso): resoluciones judiciales que inadmitieron, motivadamente y con fundamento en Derecho, la demanda y el posterior recuso de casación frente a la pretendida inactividad de la administración sanitaria en relación con el denominado «síndrome por Agreal» y los daños ocasionados por este fármaco.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/01/pdfs/BOE-A-2024-22660.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 117/2024, de 23 de septiembre de 2024. Recurso de amparo 6381-2022. Promovido por Obratunalia, S.L., en relación con la sentencia de un juzgado de lo contencioso-administrativo de Granada que

desestimó su demanda de rectificación de la autoliquidación del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (resolución fundada en Derecho): sentencia que aplicó al caso los preceptos legales declarados inconstitucionales y nulos por la STC 182/2021, dictada durante la pendency del proceso contencioso-administrativo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/01/pdfs/BOE-A-2024-22661.pdf>

Pleno. Sentencia 118/2024, de 25 de septiembre de 2024. Recurso de amparo 3835-2020. Promovido por doña Laura Hernández Morata respecto del auto de la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo que inadmitió su demanda de error judicial. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (acceso a la jurisdicción): interpretación en exceso formalista del plazo de caducidad de la acción que no toma en consideración las excepcionales circunstancias del caso. Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/01/pdfs/BOE-A-2024-22662.pdf>

Pleno. Sentencia 119/2024, de 25 de septiembre de 2024. Conflicto positivo de competencia 3870-2024. Planteado por el Gobierno de Canarias respecto de la resolución de 27 de febrero de 2024, de la ministra para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, que declara la caducidad de la concesión otorgada, por orden ministerial de 8 de julio de 2003, a la entidad mercantil Geafond Número Uno Lanzarote, S.A., para la ocupación y aprovechamiento del dominio público. Competencias sobre el litoral: competencia de la administración del Estado para la declaración de caducidad de una concesión de uso y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/01/pdfs/BOE-A-2024-22663.pdf>

Recursos de inconstitucionalidad

Recurso de inconstitucionalidad n.º 6436-2024, contra la Ley Orgánica 1/2024, de 10 de junio, de amnistía para la normalización institucional, política y social en Cataluña.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/12/pdfs/BOE-A-2024-23423.pdf>

Sentencias

Pleno. Sentencia 120/2024, de 8 de octubre de 2024. Recurso de inconstitucionalidad 3955-2022. Interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso en relación con la Ley del Parlamento de Cataluña 1/2022, de 3 de marzo, de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016, para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda. Competencias sobre condiciones básicas de igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad, legislación procesal y bases de las obligaciones contractuales: nulidad de los preceptos legales autonómicos que imponen la obligación de ofrecer una propuesta de alquiler social antes de interponer una demanda judicial, así como la renovación de los contratos de alquiler social obligatorio y establecen la subrogación de las personas jurídicas adquirentes de vivienda en las consecuencias del incumplimiento de la función social de la propiedad; nulidad parcial de la regulación del ofrecimiento de propuesta de alquiler social. Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/16/pdfs/BOE-A-2024-23944.pdf>

Pleno. Sentencia 121/2024, de 9 de octubre de 2024. Recurso de inconstitucionalidad 5542-2021. Interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Vox en el Congreso contra el Decreto-ley 15/2021, de 6 de julio, de creación del fondo complementario de riesgos de la Generalitat de Cataluña. Límites de los decretos leyes: nulidad de la norma autonómica al no levantarse la carga de justificación de la concurrencia del presupuesto habilitante de la extraordinaria y urgente necesidad. Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/16/pdfs/BOE-A-2024-23945.pdf>

Sentencias

Sala Segunda. Sentencia 122/2024, de 21 de octubre de 2024. Recurso de amparo 3898-2022. Promovido por don Borja Partida Lobo respecto de las resoluciones dictadas por la Audiencia Provincial de Sevilla y un juzgado de su capital en ejecución de sentencia penal. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (motivación) en relación con el derecho a la libertad personal: revocación de la suspensión de la pena de prisión, al no haberse satisfecho la responsabilidad civil, que no cumple las exigencias constitucionales de motivación reforzada (STC 32/2022).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/27/pdfs/BOE-A-2024-24757.pdf>

Sala Primera. Sentencia 123/2024, de 21 de octubre de 2024. Recurso de amparo 1573-2023. Promovido por don Álvaro Salinas Cabana respecto de la sentencia condenatoria de conformidad dictada por un juzgado de lo penal de

Sevilla. Vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión: falta de emplazamiento en los sucesivos trámites procesales a quien se tuvo como parte en calidad de acusación particular. Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/27/pdfs/BOE-A-2024-24758.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 124/2024, de 21 de octubre de 2024. Recurso de amparo 2799-2023. Promovido por don Anass Touil respecto de las resoluciones dictadas por la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca y un juzgado de lo penal de su capital que autorizaron su expulsión gubernativa. Vulneración de los derechos a la tutela judicial efectiva, de defensa y a un proceso con todas las garantías: resoluciones judiciales que prescinden materialmente de la garantía de la audiencia. Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/27/pdfs/BOE-A-2024-24759.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 125/2024, de 21 de octubre de 2024. Recurso de amparo 5037-2023. Promovido por doña Patricia Riesgo González respecto de las resoluciones dictadas por la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo y la Audiencia Provincial de Asturias en causa por diversos delitos. Alegada vulneración de los derechos a la tutela judicial efectiva, de defensa y a un proceso con todas las garantías: extinción del proceso por desaparición sobrevinida de su objeto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/27/pdfs/BOE-A-2024-24760.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 126/2024, de 21 de octubre de 2024. Recurso de amparo 885-2024. Promovido por doña Fátima El Kmiri respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia de Madrid en juicio verbal de desahucio arrendaticio. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (motivación): resoluciones judiciales que, estando implicado el interés superior del menor, no satisfacen el requisito de motivación reforzada. Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/27/pdfs/BOE-A-2024-24761.pdf>

Pleno. Sentencia 127/2024, de 22 de octubre de 2024. Recurso de inconstitucionalidad 6305-2021. Interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso en relación con el Decreto-ley del Gobierno de la Generalitat de Cataluña 15/2021, de 6 de julio, de creación del fondo complementario de riesgos de la Generalitat de Cataluña. Límites de los decretos-leyes: extinción del proceso constitucional que tenía por objeto la norma autonómica anulada por la STC 121/2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/27/pdfs/BOE-A-2024-24762.pdf>

Pleno. Sentencia 128/2024, de 22 de octubre de 2024. Recursos de amparo 6392-2021 y 6748-2021. Promovidos por don Rafael Casqueiro Álvarez y don Raúl López López, respecto de una sentencia de la Sala de Conflictos de Jurisdicción. Vulneración del derecho al juez ordinario predeterminado por la ley: atribución a la jurisdicción militar de la competencia para conocer de una causa por delitos cuya comisión se imputa a investigados civiles (STC 60/1991). Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/27/pdfs/BOE-A-2024-24763.pdf>

Pleno. Sentencia 129/2024, de 22 de octubre de 2024. Recurso de amparo 917-2022. Promovido por doña María Concepción Gamarra Ruiz-Clavijo, portavoz del Grupo Parlamentario Popular del Congreso de los Diputados, respecto de las resoluciones dictadas por la presidenta de la Cámara sobre la votación de convalidación del Real Decreto-ley 32/2021, de 28 de diciembre, de medidas urgentes para la reforma laboral, la garantía de estabilidad en el empleo y la transformación del mercado de trabajo. Supuesta vulneración del derecho al ejercicio del cargo representativo: STC 114/2024 (ejercicio del voto telemático al que no sucede una solicitud o actuación personal tempestiva del propio diputado que acredite su expresa voluntad de optar por el ejercicio presencial de su voto y por la anulación del voto telemático autorizado y emitido). Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/27/pdfs/BOE-A-2024-24764.pdf>

Pleno. Sentencia 130/2024, de 22 de octubre de 2024. Recurso de inconstitucionalidad 8118-2022. Interpuesto por el presidente del Gobierno de la Nación respecto del artículo 12 de la Ley del Parlamento de Cataluña 1/2022, de 3 de marzo, de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016, para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda. Competencias sobre condiciones básicas de igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad, legislación procesal y bases de las obligaciones contractuales: extinción del proceso constitucional que tenía por objeto una norma autonómica anulada por la STC 120/2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/27/pdfs/BOE-A-2024-24765.pdf>

Pleno. Sentencia 131/2024, de 23 de octubre de 2024. Cuestión de inconstitucionalidad 2714-2024. Planteada por la Sección Séptima de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid respecto del artículo 23 de la Ley 38/1988, de 28 de diciembre, de demarcación y de planta judicial en la redacción dada por la Ley Orgánica 7/2015, de 21 de julio, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial. Principio de igualdad retributiva en el ámbito de la función pública: nulidad parcial del precepto legal que establece diferencias retributivas entre los letrados coordinadores del gabinete técnico del Tribunal Supremo en función de su cuerpo de procedencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/27/pdfs/BOE-A-2024-24766.pdf>

Ministerio de Trabajo y Economía Social.

Prestaciones sociales

Resolución de 12 de noviembre de 2024, del Servicio Público de Empleo Estatal, por la que se regula la tramitación electrónica del procedimiento de reconocimiento de las prestaciones por desempleo reguladas en el Real Decreto-ley 7/2024, de 11 de noviembre, por el que se adoptan medidas urgentes para el impulso del Plan de respuesta inmediata, reconstrucción y relanzamiento frente a los daños causados por la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/13/pdfs/BOE-A-2024-23622.pdf>

Procedimientos administrativos. Gestión informatizada

Orden TES/1291/2024, de 13 de noviembre, por la que se regula el Registro Electrónico de apoderamientos de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/18/pdfs/BOE-A-2024-23948.pdf>

Empresas de trabajo temporal

Orden TES/1324/2024, de 20 de noviembre, por la que se desarrolla el Real Decreto 417/2015, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las Empresas de Trabajo Temporal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/25/pdfs/BOE-A-2024-24517.pdf>

Otros Entes.

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Recursos

Resolución de 5 de agosto 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 Zaragoza n.º 1, por la que se deniega la inscripción de la extinción de un derecho de usufructo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/04/pdfs/BOE-A-2024-22774.pdf>

Resolución de 7 de agosto 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 de la propiedad de Valdepeñas, por la que se suspende la inscripción de una escritura de herencia y compraventa extrajudicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/04/pdfs/BOE-A-2024-22775.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Recursos

Resolución de 2 de septiembre 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 Colmenar Viejo n.º 2 a inscribir una sentencia dictada en un procedimiento ordinario sobre adquisición de una finca por usucapión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/05/pdfs/BOE-A-2024-22899.pdf>

Resolución de 2 de septiembre 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 Inca n.º 1 a inscribir un auto de homologación de una transacción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/05/pdfs/BOE-A-2024-22900.pdf>

Resolución de 2 de septiembre 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 4 a inscribir una instancia de heredero único.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/05/pdfs/BOE-A-2024-22901.pdf>

Resolución de 2 de septiembre 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 Salamanca n.º 3, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca ordenada por mandamiento judicial por razón de falta de idoneidad del documento presentado para tal cancelación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/05/pdfs/BOE-A-2024-22902.pdf>

Resolución de 2 de septiembre 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 Benidorm n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una cesión para ocupación a perpetuidad de un nicho en cementerio municipal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/05/pdfs/BOE-A-2024-22903.pdf>

Resolución de 11 de septiembre 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 Arenas de San Pedro a inmatricular una finca por existir dudas de identidad al concurrir oposición de un colindante afectado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/05/pdfs/BOE-A-2024-22904.pdf>

Resolución de 11 de septiembre 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 Alcalá de Guadaíra n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación de fincas, por oposición de la Administración, que alega invasión de dominio público.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/05/pdfs/BOE-A-2024-22905.pdf>

Resolución de 11 de septiembre 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 Palma de Mallorca n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa por invadir la finca el dominio público marítimo-terrestre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/05/pdfs/BOE-A-2024-22906.pdf>

Resolución de 12 de septiembre 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 Piedrahíta a rectificar la cabida de una finca registral y simultánea inscripción de su representación gráfica, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/05/pdfs/BOE-A-2024-22907.pdf>

Resolución de 16 de septiembre 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 Chinchón a practicar un asiento de presentación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/05/pdfs/BOE-A-2024-22908.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Recursos

Resolución de 2 de septiembre 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 Barcelona n.º 1 a inscribir una escritura de segregación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23002.pdf>

Resolución de 9 de septiembre 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 Carlet n.º 2, por la que deniega la cancelación de un asiento de cancelación de anotación preventiva de embargo por mandamiento judicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23003.pdf>

Resolución de 9 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de registrador de la propiedad de Madrid n.º 18, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento en el que se ordena la cancelación de un derecho de usufructo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23004.pdf>

Resolución de 9 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación realizada por el registrador de la propiedad de Granadilla de Abona, relativa a una instancia solicitando la rectificación de la descripción de una finca conforme a lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23005.pdf>

Resolución de 9 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la denegación de extensión del asiento del Libro de Entrada efectuada por la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 1.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23006.pdf>

Resolución de 9 de septiembre 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 7 a inscribir una escritura de opción de compra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23007.pdf>

Resolución de 9 de septiembre 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 II de Valencia, por la que se rechaza el depósito de las cuentas anuales de una sociedad correspondiente al ejercicio 2023.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23008.pdf>

Resolución de 10 de septiembre 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 Santoña, por la que se suspende la inscripción de una sentencia declarativa del dominio a favor de una comunidad de propietarios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23009.pdf>

Resolución de 10 de septiembre 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 Murcia n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una copia parcial de una escritura de partición de herencia, previa segregación, toma de posesión y entrega de legados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23010.pdf>

Resolución de 10 de septiembre 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 22, por la que se deniega la inscripción de una escritura de entrega de legado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23011.pdf>

Resolución de 10 de septiembre 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 27 a rectificar determinados asientos registrales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23012.pdf>

Resolución de 10 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil y de bienes muebles II de Murcia a practicar los depósitos de las cuentas anuales de una sociedad relativas a los ejercicios 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23013.pdf>

Resolución de 10 de septiembre 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 accidental de León n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de constitución de derecho de superficie.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23014.pdf>

Resolución de 10 de septiembre 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 Alhama de Murcia, por la que se deniega la cancelación de un derecho de reversión solicitada en virtud de instancia privada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23015.pdf>

Resolución de 11 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil de Mahón a inscribir la escritura de liquidación de una sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23016.pdf>

Resolución de 11 de septiembre 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 Olmedo, por la que deniega la anotación de una nueva afección urbanística a los costes de urbanización.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23017.pdf>

Resolución de 12 de septiembre 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 Mancha Real, por la que deniega la inscripción de una escritura de segregación y extinción de condominio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23018.pdf>

Resolución de 12 de septiembre 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 Eivissa n.º 4, por la que se deniega la inmatriculación de una finca solicitada por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23019.pdf>

Resolución de 12 de septiembre 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 de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife n.º

4 a inscribir la representación gráfica de una finca y simultánea rectificación de la cabida inscrita, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, habiéndose formulado alegaciones por un colindante afectado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23020.pdf>

Resolución de 17 de septiembre 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 Tudela n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y partición de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23021.pdf>

Resolución de 17 de septiembre 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 Córdoba n.º 2 a rectificar determinados asientos registrales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23022.pdf>

Resolución de 17 de septiembre 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 inscribir una escritura de capitulaciones matrimoniales con liquidación parcial de la sociedad legal de comunidad de bienes y pacto de separación de bienes entre dos ciudadanos de la Federación Rusa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23023.pdf>

Resolución de 17 de septiembre 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 I de Málaga a inscribir determinados acuerdos sociales de una sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23024.pdf>

Resolución de 17 de septiembre 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 Sahagún, por la que se suspende la cancelación de una anotación de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23025.pdf>

Resolución de 18 de septiembre 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 accidental de El Vendrell n.º 2, por la que se califica negativamente una escritura de cancelación de hipoteca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23026.pdf>

Resolución de 18 de septiembre 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 Huelva n.º 1, por la que se suspende la inscripción de escrituras de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23027.pdf>

Resolución de 18 de septiembre 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 11 a inscribir la rectificación de la medida superficial de una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23028.pdf>

Resolución de 18 de septiembre 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 I de Málaga a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de esta última entidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23029.pdf>

Resolución de 20 de septiembre 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 Andújar a inscribir el decreto dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria y el correspondiente mandamiento de cancelación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23030.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Recursos

Resolución de 24 de septiembre 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 Fuengirola n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de derecho de opción de compra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/07/pdfs/BOE-A-2024-23139.pdf>

Resolución de 24 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora mercantil y de bienes muebles II de Santa Cruz de Tenerife, por la que se suspende la inscripción de la renuncia de auditor de cuentas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/07/pdfs/BOE-A-2024-23140.pdf>

Resolución de 24 de septiembre 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 Valladolid n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de subsanación de otra de elevación a público de un documento privado de herencia y pago de legítima.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/07/pdfs/BOE-A-2024-23141.pdf>

Resolución de 24 de septiembre 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 Laredo-Ramales de la Victoria a rectificar la cabida de una finca registral y simultánea inscripción de su representación gráfica, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/07/pdfs/BOE-A-2024-23142.pdf>

Resolución de 24 de septiembre 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 Pinto n.º 2, por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/07/pdfs/BOE-A-2024-23143.pdf>

Resolución de 24 de septiembre 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 Pastrana-Sacedón, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de una escritura de compraventa y otra escritura de adición de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/07/pdfs/BOE-A-2024-23144.pdf>

Resolución de 25 de septiembre 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 Figueras a inscribir una escritura de formalización de transmisión de garantías hipotecarias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/07/pdfs/BOE-A-2024-23145.pdf>

Resolución de 25 de septiembre 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 Las Palmas de Gran Canaria a inscribir el cese de la directora gerente de una sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/07/pdfs/BOE-A-2024-23146.pdf>

Resolución de 25 de septiembre 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 Piedrahíta a inscribir la representación gráfica de una finca y simultánea rectificación de la cabida inscrita, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/07/pdfs/BOE-A-2024-23147.pdf>

Resolución de 25 de septiembre 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 Eivissa n.º 4, por la que se deniega la inscripción de una escritura de pacto sucesorio por invadir dominio público marítimo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/07/pdfs/BOE-A-2024-23148.pdf>

Resolución de 25 de septiembre 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 Estepona n.º 2, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición, se suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/07/pdfs/BOE-A-2024-23149.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Agencia Estatal de Administración Digital. Estatuto

Real Decreto 1118/2024, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Estatuto de la Agencia Estatal de Administración Digital.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-22929.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Recursos

Resolución de 2 de septiembre 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 Barcelona n.º 1 a inscribir una escritura de

segregación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23002.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Sistema Nacional de Protección Civil

Orden PJC/1222/2024, de 6 de noviembre, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de noviembre de 2024, por el que se declara «Zona afectada gravemente por una emergencia de protección civil» el territorio damnificado como consecuencia de la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) que ha afectado a amplias zonas de la Península y Baleares entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/07/pdfs/BOE-A-2024-23055.pdf>

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

Personal al servicio de las Administraciones Públicas

Ley Foral 15/2024, de 14 de octubre, de modificación del Decreto Foral Legislativo 251/1993, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido del Estatuto del Personal al servicio de las Administraciones Públicas de Navarra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/08/pdfs/BOE-A-2024-23181.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Recursos

Resolución de 1 de octubre 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 Lorca n.º 3, relativa a un testimonio de sentencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/12/pdfs/BOE-A-2024-23493.pdf>

Resolución de 1 de octubre 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 Monóvar a inscribir una escritura de constitución de régimen de propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/12/pdfs/BOE-A-2024-23494.pdf>

Resolución de 1 de octubre 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 Eivissa n.º 4 a inscribir determinados pactos de una escritura de opción de compra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/12/pdfs/BOE-A-2024-23495.pdf>

Resolución de 1 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil V de Madrid a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/12/pdfs/BOE-A-2024-23496.pdf>

Resolución de 2 de octubre 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 Almansa, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/12/pdfs/BOE-A-2024-23497.pdf>

Resolución de 2 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora mercantil IV de Alicante, por la que se deniega la inscripción de la escritura de disolución de una sociedad por constar inscrito el cierre provisional por un año declarado por situación de concurso ordinario de acreedores sin masa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/12/pdfs/BOE-A-2024-23498.pdf>

Resolución de 2 de octubre 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 47 a la inscripción total de una escritura de opción de compra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/12/pdfs/BOE-A-2024-23499.pdf>

Resolución de 2 de octubre 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 Alicante n.º 3, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento en el que se ordena la inscripción de determinada finca registral a nombre de la demandante, tras haber recaído sentencia firme en procedimiento declarativo ordinario al estar dictada en rebeldía.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/12/pdfs/BOE-A-2024-23500.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Nacionalidad española

Instrucción de 5 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se modifica la Instrucción de 25 de octubre de 2022, sobre el derecho de opción a la nacionalidad española establecido en la disposición adicional octava de la Ley 20/2022, de 19 de octubre, de Memoria Democrática.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/11/pdfs/BOE-A-2024-23338.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Bienes muebles. Financiación

Resolución de 24 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se aprueba el modelo de contrato de arrendamiento de bienes muebles, letras de identificación «R-PFR», y su anexo, para ser utilizado por Paccar Financial España, SLU.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/11/pdfs/BOE-A-2024-23371.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Recursos

Resolución de 1 de octubre 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 Valencia n.º 7 a inscribir en su totalidad las cláusulas de un derecho de opción de compra constituido.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/13/pdfs/BOE-A-2024-23611.pdf>

Resolución de 1 de octubre 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 Calafell, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa y subrogación de préstamo hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/13/pdfs/BOE-A-2024-23612.pdf>

Resolución de 2 de octubre 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 Toledo n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público del acuerdo de una comunidad de propietarios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/13/pdfs/BOE-A-2024-23613.pdf>

Resolución de 2 de octubre 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 Melilla a denegar una inscripción ya practicada por dicho registrador de la Propiedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/13/pdfs/BOE-A-2024-23614.pdf>

Resolución de 3 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora mercantil IV de Alicante de un depósito de cuentas del ejercicio 2023.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/13/pdfs/BOE-A-2024-23615.pdf>

Resolución de 3 de octubre 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 Almería n.º 3 a inmatricular determinadas fincas, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/13/pdfs/BOE-A-2024-23616.pdf>

Resolución de 3 de octubre 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 Estepona n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una georreferenciación alternativa por haberse presentado alegaciones contrarias en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/13/pdfs/BOE-A-2024-23617.pdf>

Resolución de 3 de octubre 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 Santoña a inscribir una escritura de compraventa de cuota indivisa de una finca por invadir el dominio público marítimo-terrestre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/13/pdfs/BOE-A-2024-23618.pdf>

Resolución de 3 de octubre 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 Alicante n.º 7, por la que se deniega la inscripción del testimonio de un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación de cargas al existir anotada una prohibición de disponer en procedimiento penal sobre la misma finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/13/pdfs/BOE-A-2024-23619.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Recursos

Resolución de 8 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad accidental de Chiclana de la Frontera n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una resolución municipal por la que se requiere la denegación de la inscripción de un título inscrito por la existencia de posible parcelación ilegal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23829.pdf>

Resolución de 8 de octubre 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 La Palma del Condado a inscribir un acta notarial de un expediente de dominio de reanudación del tracto sucesivo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23830.pdf>

Resolución de 8 de octubre 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 Murcia n.º 1, por la que se deniega la inscripción de un testimonio de una sentencia por constar inscrita la finca a favor de persona distinta del demandado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23831.pdf>

Resolución de 8 de octubre 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 mercantil XXIII de Madrid, por la que se suspende la inscripción de una escritura de constitución de sociedad de responsabilidad limitada por no aportarse la tarjeta acreditativa del número de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23832.pdf>

Resolución de 8 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad de Coria, por la que se suspende la práctica de anotación preventiva de embargo, a favor de la citada sociedad, sobre unas fincas, por la razón de que no se cumple el principio de tracto sucesivo, por no dirigirse la demanda contra todos los titulares registrales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23833.pdf>

Resolución de 9 de octubre 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 León n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa y constitución de hipoteca en cuanto a la parte de precio aplazado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23834.pdf>

Resolución de 9 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil accidental XV de Madrid a practicar el depósito de las cuentas anuales de una sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23835.pdf>

Resolución de 9 de octubre 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 Colmenar Viejo n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23836.pdf>

Resolución de 9 de octubre 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 Granada n.º 2 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23837.pdf>

Resolución de 9 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto por entender que la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 42 es poco clara, solicitando se expida nueva nota de calificación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23838.pdf>

Resolución de 10 de octubre 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 Aguilar de la Frontera, por la que se deniega la inscripción de una escritura de carta de pago.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23839.pdf>

Resolución de 10 de octubre 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 Corralejo, por la que se deniega la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca y de su georreferenciación por invasión del dominio público.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23840.pdf>

Resolución de 10 de octubre 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 El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por no aportarse una georreferenciación que coincida con la descripción de la finca en la escritura.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23841.pdf>

Resolución de 10 de octubre 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 a inscribir la rectificación de los linderos de una finca, por invadir la representación gráfica alternativa incorporada al título la de otra finca previamente inscrita.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23842.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil II de Madrid, por la que se rechaza un depósito de cuentas correspondientes al ejercicio 2023.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23843.pdf>

Resolución de 11 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil II de Sevilla a inscribir la escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23844.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Situaciones

Resolución de 5 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación forzosa del notario de Lucena don Emilio García Peña.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/13/pdfs/BOE-A-2024-23546.pdf>

MINISTERIO DE ECONOMÍA, COMERCIO Y EMPRESA

Protección de deudores hipotecarios

Resolución de 12 de noviembre de 2024, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de noviembre de 2024, por el que se modifica el Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad para adaptarlo al Real Decreto-ley 7/2024, de 11 de noviembre, por el que se adoptan medidas urgentes para el impulso del Plan de respuesta inmediata, reconstrucción y relanzamiento frente a los daños causados por la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/14/pdfs/BOE-A-2024-23744.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Salvoconducto

Real Decreto 1154/2024, de 19 de noviembre, por el que se regula la expedición del pasaporte provisional y del salvoconducto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/20/pdfs/BOE-A-2024-24098.pdf>

Extranjeros

Real Decreto 1155/2024, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/20/pdfs/BOE-A-2024-24099.pdf>

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

Impuestos

Ley Foral 16/2024, de 30 de octubre, de modificación del Decreto Foral Legislativo 4/2008, de 2 de junio, por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/19/pdfs/BOE-A-2024-24026.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Recursos

Resolución de 15 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Santa Lucía de Tirajana, relativa a sentencia dictada por Juzgado de Primera Instancia por la que se declara la titularidad de una finca registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24297.pdf>

Resolución de 15 de octubre 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 Castelldefels a inscribir un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación de cargas dictados en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24298.pdf>

Resolución de 15 de octubre 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 Málaga n.º 3 a inscribir una escritura de segregación de local comercial y donación de las dos fincas resultantes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24299.pdf>

Resolución de 15 de octubre 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 Alcañiz, por la que se suspende una rectificación de superficie.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24300.pdf>

Resolución de 16 de octubre 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 Adeje a rectificar la cabida de una finca registral y simultánea inscripción de su representación gráfica, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24301.pdf>

Resolución de 16 de octubre 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 San Vicente de la Barquera-Potes, por la que se suspende la inscripción de una agrupación de dos fincas registrales y su georreferenciación alternativa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24302.pdf>

Resolución de 16 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa del registrador mercantil XX de Madrid, de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales por no acreditarse la previa presentación en la oficina liquidadora del Impuesto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24303.pdf>

Resolución de 17 de octubre 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 Redondela-Ponte Caldelas, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación parcial de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24304.pdf>

Resolución de 17 de octubre 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 Vigo n.º 4 a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24305.pdf>

Resolución de 17 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil y de bienes muebles I de Pontevedra a practicar anotación preventiva de la solicitud de acta notarial de junta general.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24306.pdf>

Resolución de 21 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil XVII de Madrid a inscribir determinada cláusula de los estatutos de una sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24307.pdf>

Resolución de 21 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil y de bienes muebles I de Vizcaya a inscribir la escritura de modificación de estatutos de una sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24308.pdf>

Resolución de 22 de octubre 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 Las Palmas de Gran Canaria n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cancelación de opción de compra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24309.pdf>

Resolución de 22 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora mercantil de Santiago de Compostela, por la que se califica negativamente la escritura de liquidación de una sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24310.pdf>

Resolución de 22 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora mercantil y de bienes muebles III de Murcia, por la que se deniega la inscripción de una escritura de prenda de participaciones sociales e instalación fotovoltaica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24311.pdf>

Resolución de 31 de octubre 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 19 a practicar el asiento de presentación de una instancia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24312.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Recursos

Resolución de 29 de octubre 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 Lucena n.º 1 a inscribir la atribución de uso de una vivienda en virtud convenio regulador aprobado por sentencia de divorcio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24419.pdf>

Resolución de 29 de octubre 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 Caravaca de la Cruz a emitir una certificación sobre los trámites relativos a un expediente registral recogido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con ocasión de una escritura de agrupación de fincas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24420.pdf>

Resolución de 29 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil III de Valencia a inscribir una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24421.pdf>

Resolución de 30 de octubre 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 Ciudad Rodrigo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa y cancelación de una servidumbre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24422.pdf>

Resolución de 30 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil V de Valencia a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24423.pdf>

Resolución de 30 de octubre 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 Medina Sidonia a inscribir una escritura de agrupación de fincas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24424.pdf>

Resolución de 31 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador mercantil y de bienes muebles de Burgos, por la que se deniega el acceso al Registro Mercantil de un acta notarial de junta general que recoge la no aprobación de la propuesta sometida a votación relativa al primer punto del orden del día al producirse un empate.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24425.pdf>

Resolución de 4 de noviembre 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 Vinaròs, por la que se deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de un documento privado y aceptación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24426.pdf>

Resolución de 4 de noviembre 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 Esplugues de Llobregat a inscribir una sentencia judicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24427.pdf>

Resolución de 4 de noviembre 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 47 a inscribir una escritura de constitución de comunidad funcional.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24428.pdf>

Resolución de 4 de noviembre 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 Vigo n.º 2 a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia (parcial).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24429.pdf>

Resolución de 5 de noviembre 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 1 a practicar un asiento de presentación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24430.pdf>

Resolución de 6 de noviembre 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 4 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24431.pdf>

Resolución de 6 de noviembre 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 Caldas de Reis, por la que se deniega la inmatriculación de tres fincas por posible invasión parcial del terreno de dominio público hidráulico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24432.pdf>

CC.AA

Aragón

VICEPRESIDENCIA DEL GOBIERNO Y DEPARTAMENTO DE PRESIDENCIA, ECONOMÍA Y JUSTICIA

RESOLUCIÓN de 31 de octubre de 2024, de la Subdirectora Provincial de Trabajo de Huesca, por la que se determinan las fiestas locales, de carácter retribuido, no recuperables e inhábiles, para el año 2025, en los municipios de la provincia de Huesca.

<https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1360629950606>

RESOLUCIÓN de 31 de octubre de 2024, del Subdirector Provincial de Trabajo de Teruel, por la que se determinan las fiestas locales, de carácter retribuido, no recuperables e inhábiles, para el año 2025, en los municipios de la provincia de Teruel.

<https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1360631970707>

RESOLUCIÓN de 31 de octubre de 2024, de la Subdirección Provincial de Trabajo de Zaragoza, por la que se determinan las fiestas locales, de carácter retribuido, no recuperables e inhábiles, para el año 2025, en los municipios de la provincia de Zaragoza.

<https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1360633990707>

Principado de Asturias

PRESIDENCIA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Ley del Principado de Asturias 6/2024, de 13 de noviembre, de cuarta modificación de la Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, de Turismo. [Cód. 2024-10118]

<https://sede.asturias.es/bopa/2024/11/19/2024-10118.pdf>

Canarias

Consejería de Turismo y Empleo

3948 ORDEN de 14 de noviembre de 2024, por la que se determinan las fiestas locales propias de cada municipio de la Comunidad Autónoma de Canarias para el año 2025.

<https://www.gobiernodecanarias.org/boc/2024/238/3948.html>

Cataluña

Departamento de la Presidencia

DECRETO LEY 10/2024, de 26 de noviembre, de medidas urgentes en el ámbito del impuesto sobre el patrimonio.

https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=1000600&type=01&language=es_ES

Galicia

Agencia Tributaria de Galicia

RESOLUCIÓN de 29 de octubre de 2024 por la que se modifica el anexo III de la Orden de 21 de enero de 2021 por la que se aprueban los diferentes modelos de autoliquidación del impuesto sobre sucesiones y donaciones en la Comunidad Autónoma de Galicia y se regulan el procedimiento y las condiciones para su pago y presentación, así como determinadas obligaciones formales y de suministro de información tributaria.

59268

https://www.xunta.gal/dog/Publicados/2024/20241108/AnuncioG0248-301024-0001_es.pdf

Presidencia de la Xunta de Galicia

LEY 2/2024, de 7 de noviembre, de promoción de los beneficios sociales y económicos de los proyectos que utilizan los recursos naturales de Galicia.

59405

https://www.xunta.gal/dog/Publicados/2024/20241111/AnuncioC3B0-071124-0001_es.pdf

Consellería de Empleo, Comercio y Emigración

RESOLUCIÓN de 6 de noviembre de 2024, de la Secretaría General de Empleo y Relaciones Laborales, por la que se da publicidad a las fiestas laborales de carácter local para el año 2025, correspondientes a los ayuntamientos de las cuatro provincias de la Comunidad Autónoma de Galicia.

https://www.xunta.gal/dog/Publicados/2024/20241114/AnuncioG0767-071124-0001_es.pdf

Comunidad de Madrid

PRESIDENCIA DE LA COMUNIDAD

1

Ley

–Ley 4/2024, de 20 de noviembre, por la que se modifica el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, del Consejo de Gobierno, para establecer una deducción por inversiones de nuevos contribuyentes procedentes del extranjero en el ámbito del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

https://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2024/11/28/BOCM-20241128-1.PDF

2

Ley

–Ley 5/2024, de 20 de noviembre, por la que se modifica el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, del Consejo de Gobierno, para incorporar medidas fiscales con el fin de favorecer el acceso a la vivienda y el cambio de residencia a municipios en riesgo de despoblación

Comunidad Foral de Navarra

Comunidad Foral de Navarra

1. Disposiciones Generales

1.1. Leyes Forales y Decretos Forales Legislativos

LEY FORAL 16/2024, de 30 de octubre, de modificación del Decreto Foral Legislativo 4/2008, de 2 de junio, por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

<https://bon.navarra.es/es/anuncio/-/texto/2024/226/0>

Comunidad Foral de Navarra

Disposiciones Generales

Leyes Forales y Decretos Forales Legislativos

LEY FORAL 17/2024, de 8 de noviembre, de modificación de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

<https://bon.navarra.es/es/anuncio/-/texto/2024/233/0>

País Vasco

LEHENDAKARITZA

LEY 5/2024, de 21 de noviembre, de modificación de la Ley 21/2023, de 22 de diciembre, por la que se aprueban los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el ejercicio 2024.

<https://www.euskadi.eus/web01-bopv/es/bopv2/datos/2024/11/2405467a.shtml>

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

1. Publicadas en el B.O.E

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

R. 05.08.2024. R. P. Zaragoza nº 1.- **USUFRUCTO: CANCELACIÓN POR EXTINCIÓN ACREDITADA POR ACTA DE NOTORIEDAD.**- Dispone la Dirección la cancelación de un usufructo legado que, según el testamento, «se extinguirá si la legataria abandona dicha vivienda»; abandono que se acredita por acta de notoriedad (art. 209 RN), de la que resulta que la legataria ha trasladado su domicilio a otra capital. Pues, si para cancelar un asiento es presupuesto el consentimiento del titular del derecho o la resolución judicial supletoria (cfr. arts. 1, 40 y 82 LH), esa regla tiene importantes excepciones y una de ellas es la prevista para cuando el derecho inscrito se haya extinguido por imperativo del propio título inscrito o por disposición directa de la ley (art. 82 LH); el caso objeto del recurso es uno de los «en que el derecho ha quedado extinguido de una manera inequívocamente indubitada, de tal modo que resulta innecesario un nuevo consentimiento, voluntario o forzoso, del titular».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/04/pdfs/BOE-A-2024-22774.pdf>

R. 07.08.2024. R. P. Valdepeñas.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL: NECESIDAD DE CONSTANCIA DE LOS TRÁMITES DEL PROCEDIMIENTO. HIPOTECA: EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL: LOS PACTOS SOBRE ELLA NO PUEDEN AFECTAR A CARGAS POSTERIORES.**- Ante la ejecución extrajudicial de una hipoteca, la Dirección confirma los defectos señalados en la nota registral:

-«No constan en la escritura que se califica, ni en la complementaria, los trámites del procedimiento por el que se ha llevado a cabo la ejecución de la hipoteca». «La venta extrajudicial ante notario en cuanto ejecución de un pacto voluntario ínter partes, tiene naturaleza bien distinta a la del procedimiento de ejecución judicial, por lo que la calificación registral tiene el mismo alcance que respecto a los demás documentos notariales».

-La novación por la que se acordó incluir la posibilidad de ejecución extrajudicial se efectuó con posterioridad a la inscripción de una hipoteca y un embargo posteriores, y no consta el consentimiento del titular de estos. «A ninguna de estas cargas posteriores les es oponible un pacto de ejecución extrajudicial de una hipoteca anterior, cuando tal pacto no constaba inscrito cuando tuvieron acceso al Registro» (art. 32 LH).

-Lo mismo respecto a la manifestación de que la finca es vivienda habitual de los deudores vendedores. «El carácter habitual o no de la vivienda determina, entre otros efectos, las reglas aplicables respecto al importe exigible para autorizar la adjudicación en la subasta conforme al art. 671 LEC, en virtud de la aplicación supletoria de dicha ley al

procedimiento extrajudicial (cfr. art. 129.2.h LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/04/pdfs/BOE-A-2024-22775.pdf>

R. 02.09.2024. R. P. Colmenar Viejo nº 2.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DESCRIPCIÓN INSUFICIENTE EN EL MANDAMIENTO PRESENTADO.**- Se trata de un mandamiento por el que se ordena la inscripción de una sentencia dictada en un procedimiento declarativo que declara la adquisición de una finca usucapión. La Dirección confirma que la descripción de la finca «es insuficiente para poder identificar si dicha finca procede por segregación de otra finca registral o, por el contrario, si coincide con una determinada finca registral ya existente» (solo se refiere a la parcela N31 (calle [...]) «de la finca registral n.º 856» [sic], sita en la localidad de ...).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/05/pdfs/BOE-A-2024-22899.pdf>

R. 02.09.2024. R. P. Inca nº 1.- **TÍTULO INSCRIBIBLE: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL SIN ESCRITURA PÚBLICA. TRANSACCIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL SIN ESCRITURA PÚBLICA.**- Se trata de un auto de homologación de una transacción judicial. La registradora suspende la inscripción porque, a su juicio, es necesario que se otorgue la correspondiente escritura pública. La Dirección lo confirma, reiterando en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (cita la R. 06.09.2016), repitiendo que «la transacción, aun homologada judicialmente, no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previstos en la Ley (art. 1817 C.c.); «la homologación judicial no altera el carácter privado del documento, pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo»; y concluye que «la alteración del contenido del Registro de la Propiedad requiere que el acuerdo alcanzado entre las partes se documente adecuadamente (art. 3 LH), a fin de poder provocar el efecto acordado entre las partes (arts. 40, 76 y 82 LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/05/pdfs/BOE-A-2024-22900.pdf>

R. 02.09.2024. R. P. Madrid nº 4.- **RECURSO GUBERNATIVO: NECESARIO OFICIO AL INTERESADO PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS. HERENCIA: LA INSTANCIA DEL HEREDERO ÚNICO HA DE TENER LA FIRMA LEGITIMADA O RATIFICADA. HERENCIA: HAN DE CONSTAR LA CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DEL HEREDERO. TÍTULO INSCRIBIBLE: HA DE PRESENTARSE COPIA AUTORIZADA DE LA ESCRITURA, NO FOTOCOPIA. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NECESITA CONSENTIMIENTO DEL TITULAR O RESOLUCIÓN JUDICIAL. BIENES GANANCIALES: LA PRUEBA DEL CARÁCTER PRIVATIVO DEL PRECIO HA DE SER DOCUMENTAL PÚBLICA.**- Se trata de una instancia en la se solicita la inscripción de herencia en favor del heredero único (por renuncia de otra heredera) (art. 14 LH), y la rectificación de la inscripción en favor de la causante, para hacer constar que la finca era privativa de ella y no ganancial.

La Dirección, por una parte, decreta la admisión del recurso, pues, aunque el registrador afirma en su informe que el recurrente no ha aportado el título calificado (art. 327 LH), lo procedente es que el registrador oficie al interesado a fin de que subsane las deficiencias observadas, y no consta que se haya practicado tal requerimiento en el plazo establecido de diez días.

Por otra parte, confirma los defectos alegados por el registrador:

—«Falta la legitimación de la firma del solicitante y la indicación de su estado civil»: «Es necesario que la firma de quien lo suscriba esté legitimada notarialmente o ratificada ante el Registrador, de modo que quede acreditada fehacientemente la identidad del solicitante y titular del derecho que se inscribe (cfr. arts. 9.4 LH y 51.9 y 166.11 RH, y las R. 0801.2002, R. 20.07.2006 y R. 16.11.2011)». Y «deben constar las circunstancias personales de aquellos a cuyo favor deba practicarse la inscripción, es decir, las recogidas en los arts. 9 LH y 51 RH», entre ellas la del estado civil, que falta.

—«De la escritura de renuncia que se reseña, se acompaña copia simple y no autorizada» (art. 3 LH).

—«No es posible la rectificación de la inscripción practicada, para hacer constar que la finca es de carácter privativo y no ganancial, porque se exige prueba documental pública para acreditar el carácter privativo del dinero empleado en la compraventa» (art. 95 RH). Además, «la rectificación del asiento exige, bien el consentimiento del titular registral, y de todos aquellos a los que dicho asiento atribuya a algún derecho, o la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablada contra todos aquéllos», es decir, en este caso, «que consientan los herederos de ambos cónyuges y quienes de ellos traigan causa».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/05/pdfs/BOE-A-2024-22901.pdf>

R. 02.09.2024. R. P. Salamanca nº 3.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN POR PAGO EN VIRTUD DE AUTO JUDICIAL. CANCELACIÓN: DE HIPOTECA, POR PAGO, EN VIRTUD DE AUTO JUDICIAL.**- Se pretende la cancelación de una hipoteca en virtud de «un auto dictado por el juez-magistrado, por haberse acreditado en el procedimiento tanto el completo pago de la deuda, como el reconocimiento del acreedor ejecutante». La registradora considera necesaria escritura pública en la que conste el consentimiento del acreedor. En principio, la Dirección reitera su doctrina de que la exigencia de titulación pública en el art. 3 LH no implica la elección arbitraria del título formal, «según el acto o negocio cuya inscripción se pretenda, habrá que optar por la escritura pública, por la resolución judicial o por el documento expedido por la autoridad administrativa», y el art. 82.1 LH se refiere a la cancelación «por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación (lo que alude a que esa cancelación se produce en un proceso declarativo y ordinario), o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación...». Pero «este Centro Directivo también ha admitido la posibilidad de que, en algún caso parecido, un mandamiento judicial pudiera servir de base para cancelar la inscripción de hipoteca misma»; cita las R. 10.09.2005, para un caso de cancelación por consignación, y R. 21.05.2012, por pago, y concluye que, «siendo el título presentado en este caso un mandamiento de traslado de un

auto judicial firme en que se ordena la cancelación de la hipoteca por entenderse acreditado el pago de toda la cantidad debida, habiendo analizado el juez el fondo de esta cuestión, procede la práctica de la cancelación solicitada»; porque el auto recoge «un fallo autónomo de cancelación de la hipoteca por pago y no una homologación de un acuerdo transaccional de cancelación previo de las partes» (para el que sería necesaria la escritura pública).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/05/pdfs/BOE-A-2024-22902.pdf>

R. 02.09.2024. R. P. Benidorm nº 2.- **TÍTULO INSCRIBIBLE: ES NECESARIO DOCUMENTO AUTÉNTICO, NO BASTA FOTOCOPIA. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: HA DE HACERSE CON LOS REQUISITOS DE LOS ARTS. 9 LH Y 51 RH. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE FOTOCOPIAS QUE NO SERÍAN INSCRIBIBLES. BIENES PÚBLICOS: NO PUEDEN GRAVARSE CON DERECHOS REALES A PERPETUIDAD.**- Se plantea «si es posible inscribir una concesión administrativa mediante la cual se cede a un particular la ocupación a perpetuidad de un determinado nicho en un cementerio municipal, mediante una fotocopia o xerocopia del título de la concesión». La Dirección confirma la negativa registral: Por una parte, «para la inscripción de la concesión en este caso bastaría el título mismo de la concesión, sin que sea necesaria escritura pública, de acuerdo con lo dispuesto por el art. 60 RH; ahora bien, en ningún caso se puede entender cumplido ese requisito de titulación con la aportación de una xerocopia o fotocopia del título concesional». Por otra, la finca no resulta descrita en los términos de los arts. 9 LH y 51 RH. Y, finalmente, en cuanto a la concesión del nicho a perpetuidad, es contraria a los principios generales de los arts. 513, 529, 564, 1608 y 1655 C.c. (que excluyen los derechos reales en cosa ajena a perpetuidad), del art. 132 C.E (que consagra la inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad de los bienes de dominio público, cualidades que son totalmente incompatibles con la «perpetuidad» de las concesiones) e incluso del art. 26 de la Ordenanza Municipal de Cementerios del Ayuntamiento de Benidorm (que establece que las concesiones de sepulturas o fosas tendrán una duración de noventa y nueve años, prorrogables).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/05/pdfs/BOE-A-2024-22903.pdf>

R. 11.09.2024. R. P. Arenas de San Pedro.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH. INMATRICULACIÓN: ES CORRECTA LA COMBINACIÓN DE LOS EXPEDIENTES DE LOS ARTS. 205 Y 199 LH.**- Se solicita la inmatriculación de una finca conforme al sistema de doble título del art. 205 LH, mediante un título previo de herencia y el inmatriculador de donación, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela catastral. El registrador inicia un expediente del art. 199 LH, por concurrir la oposición de uno de los colindantes notificados, y a la vista de la oposición de otros interesados en la herencia, que consideran que parte de la finca forma parte del caudal hereditario, suspende la inscripción. La Dirección estima «justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH, dada la oposición de un colindante que resulta ser titular registral de la finca colindante, que no tiene incorporada su georreferenciación», sin que corresponda al registrador ni a la Dirección la resolución de la controversia; son los interesados los que podrán promover un deslinde (art. 199 LH), incoar un proceso jurisdiccional (art. 198 LH) o acudir a la conciliación (art. 103 bis LH).

La Dirección también considera correcta y conveniente la combinación de los expedientes de los arts. 205 y 199 LH, para disipar las posibles dudas del registrador en la identidad de la finca».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/05/pdfs/BOE-A-2024-22904.pdf>

R. 11.09.2024. R. P. Alcalá de Guadaíra nº 2.- **GEORREFERENCIACIÓN: ADMISIÓN POR NO INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.**- Se trata de una escritura de agrupación en la que la finca resultante coincide con una parcela catastral, y se solicita su inscripción coincidiendo con esta. «La registradora entiende solicitado tácitamente el inicio de un expediente del art. 199 LH, como ha reconocido la R. 21.02.2022»; una vez tramitado, la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía se opone por invasión del dominio público, concretamente de una cañada real. Pero en el recurso se aclara que «no se puede alegar invasión de dominio público, porque lo que ha declarado el tribunal [sentencia del Tribunal Superior de Justicia] es que dicha franja de terreno no tiene el carácter de dominio público en la porción de terreno que se comprenda entre los 75,22 metros de la cañada hasta los 16 metros de la vereda», que no resultan invadidos. Por ello, la Dirección dispone «la inscripción de la georreferenciación, sin perjuicio de que la Administración, en el nuevo expediente de deslinde que tramite, ante la nulidad y caducidad del anterior, pueda practicar los asientos previstos al respecto por la legislación sustantiva aplicable».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/05/pdfs/BOE-A-2024-22905.pdf>

R. 11.09.2024. R. P. Palma de Mallorca nº 4.- **COSTAS: ACREDITACIÓN DE LA NO INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE POR CERTIFICACIÓN DEL SERVICIO.**- En la línea de la R. 17.04.2023, la Dirección aborda un caso en el que «la registradora, partiendo de la información resultante de aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas, confirmó que la finca objeto de venta estaba integrada por una finca que invade parcialmente el dominio público marítimo-terrestre» y, en consecuencia, suspende la inscripción. La Dirección «ha acordado confirmar el defecto apreciado, pero debiendo la registradora proceder en la forma que se indica en el art. 36.2 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas», es decir, «suspender la inscripción solicitada y tomar la anotación preventiva por noventa días, notificando tal circunstancia al Servicio Periférico de Costas para que, en el plazo de un mes desde la recepción de la petición, certifique si la finca invade el dominio público marítimo-terrestre...».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/05/pdfs/BOE-A-2024-22906.pdf>

R. 12.09.2024. R. P. Piedrahíta.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Mediante instancia se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de cabida de unas fincas. Tramitado

por el registrador el expediente del art. 199.2 LH, deniega la inscripción. La Dirección confirma la negativa, «pues, conforme al criterio sentado por la citada R. 20.06.2022, la negativa a la práctica de la inscripción no se basa exclusivamente en la mera oposición de un titular catastral colindante, sino que esta oposición, unida a las dudas de correspondencia manifestadas por la registradora, son las que determinan la denegación de la inscripción»; por una parte, «la circunstancia de que un determinado titular catastral no tenga su titularidad inscrita [como el oponente en este caso] no excluye la posibilidad de que se le pueda proteger frente a una posible invasión de superficie por una finca colindante»; por otra, la registradora expresa la duda de que «la falta de correspondencia entre la descripción de la finca en el Registro, en el título y la que resulta de la representación gráfica aportada y de que, en realidad, pudiéramos encontrarnos ante el intento de aplicar el folio registral de una finca a una porción colindante adicional no inmatriculada o a una porción diferente de territorio».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/05/pdfs/BOE-A-2024-22907.pdf>

R. 16.09.2024. R. P. Chinchón.- **RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO.**- Reiteran en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver arts. 324 y 326 LH); por ejemplo, R. 22.10.2020 o R. 11.06.2024: «El recurso no es el medio adecuado para enjuiciar asientos ya practicados, al encontrarse amparados por el principio de salvaguardia judicial consagrado en el art. 1.3 LH». En este caso, se trata de una instancia por la que se solicita la rectificación de determinada inscripción por haberse cometido, en opinión del recurrente, un error. La Dirección confirma no solo la denegación de tal rectificación, sino incluso la práctica del asiento de presentación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/05/pdfs/BOE-A-2024-22908.pdf>

R. 02.09.2024. R. P. Barcelona nº 1.- **RECURSO GUBERNATIVO; COMPETENCIA DE LA DIRECCIÓN EN CASOS NO EXCLUSIVAMENTE DE DERECHO CATALÁN. PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO DE MODIFICACIÓN ANTERIOR A ADQUISICIONES INSCRITAS.**- 1. Recurso gubernativo.- La Dirección afirma su propia competencia para resolver, como uno de los «recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de Derecho catalán como, además, en cuestiones de Derecho común u otros Derechos» (Llei 5/28.04.2009, parcialmente derogada por la S.TC 4/16.01.2014). 2. Propiedad horizontal.- El principio de inoponibilidad de los títulos no inscritos frente a los derechos inscritos (art. 32 LH), supone que el consentimiento unánime de los propietarios para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal ha de ser no sólo de quienes fueran propietarios en la fecha de adopción del acuerdo, sino de los que sean titulares registrales a la fecha en que la consiguiente modificación estatutaria haya de acceder al Registro; en el caso concreto se trataba de una segregación de un elemento privativo autorizado por la junta (que no podía inscribirse por aparecer nuevos titulares posteriores al acuerdo).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23002.pdf>

R. 09.09.2024. R. P. Carlet nº 2.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOLO PUEDE RESTABLECERSE LA ANOTACIÓN CANCELADA SI EL PROCEDIMIENTO SE SIGUE CONTRA EL TITULAR REGISTRAL.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 21.01.2005: «Posibilidad de restablecer una anotación preventiva de embargo correctamente cancelada por caducidad [en el caso actual, por mandamiento administrativo], cuando dicho restablecimiento es ordenado por la autoridad judicial, en sentencia firme, en procedimiento seguido contra los titulares registrales, a los que expresamente se les niega la condición de terceros de buena fe, [...] pues en otro caso existirá un defecto de tracto sucesivo y de legitimación –arts. 20 y 18 LH–»; y, lo mismo que en aquella resolución, plantea «una solución registral como la anotación preventiva de prórroga, por cuanto constata la continuación del proceso de ejecución conservando la prioridad de la anotación inicial cuya vigencia se reconoce en la resolución judicial». La Dirección insiste en la necesidad de calificación del tracto sucesivo incluso en documentos judiciales (ver S. 16.04.2013 y S.TC 9/31.03.1981), «hasta el punto de que el Juez no puede apremiarle, como así resulta del artículo 136 RH» (S. 21.10.2013).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23003.pdf>

R. 09.09.2024. R. P. Madrid nº 18.- **IMPUESTOS: HA DE ACREDITARSE EL PAGO DEL CORRESPONDIENTE AL TÍTULO DECLARADO EN SENTENCIA. TÍTULO INSCRIBIBLE: LA SENTENCIA POR ALLANAMIENTO NO SUSTITUYE AL TÍTULO DE TRANSMISIÓN. CANCELACIÓN: HA DE EXPRESARSE LA CAUSA.**- Se presenta en el Registro un auto judicial en el que se ordena la cancelación de un derecho de usufructo en virtud de sentencia que acoge el allanamiento respecto a la pretensión de la demanda de elevar a público un contrato de compraventa. La Dirección confirma los tres motivos de la denegación registral: 1. Ha de acreditarse la liquidación del impuesto sobre el contrato de compraventa del que, según la demanda, trae causa la cancelación del derecho de usufructo (art. 254 LH). 2. Incongruencia de que se ordene directamente la cancelación del usufructo, pues el título adquisitivo sería la compraventa y no la sentencia. 3. No consta la causa de la cancelación, por lo que no resulta suficiente un allanamiento en abstracto (art. 193 RH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23004.pdf>

R. 09.09.2024. R. P. Granadilla de Abona, R. 12.09.2024 R. P. Santa Cruz de Tenerife nº 4 y R. 18.09.2024. R. P. Madrid nº 11.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Estas resoluciones giran en torno al expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, en diversos casos y con diversos resultados:

En la (4) se confirma la negativa del registrador «por no resultar inscrita la agrupación de las fincas titularidad del instante y por apreciar una evidente invasión de dominio público al observar de la ortografía oficial disponible la afección de un camino».

En la (19), se reitera la doctrina de la R. 23.05.2022, que estima justificadas las dudas del registrador, dada la

oposición de un colindante que resulta no solo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino también titular registral de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación.

En la (27), «siendo la diferencia de cabida entre la finca registral y su representación gráfica superior al 10 %, y habiéndose rectificado la descripción de la finca para ajustarla a la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, existe por tanto una solicitud tácita de inscripción de representación gráfica, estando plenamente justificado el inicio del procedimiento del art. 199 LH»; y dispone que se inicie el procedimiento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23005.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23020.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23028.pdf>

R. 09.09.2024. R. P. Barcelona nº 1.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PROCEDE EL DE UN DOCUMENTO QUE NO PUEDE CAUSAR ASIENTO REGISTRAL. TÍTULO INSCRIBIBLE: NO LO ES EL ESCANEADO DE UN DOCUMENTO PRESENTADO TELEMÁTICAMENTE POR UN PARTICULAR.**- Se trata de un mandamiento administrativo de cancelación de un embargo; un particular presenta telemáticamente en el Registro una copia o escaneo del mandamiento original que obra expedido en papel con firma manual de la funcionaria competente. La Dirección confirma que «solo es posible su presentación presencial, sea física sea por correo postal; [...] cuestión distinta hubiese sido que el documento remitido hubiese tenido el correspondiente código seguro de verificación, lo que habría permitido a la registradora comprobar la autenticidad de la firma electrónica de la funcionaria autorizante y el propio contenido del documento en la sede electrónica correspondiente; [...] también es perfectamente posible la presentación presencial del documento administrativo con su correspondiente código seguro de verificación». Al no ser un título inscribible, no puede extenderse el asiento de presentación (art. 420 RH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23006.pdf>

R. 09.09.2024. R. P. Madrid nº 7.- **OPCIÓN DE COMPRA: CASOS EN QUE EQUIVALE A UN PRÉSTAMO CON PACTO COMISORIO.**- Reitera la doctrina de la R. 11.06.2024, R. 30.07.2024 y R. 31.07.2024, en un caso similar de opción de compra pactada en función de garantía de un préstamo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23007.pdf>

R. 10.09.2024. R. P. Santoña.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA SENTENCIA NO DICTADA CONTRA EL TITULAR REGISTRAL. DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA DISPOSICIÓN IMPUESTA A PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.**- «El presente recurso tiene por objeto una sentencia judicial que ordena la inscripción de una finca a favor de una comunidad de propietarios dictada en procedimiento seguido contra personas distintas de los titulares registrales». La Dirección confirma la falta de tracto sucesivo (art. 20 LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23009.pdf>

R. 10.09.2024. R. P. Murcia nº 2.- **DERECHO NOTARIAL: EL TRASLADO NOTARIAL A PAPEL DE COPIA ELECTRÓNICA TIENE EL VALOR DE COPIA AUTORIZADA.**- A una escritura de herencia se acompaña testimonio notarial de traslado a papel de copia electrónica del testamento, realizado por un notario distinto del que autoriza la escritura de herencia. La Dirección afirma que es título hábil para la inscripción, puesto que el valor del traslado a papel se mantiene con independencia y más allá del expediente notarial de que se trate: según el art. 17 bis 5 LN el traslado a papel por notario «conserva la autenticidad y garantía notarial de la copia autorizada».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23010.pdf>

R. 10.09.2024. R. P. Madrid nº 22.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL. PRINCIPIO DE PRIORIDAD: LOS DOCUMENTOS DE LA MISMA FINCA DEBEN DESPACHARSE POR ORDEN DE PRESENTACIÓN. RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO.**- 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, «el registrador deniega la inscripción por constar las fincas legadas inscritas a nombre de personas distintas del causante de la herencia y ordenante de los legados». La Dirección confirma la calificación negativa, sin que pueda variar por el hecho de que al tiempo de otorgamiento de la escritura el causante sí fuera titular registral; «al tiempo de la presentación en el Registro no lo era, y por tanto, no cabe más que confirmar el defecto señalado».

Se considera también correcto que fuese despachado antes el título incompatible (una elevación a público de compraventa de la finca); pues «entre los efectos del principio de prioridad está el de imponer a los registradores la obligación de despachar los documentos referentes a una misma finca por el riguroso orden de su presentación en el diario; la regla tiene las excepciones lógicas que permiten la alteración de este orden, como el caso de que el título posterior confirme el primero presentado o el caso en que el título posterior sea previo para la inscripción del primero; y [...] el documento presentado en el diario en primer lugar gana prioridad no sólo para sí, sino también para los documentos presentados con posterioridad cuando éstos sean necesarios para su despacho a fin de subsanar el concreto defecto de falta de tracto sucesivo» (R. 12.11.2010 y R. 08.03.2016).

Reitera también la doctrina de que no puede recurrirse contra asientos practicados (ver posteriormente (14) y (24)).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23011.pdf>

R. 10.09.2024. R. P. Madrid nº 27.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA DEBIDA A ERROR DEL**

REGISTRO REQUIERE ACUERDO DE INTERESADOS Y REGISTRADOR.- La finca consta inscrita como presuntivamente ganancial, aunque en la escritura de adquisición se decía que era propiedad privativa; en la instancia presentada ahora se solicita la rectificación de la inscripción. La registradora entiende que si no puede obtenerse el consentimiento de todos los interesados, se debe instar la correspondiente demanda judicial. Y la Dirección lo confirma así, según el art. 217.1 LH, que exige el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador cuando la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos; si fuese por otra causa no se necesitaría el consentimiento del registrador, cuya actuación habría sido ajena al origen de la inexactitud; «en ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir, será necesaria la oportuna resolución judicial».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23012.pdf>

R. 10.09.2024. R. P. León nº 2.- **OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN SOBRE DOS FINCAS REQUERIRÍA PREVIA AGRUPACIÓN. DERECHO DE SUPERFICIE: LA DECLARACIÓN SOBRE DOS FINCAS AÚN NO REQUIERE PREVIA AGRUPACIÓN.**- Se trata de una escritura en la que se constituye «un derecho real de superficie sobre la totalidad de dos fincas registrales para la construcción y explotación de una edificación destinada a estación de servicio y otras actividades complementarias». La registradora considera que es necesaria la previa agrupación de las dos fincas registrales. La Dirección admite que, «tratándose de una declaración de obra nueva que afecte a dos fincas registrales, la exigencia de la agrupación de ambas fincas se impone cuando se trate de una única edificación que se extienda entre ambas fincas y no sea técnicamente posible su independización». Pero en este caso se trata de un derecho de superficie que engloba «dos facultades: la de realizar la edificación y la de mantener la titularidad de dicha edificación de forma separada respecto al titular del suelo»; y no se hace aún la declaración de obra nueva, sino que estamos en la fase previa de mera constitución y transmisión del derecho de superficie, sobre la totalidad de dos fincas registrales, que no precisa esa previa agrupación».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23014.pdf>

R. 10.09.2024. R. P. Alhama de Murcia y R. 17.09.2024. R. P. Sahagún.- **RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO.**- Estas resoluciones reiteran en el sentido indicado la doctrina de muchas otras (ver arts 324 y 326 LH); por ejemplo, R. 22.10.2020 o R. 11.06.2024: «El recurso no es el medio adecuado para enjuiciar asientos ya practicados, al encontrarse amparados por el principio de salvaguardia judicial consagrado en el art. 1.3 LH»:

En la (14), se solicita la cancelación del derecho de reversión por entender que es nula la inscripción de herencia a favor de los herederos del reversionista; pero, «ni se acredita fehacientemente por certificación administrativa la caducidad del derecho de reversión por transcurso del plazo legal de afectación a la finalidad expropiatoria, ni existe consentimiento expreso cancelatorio en escritura pública de los titulares registrales del derecho de reversión; [...] tampoco concurre mandamiento judicial firme en procedimiento dirigido contra los titulares registrales» (arts. 1 y 82 LH).

En la (24) se deniega la pretensión de cancelar una anotación de embargo que se solicita en instancia privada alegando que «nunca se debió practicar porque eran deudas de su cónyuge».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23015.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23025.pdf>

R. 11.09.2024. R. P. Olmedo.- **URBANISMO: UNA NUEVA NOTA DE AFECCIÓN A GASTOS DE URBANIZACIÓN REQUERIRÍA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO.**- La nota registral de afección de las fincas de resultado al pago de los saldos de la cuenta provisional de la liquidación definitiva había caducado por el transcurso del plazo de siete años establecido en el art. 20 RD. 1093/1997; ahora, el Ayuntamiento solicita que se tome razón de las mismas afecciones y en virtud del mismo proyecto de actuación por sistema de compensación, dado que las obras de urbanización del sector no se han concluido y, por tanto, no se han recibido. La Dirección, en la línea de la R. 21.06.2017, confirma que no hay previsión legal de prórroga de la afección practicada y, en consecuencia, la nueva nota solo puede extenderse en caso de una modificación del proyecto que implique alteración de las cuotas, «máxime cuando su prórroga determinaría un perjuicio a titulares de derechos inscritos en el ínterin». Y añade que, «en principio, cabe admitir que, mediante el oportuno procedimiento administrativo, como puede ser un expediente de operaciones jurídicas complementarias a la reparcelación en el que se dé preceptiva audiencia a los titulares inscritos, pueda acordarse la práctica de una nueva afección urbanística con los efectos que le son inherentes».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23017.pdf>

R. 12.09.2024. R. P. Mancha Real.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ALEGACIONES SOBRE UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO QUE DEBEN RESOLVERSE POR EL ÓRGANO COMPETENTE.**- Se trata de una escritura de segregación y extinción de condominio; tras la notificación de la registradora, la Delegación Provincial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía dictó resolución por la que se declara la nulidad de los actos de segregación, por dar lugar a fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo. La Dirección confirma la calificación negativa, y dice que las alegaciones relativas a la calificación de regadío de las fincas [en cuyo caso no serían inferiores a la mínima] deben ventilarse ante el órgano competente en materia agraria, de acuerdo con el esquema de actuación registral previsto por el art. 80 RD. 1093/1997.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23018.pdf>

R. 12.09.2024. R. P. Eivissa nº 4.- **INMATRICULACIÓN: CIRCUNSTANCIAS IRRELEVANTES EN EL SISTEMA DEL DOBLE TÍTULO DEL ART. 205 LH.**- Presentada una escritura de adición de herencia y compraventa, el registrador deniega la inmatriculación por la vía del art. 205 LH de la finca objeto de la misma por considerar que «existen dudas fundadas de que el título por el cual se pide la inmatriculación citada al Registro de la

Propiedad es un título elaborado ad hoc con la finalidad de lograr tal inmatriculación». La Dirección revoca la calificación, rechazando los argumentos del registrador: constando formalizadas en escritura pública dos transmisiones sucesivas, no cabe exigir por el registrador que además se aporte o se reseñe el título público de la adquisición previa del primer transmitente, pues tal cosa no resulta exigida por el art. 205 LH; la «circunstancia de que el precio pactado para la compraventa le parezca al registrador sorprendentemente bajo, resulta también irrelevante a efectos registrales»; «lo mismo cabe decir del hecho de que se diga haberse satisfecho en efectivo, y, por tanto, sin acreditar los medios de pago».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23019.pdf>

R. 17.09.2024. R. P. Tudela nº 2.- **HERENCIA; SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA: LA PREVISTA PARA EL FALLECIMIENTO INTESTADO DEL HEREDERO SE REFIERE A NO DISPOSICIÓN DE LOS BIENES.**- Se trata de una escritura de partición de herencia otorgada por sustitutos fideicomisarios que habían sido instituidos para el caso de que la heredera nombrada en primer lugar falleciese intestada; entendiéndolo el registrador que «dicha condición no se ha cumplido, dado que la misma sí otorgó testamento, por lo que la sustitución queda sin efecto y deben ser llamados a la herencia los herederos legales». Pero dice la Dirección que el término «intestada», conforme a una interpretación espiritualista de la voluntad de la causante, no se refiere al simple otorgamiento de testamento, sino a no haber dispuesto en él de los bienes, lo que no ocurrió en el caso concreto, porque la fiduciaria premurió a la causante, no llegó a adquirirlos, y entraron los sustitutos vulgares en la sucesión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23021.pdf>

R. 17.09.2024. R. P. Córdoba nº 2.- **BIENES GANANCIALES: CON LA SENTENCIA DE LIQUIDACIÓN NO PUEDE INSCRIBIRSE LA PRIVATIVIDAD DE FINCA INSCRITA COMO GANANCIAL.**- La Dirección confirma que no puede rectificarse la inscripción de determinada finca en el sentido de que ésta es de carácter privativo del ahora recurrente y no ganancial de él y su exesposa, como consta en el asiento registral. El título aportado es una sentencia firme dictada en procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales, en la que consta que se excluye del inventario de la sociedad de gananciales la finca referida, a la que se atribuye carácter privativo del recurrente. La Dirección confirma la calificación registral, en el sentido de que «el título presentado es exclusivamente para la liquidación de la sociedad de gananciales, y por tanto sólo referido a bienes que tienen tal carácter, no siendo título suficiente para poder atribuir el carácter privativo a un bien, que se ha excluido expresamente del inventario de bienes gananciales»; reitera, con la R. 30.07.2018, que «el pacto de privatividad siempre será admisible, si bien será necesaria su causalización, tanto en los supuestos en que sea previa o simultánea a la adquisición, como en los casos en que sea posterior».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23022.pdf>

R. 17.09.2024. R. P. Marbella nº 1.- **EXTRANJEROS: LA CERTIFICACIÓN DEL REGISTRO CIVIL RUSO NO NECESITA LEGALIZACIÓN.**- Se trata de una escritura de capitulaciones matrimoniales entre dos ciudadanos de la Federación Rusa, a la que se acompaña certificación del Registro Civil de la Federación Rusa. La Dirección estima el recurso en el sentido de que no es necesaria legalización o apostilla. El Convenio de La Haya 05.10.1961 (suscrito por España y Rusia) ha sido superado por numerosos instrumentos internacionales que exigen de apostilla con base en la confianza mutua; entre ellos el canje de notas, constitutivo de acuerdo internacional, entre el Gobierno de España y el Gobierno de la Unión de Repúblicas Socialistas Soviéticas, sobre supresión de legalizaciones y expedición de certificados de Registro Civil, hecho en Madrid el 24 de febrero de 1984 (<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1985-6208>), que establece la admisión de las certificaciones del Registro Civil sin legalización (rige para la Federación Rusa, pero no para las ex repúblicas soviéticas independizadas después; y no se extiende a la traducción de los documentos, que deberá ser jurada si así se exige en el país de recepción).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23023.pdf>

R. 18.09.2024. R. P. El Vendrell nº 2.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN: SI HAY NOTA DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS NO PUEDE CANCELARSE FUERA DEL PROCEDIMIENTO. HIPOTECA: EJECUCIÓN: LA NOTA DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS NO PUEDE CANCELARSE POR CADUCIDAD.**- La Dirección confirma que no puede cancelarse una hipoteca, mediante escritura otorgada por el acreedor, constando por nota marginal haberse expedido la certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución (art. 688.2 LEC). En su caso, la cancelación de la nota deberá ser ordenada por la autoridad judicial; no resulta aplicable la cancelación por caducidad del art. 86 LH, que se refiere a la anotación preventiva; «la nota marginal de expedición de certificación de cargas en procedimiento judicial de ejecución de hipoteca no tiene plazo de vigencia».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23026.pdf>

R. 18.09.2024. R. P. Huelva nº 1.- **IMPUESTOS: EL CIERRE DEL REGISTRO POR REVOCACIÓN DEL NIF NO PERMITE LA INSCRIPCIÓN DE UNA COMPRAVENTA.**- La Dirección confirma la suspensión de la inscripción de unas escrituras de compraventa porque las dos entidades otorgantes, tienen el número de identificación fiscal revocado, «según resulta de la consulta al fichero acumulado del CIF revocados de la AEAT» (disp. adic. 6 L. 58/17.12.2003, General Tributaria, redactado por L. 36/29.11.2006); la prohibición abarca la abstención tanto notarial como registral, pero la prohibición de acceso registral de los actos otorgados por la entidad con NIF revocado «es aplicable aunque en el momento del otorgamiento de la escritura no se hubiera producido todavía esa revocación»; y, «a falta de una imposible actuación de la entidad vendedora para la rehabilitación de su número de identificación fiscal, cabe un expediente ante la Agencia Tributaria para obtenerla, exclusivamente a los efectos de la inscripción del mencionado título; y, en último término, quedará expedita la vía judicial».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23027.pdf>

R. 18.09.2024. R. P. Andújar.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN; ERROR EN LA RESPONSABILIDAD POR ALGUNO DE LOS CONCEPTOS.**- Se trata del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación en un procedimiento de ejecución hipotecaria. El registrador considera que se supera en el valor de la adjudicación el importe de responsabilidad del concepto de costas y gastos (art. 132.3 LH), por lo que «habría sobrante que debe quedar a disposición de acreedores posteriores que en este caso existen». Pero dice la Dirección «que no hay sobrante alguno y que no se han vulnerado los límites de la responsabilidad hipotecaria». (Al parecer, el error estaba en la determinación por el Juzgado de la deuda pendiente después de la ejecución).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23030.pdf>

R. 24.09.2024. R. P. Fuengirola n.º 1.- **RECURSO GUBERNATIVO: HA DE EXPRESAR LA RAZÓN DE LA IMPUGNACIÓN.**- La registradora señala dos defectos a la escritura presentada; a la vista del recurso, revoca el segundo. Aunque en su escrito de impugnación la recurrente solicita que se revoque la calificación y se acuerde la inscripción, el primero de los defectos no ha sido objeto de impugnación. Para este caso, la doctrina de la Dirección (ver, por ejemplo, R. 26.05.2000 y R. 27.03.2008) es que, constando la voluntad indudable del recurrente de impugnar la totalidad de la nota de calificación, debe entrarse en el fondo de las cuestiones planteadas en la nota de calificación; pero «en el caso concreto del presente recurso no es que la recurrente impugne la razón que motivaría el primer defecto, sino que ni siquiera se refiere al mismo aun remotamente» ni alega razón alguna de impugnación, como exige el art. 326 LH. Por lo que desestima el recurso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/07/pdfs/BOE-A-2024-23139.pdf>

R. 24.09.2024. R. P. Valladolid n.º 2.- **REPRESENTACIÓN; EN LA REPRESENTACIÓN DE VARIOS INTERESADOS EN UNA HERENCIA DEBE SALVARSE LA AUTOCONTRATACIÓN.HERENCIA: EN LA REPRESENTACIÓN DE VARIOS INTERESADOS DEBE SALVARSE LA AUTOCONTRATACIÓN.**- La Dirección confirma que «en la escritura que se presenta, aunque se titule de subsanación, si nos encontramos ante una adjudicación de herencia y entrega de legado de parte alícuota –como es el de legítima–, por lo que procede hacer mención de la salvedad de la autocontratación en el juicio de suficiencia».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/07/pdfs/BOE-A-2024-23141.pdf>

R. 24.09.2024. R. P. Laredo-Ramales.- **GEORREFERENCIACIÓN; DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Estas resoluciones giran en torno al expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, en diversos casos y con diversos resultados:

–En la (4), a la vista de las alegaciones de un colindante catastral y registral (que se opone alegando que las edificaciones declaradas son de su propiedad, así como una pequeña zona anexa a éstas), la registradora deniega la inscripción solicitada, por tener dudas fundadas sobre la verdadera identidad y superficie de la finca, al resultar controvertida la inscripción de la superficie catastral solicitada». La Dirección estima que concurre uno de los motivos para la denegación de inscripción de la georreferenciación solicitada para una determinada finca registral, «que no se respete la identidad de la finca registral del promotor, esto es, su ubicación y delimitación geográficas, sino que se encubra la sustracción o adición de porciones de terreno que sí o no, respectivamente, formaban parte de la finca inicial, [...] pues con la representación gráfica propuesta se estaría sustrayendo una porción de terreno que formaba parte de la finca inicial, [...] de modo que pueden encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas».

–En la (9) afirma la Dirección que «la inclusión de la porción de territorio a que se refiere la representación gráfica dentro de una zona de concentración parcelaria es suficiente motivo para denegar el inicio del procedimiento regulado en el art. 199 LH, conforme al criterio sentado, entre otras, por las R. 08.06.2016, R. 03.10.2016, R. 07.06.2017 y R. 29.01.2018»; en cualquier caso, no procede la inscripción de la representación gráfica conforme al art. 199 LH, salvo que se aporte la documentación requerida por la registradora, en concreto, certificación del organismo competente que acreditara que la finca no se corresponde con una parcela de concentración y que quedó excluida del procedimiento de concentración (contra lo que resulta de los planos aportados).

–En la (11) se revoca la calificación negativa, basada en la oposición de un particular, una junta de compensación y el Ayuntamiento: En cuanto a los dos primeros, basan su oposición en la titularidad catastral de sus fincas; y la Dirección reitera (ver R. 20.06.2022) que «la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante»; si se tratase de un titular de una finca registral, «su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración». En cuanto al Ayuntamiento, «se fundamenta en una supuesta invasión del dominio público, aunque sin acreditar tampoco la inscripción registral del mismo; tal falta de inscripción del dominio público no le impide ser objeto de protección registral», pero en este caso, no se especifica gráficamente cuál sería el espacio concreto supuestamente invadido, por lo que cabe aplicar la doctrina del R. 10.11.2022, en el sentido de que cuando la supuesta oposición no es clara, o no es concluyente, «podría el registrador conceder plazo a quien la haya formulado para que la aclare o complete».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/07/pdfs/BOE-A-2024-23142.pdf>

R. 24.09.2024. R. P. Pinto n.º 2.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NECESIDAD DE ACLARAR QUÉ ASIENTOS SE DEBEN CANCELAR.**- La Dirección confirma la calificación de la registradora, en el sentido de que «es preciso aclarar cuál es la anotación de embargo cuya cancelación se dispone, de modo que no haya dudas en cuanto a los datos identificativos del asiento a cancelar, especialmente la finca gravada y el importe» (había confusión en la diligencia de ordenación, el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación sobre cuál era la finca cuyo embargo se ordena cancelar).

R. 24.09.2024. R. P. Pastrana-Sacedón.- **INMATRICULACIÓN: DENEGACIÓN POR INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.**- El registrador deniega la inmatriculación al amparo del art. 205 LH, porque, solicitado al Ayuntamiento un informe sobre la posible invasión de dominio público por la finca cuya inmatriculación se pretende, el Ayuntamiento se opone a la inmatriculación por coincidir parcialmente la finca en cuestión con un vial público. La Dirección confirma que, «dados los términos de este pronunciamiento, no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad municipal o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada». Recuerda dos supuestos en que el registrador ha de denegar la inmatriculación según el art. 205: «uno, que la Administración manifieste su oposición a la inmatriculación; y otro, que la Administración no remita el informe solicitado en el plazo legalmente establecido y aun así el registrador conserve dudas sobre la posible invasión del dominio público».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/07/pdfs/BOE-A-2024-23144.pdf>

R. 25.09.2024. R. P. Figueres.- **REPRESENTACIÓN: LA RESEÑA DE UN PODER SOCIAL NO INSCRITO DEBE COMPRENDER LA LEGITIMACIÓN DE SU OTORGANTE. EXTRANJEROS: EL PODER EXTRANJERO PARA OTORGAR DOCUMENTO PÚBLICO ESPAÑOL DEBE SER EQUIVALENTE AL DOCUMENTO PÚBLICO. REPRESENTACIÓN: EL PODER EXTRANJERO PARA OTORGAR DOCUMENTO PÚBLICO ESPAÑOL DEBE SER EQUIVALENTE AL DOCUMENTO PÚBLICO. EXTRANJEROS: EL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA DE UN PODER EXTRANJERO SUPONE EL DE EQUIVALENCIA. REPRESENTACIÓN: EL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA DE UN PODER EXTRANJERO SUPONE EL DE EQUIVALENCIA.**- Se trata de una escritura otorgada por el representante de una sociedad en virtud de un poder otorgado en Irlanda y que el notario español reseña en la escritura. Se tratan dos defectos señalados por el registrador:

-Se confirma que sería necesaria «la constancia expresa de quién otorgó la representación, si su cargo era válido y estaba vigente y si tenía facultades suficientes para otorgar la representación»: «Tratándose de poderes inscritos en el Registro Mercantil, se presume la exactitud y validez de los asientos del Registro (cfr. art. 20 C. de c.); resulta por ello prescindible la expresión de quién concedió el poder. Pero tratándose de poderes no inscritos, no puede invocarse dicha presunción, por lo que la reseña del documento en que funda su representación el apoderado debe comprender también el título representativo del concedente del poder a fin de comprobar que el notario ha verificado debidamente la licitud de la actuación representativa».

-Se revoca el segundo defecto, consistente en que el notario español «no ha afirmado que el documento extranjero exhibido sea equivalente a los documentos públicos españoles ni ha expresado que reúna aquellos elementos estructurales que dan fuerza al documento público español (que sea autorizado por quién tenga atribuida en su país la competencia de otorgar fe pública y que el autorizante de fe, garantice, la identificación del otorgante así como su capacidad para el acto o negocio que contenga)». Pero la Dirección, reiterando la doctrina de la R. 04.06.2020, dice que «debe ser considerado suficiente a tales efectos que en la escritura cuya calificación es objeto de este recurso el notario haya afirmado que, a la vista del original del documento de poder, debidamente apostillado, ha podido juzgar su licitud y legalidad para el negocio formalizado en dicha escritura».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/07/pdfs/BOE-A-2024-23145.pdf>

R. 25.09.2024. R. P. Piedrahíta.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Estas resoluciones giran en torno al expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, en diversos casos y con diversos resultados:

-En la (4), a la vista de las alegaciones de un colindante catastral y registral (que se opone alegando que las edificaciones declaradas son de su propiedad, así como una pequeña zona anexa a éstas), la registradora deniega la inscripción solicitada, por tener dudas fundadas sobre la verdadera identidad y superficie de la finca, al resultar controvertida la inscripción de la superficie catastral solicitada». La Dirección estima que concurre uno de los motivos para la denegación de inscripción de la georreferenciación solicitada para una determinada finca registral, «que no se respete la identidad de la finca registral del promotor, esto es, su ubicación y delimitación geográficas, sino que se encubra la sustracción o adición de porciones de terreno que sí o no, respectivamente, formaban parte de la finca inicial, [...] pues con la representación gráfica propuesta se estaría sustrayendo una porción de terreno que formaba parte de la finca inicial, [...] de modo que pueden encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas».

-En la (9) afirma la Dirección que «la inclusión de la porción de territorio a que se refiere la representación gráfica dentro de una zona de concentración parcelaria es suficiente motivo para denegar el inicio del procedimiento regulado en el art. 199 LH, conforme al criterio sentado, entre otras, por las R. 08.06.2016, R. 03.10.2016, R. 07.06.2017 y R. 29.01.2018»; en cualquier caso, no procede la inscripción de la representación gráfica conforme al art. 199 LH, salvo que se aporte la documentación requerida por la registradora, en concreto, certificación del organismo competente que acreditara que la finca no se corresponde con una parcela de concentración y que quedó excluida del procedimiento de concentración (contra lo que resulta de los planos aportados).

-En la (11) se revoca la calificación negativa, basada en la oposición de un particular, una junta de compensación y el Ayuntamiento: En cuanto a los dos primeros, basan su oposición en la titularidad catastral de sus fincas; y la Dirección reitera (ver R. 20.06.2022) que «la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante»; si se tratase de un titular de una finca registral, «su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración». En cuanto al Ayuntamiento, «se fundamenta en una supuesta invasión del dominio público, aunque sin acreditar tampoco la inscripción registral del mismo; tal falta de inscripción del dominio público no le impide ser objeto de protección registral», pero en este caso, no se especifica gráficamente cuál sería el espacio concreto supuestamente invadido, por lo que cabe aplicar la

doctrina del la R. 10.11.2022, en el sentido de que cuando la supuesta oposición no es clara, o no es concluyente, «podría el registrador conceder plazo a quien la haya formulado para que la aclare o complete».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/07/pdfs/BOE-A-2024-23147.pdf>

R. 25.09.2024. R. P. Eivissa n.º 4.- **COSTAS: NO PUEDE REALIZARSE NINGÚN «ASIENTO» SI LA FINCA INVADE EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE. RECURSO GUBERNATIVO: EL PLAZO PARA PEDIR CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA ES DE 15 DÍAS HÁBILES.**- Se trata de una escritura de pacto sucesorio con entrega diferida de bienes y finiquito general de legítima, en el ámbito del Derecho especial de Eivissa. El registrador deniega la inscripción porque, según certificación de la Demarcación de Costas en Illes Balears, «invade parcialmente el dominio público marítimo-terrestre, no pudiendo practicarse la inscripción solicitada por ordenarlo el art. 36 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas». La notaria recurrente argumenta que en la entrega diferida de bienes no se transmite nada de presente, de manera que solo porcede una nota marginal, y será en el momento futuro de toma de posesión cuando haya que acreditar la no invasión del dominio público. Pero dice la Dirección que «de una lectura literal del art. 36 RD. 876/2014 se comprueba que dicho precepto no se refiere a segundas o posteriores ‘transmisiones’, sino a segundas o posteriores ‘inscripciones’, y «la expresión ‘inscripción’ debe entenderse como ‘asiento’, pues el primer apartado del repetido artículo 36 empieza diciendo que ‘el registrador denegará la práctica de cualquier asiento... [...]’; consecuentemente, no se precisa analizar la naturaleza de la transmisión actual o diferida de la propiedad o si el asiento a practicar es de ‘inscripción’ o de ‘nota marginal’».

Respecto al recurso gubernativo, considera pedida en plazo la calificación sustitutoria (15 días siguientes a la notificación de la calificación), porque los días han de entenderse como hábiles (arts. 19 bis y 326 LH y 30.2 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/07/pdfs/BOE-A-2024-23148.pdf>

R. 25.09.2024. R. P. Estepona n.º 2.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Estas resoluciones giran en torno al expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, en diversos casos y con diversos resultados:

-En la (4), a la vista de las alegaciones de un colindante catastral y registral (que se opone alegando que las edificaciones declaradas son de su propiedad, así como una pequeña zona anexa a éstas), la registradora deniega la inscripción solicitada, por tener dudas fundadas sobre la verdadera identidad y superficie de la finca, al resultar controvertida la inscripción de la superficie catastral solicitada». La Dirección estima que concurre uno de los motivos para la denegación de inscripción de la georreferenciación solicitada para una determinada finca registral, «que no se respete la identidad de la finca registral del promotor, esto es, su ubicación y delimitación geográficas, sino que se encubra la sustracción o adición de porciones de terreno que sí o no, respectivamente, formaban parte de la finca inicial, [...] pues con la representación gráfica propuesta se estaría sustrayendo una porción de terreno que formaba parte de la finca inicial, [...] de modo que pueden encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas».

-En la (9) afirma la Dirección que «la inclusión de la porción de territorio a que se refiere la representación gráfica dentro de una zona de concentración parcelaria es suficiente motivo para denegar el inicio del procedimiento regulado en el art. 199 LH, conforme al criterio sentado, entre otras, por las R. 08.06.2016, R. 03.10.2016, R. 07.06.2017 y R. 29.01.2018»; en cualquier caso, no procede la inscripción de la representación gráfica conforme al art. 199 LH, salvo que se aporte la documentación requerida por la registradora, en concreto, certificación del organismo competente que acredite que la finca no se corresponde con una parcela de concentración y que quedó excluida del procedimiento de concentración (contra lo que resulta de los planos aportados).

-En la (11) se revoca la calificación negativa, basada en la oposición de un particular, una junta de compensación y el Ayuntamiento: En cuanto a los dos primeros, basan su oposición en la titularidad catastral de sus fincas; y la Dirección reitera (ver R. 20.06.2022) que «la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante»; si se tratase de un titular de una finca registral, «su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración». En cuanto al Ayuntamiento, «se fundamenta en una supuesta invasión del dominio público, aunque sin acreditar tampoco la inscripción registral del mismo; tal falta de inscripción del dominio público no le impide ser objeto de protección registral», pero en este caso, no se especifica gráficamente cuál sería el espacio concreto supuestamente invadido, por lo que cabe aplicar la doctrina del la R. 10.11.2022, en el sentido de que cuando la supuesta oposición no es clara, o no es concluyente, «podría el registrador conceder plazo a quien la haya formulado para que la aclare o complete».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/07/pdfs/BOE-A-2024-23149.pdf>

R. 01.10.2024. R. P. Lorca n.º 3.- **DOCUMENTO JUDICIAL: NO INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA DE RECONOCIMIENTO DE DERECHO DE RÉTRACTO LEGAL SIN EJECUTAR. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: PUEDE ANOTARSE LA SENTENCIA EN TANTO SE EJECUTE.**- Se trata de «el testimonio de una sentencia en la que se allana la parte demandada respecto del ejercicio de una acción de retracto legal, [...] pero sin contener referencia alguna al contenido de la acción ejercitada ni mandato alguno dirigido al Registro de la Propiedad»; presentada la demanda a solicitud del registrador, de ella resulta que se pedía la declaración de «el derecho de la actora a recuperar de la demandada los créditos que ésta adquirió del Banco...», es decir, el retracto del crédito litigioso. Dice la Dirección que «en la demanda no se ejercitaba el derecho de retracto, sino que lo que se solicitaba es el reconocimiento del derecho de retracto, que desde el punto de vista registral son cuestiones diferentes», pero «ello no impide, sin embargo, que la sentencia obtenida, entretanto se acredita el ejercicio del derecho de retracto, pueda ser objeto de publicidad provisional a través de anotación preventiva, ganando prioridad para cuando aquel retracto se ejercite de manera definitiva» (ver R. 20.05.2019); y en ese sentido

se estima parcialmente el recurso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/12/pdfs/BOE-A-2024-23493.pdf>

R. 01.10.2024. R. P. Monóvar.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: ES NECESARIA LA PREVIA INSCRIPCIÓN DE LA FINCA EN LOS MISMOS TÉRMINOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. OBRA NUEVA: MODIFICACIÓN POR ANTIGÜEDAD CONFORME AL ART. 28.4 RDLEG. 7/2015. PROPIEDAD HORIZONTAL: ES INNECESARIA LA LICENCIA PARA LA DECLARADA POR ANTIGÜEDAD DE LA OBRA.**- Se trata de una escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal. 1. Respecto al primer defecto señalado por el registrador, la Dirección entiende que, efectivamente, «para constituir una finca urbana en régimen de propiedad horizontal es precisa la previa inscripción de las modificaciones del edificio ya inscrito que se ponen de manifiesto en el título constitutivo de ese régimen» (R. 23.06.1998 y R. 17.10.2014); pero también entiende que en el caso concreto se cumplen los requisitos para la inscripción de la rectificación de la descripción y modificación de usos de la edificación que se pretende, puesto que resulta de certificación técnica y de certificación catastral y queda acreditada la antigüedad suficiente de la edificación en los términos previstos en el art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. 2. El segundo, la falta de licencia para división horizontal, al modificarse el número de elementos preexistentes, también se revoca. Dice la Dirección que no es necesaria la licencia para la propiedad horizontal cuando se ajuste a la licencia de obras (vid. R. 13.07.2015) o cuando no provoque un incremento de elementos privativos respecto de los que consten en la previa declaración de la obra nueva, y en este caso la modificación de la obra previamente inscrita (modificación que la hace concordar con la posterior división horizontal) se hace al amparo del régimen del art. 28.4 RDLeg. 7/2015. 3. Finalmente, «entiende la registradora necesaria la aportación de los planos correspondientes a los elementos privativos resultantes de la división horizontal»; pero dice la Dirección que tal aportación no está exigida en precepto alguno.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/12/pdfs/BOE-A-2024-23494.pdf>

R. 01.10.2024. R. P. Eivissa nº 4.- **RECURSO GUBERNATIVO: HA DE EXPRESAR LA RAZÓN DE LA IMPUGNACIÓN.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 24.09.2024; ver art. 326 LH) en un caso en que, tras la interposición del recurso, el registrador rectificó la omisión en la inscripción de una cláusula de la escritura mediante una nueva inscripción (art. 213 LH) y mantiene la calificación de la suspensión de la inscripción del resto de la cláusula; y no resulta claro que se esté recurriendo contra la suspensión de ese resto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/12/pdfs/BOE-A-2024-23495.pdf>

R. 02.10.2024. R. P. Almansa.- **VINCULACIÓN «OB REM»: NECESARIA DISPOSICIÓN CONJUNTA DE LA FINCA PRINCIPAL Y LA VINCULADA. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NECESITA CONSENTIMIENTO DEL TITULAR O RESOLUCIÓN JUDICIAL. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA DEBIDA A ERROR DEL REGISTRO REQUIERE ACUERDO DE INTERESADOS Y REGISTRADOR.**- Se trata de la compraventa de una vivienda que, según el Registro, está vinculada a una plaza de garaje, cuya desvinculación deniega el Ayuntamiento; se da además la circunstancia de que la plaza no está inscrita a favor del vendedor. No se discute la vinculación, pero alega el recurrente que hay «un error registral, porque en el título previo de adquisición se había omitido hacer referencia a la vinculación 'ob rem', y por defecto, el Registro tendría que haber calificado negativamente o haber inscrito dicha vinculación». Dice la Dirección que «es cierto que existe un error, pero no es el del recurso el ámbito en el que ha de solicitarse la rectificación del Registro; [...] si existe una inexactitud podría rectificarse mediante la aportación del documento público del que resulte la misma; y si se estima que hay un error en el título lo procedente será aportar el título que causó la inscripción u otro título rectificatorio, sin que en ningún caso baste la mera instancia ni manifestaciones de los interesados»; y si se trata de un error del Registro, la rectificación necesita del consentimiento de todos los interesados y, si es error de concepto, también del registrador.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/12/pdfs/BOE-A-2024-23497.pdf>

R. 02.10.2024. R. P. Madrid nº 17.- **OPCIÓN DE COMPRA: NO PUEDE ADMITIRSE LA FIJACIÓN DEL PRECIO POR «CÁLCULO APROXIMADO» DE LAS CARGAS.**- Se trata de una opción de compra en la que el precio pactado para la compra futura deberá fijarse con deducción del saldo de los posibles préstamos hipotecarios que graven la finca, según «cálculo aproximado» que haga el optante si no se le acredita el importe exacto. La Dirección, reiterando la doctrina de la R. 18.07.2022, confirma que ese pacto «contraviene el principio de determinación registral propio de nuestro sistema registral y puede suponer una contravención de la prohibición de dejar al arbitrio de una de las partes la validez del contrato (art. 1256 C.c.)».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/12/pdfs/BOE-A-2024-23499.pdf>

R. 02.10.2024. R. P. Alicante nº 3.- **DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA. RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDEN TENERSE EN CUENTA DOCUMENTOS NUEVOS NO PRESENTADOS A CALIFICACIÓN.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (art. 524.4 LEC), y confirma el defecto señalado por la registradora, de «no constar en la documentación presentada a inscripción nada sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión de las sentencias dictadas en rebeldía»(aunque conste que la resolución es firme). Y sin que puedan tenerse en cuenta documentos presentados con el recurso que la registradora no tuvo a la vista al tiempo de emitir su calificación (art. 326 LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/12/pdfs/BOE-A-2024-23500.pdf>

R. 01.10.2024. R. P. Valencia nº 7.- **OPCIÓN DE COMPRA: NO PUEDE ADMITIRSE LA FIJACIÓN DEL PRECIO POR «CÁLCULO APROXIMADO» DE LAS CARGAS.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 02.10.2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/13/pdfs/BOE-A-2024-23611.pdf>

R. 01.10.2024. R. P. Calafell.- **COMPRAVENTA: LA OTORGADA POR OPCIÓN DE COMPRA ES INSCRIBIBLE SIN LA PREVIA DE OPCIÓN. OPCIÓN DE COMPRA: NO ES NECESARIA SU INSCRIPCIÓN PARA INSCRIBIR LA COMPRAVENTA. COMPRAVENTA: IDENTIFICACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO POR PAGO DE RENTAS Y SUBROGACIÓN EN HIPOTECA.**- Estando arrendada una finca con opción de compra, el arrendatario cede la opción a un tercero, todo ello en documento privado; ahora, en escritura pública, el propietario la vende a ese tercero y el arrendatario renuncia a su derecho de adquisición preferente. Frente al criterio registral, la Dirección resuelve que no es necesaria la elevación a público y consiguiendo inscripción de la opción de compra y su cesión, dado el carácter voluntario de la inscripción (para la de opción de compra incluso es necesario convenio expreso de las partes para que se inscriba, art. 14 RH); y «el tracto sucesivo no queda alterado en ningún caso ya que el disponente es el dueño de la finca». Y también contra el criterio registral, entiende la Dirección que se identifican todos los medios de pago del precio cobrado por los vendedores (art. 24 LN): transferencias hechas por el comprador, imputación de pago de rentas hechas por el arrendatario cedente de la opción, y retención por subrogación del comprador en la condición de deudor de un préstamo hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/13/pdfs/BOE-A-2024-23612.pdf>

R. 02.10.2024. R. P. Toledo nº 3.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: EL CUÓRUM PARA LAS LIMITACIONES AL ALQUILER TURÍSTICO NO PUEDE EXTENDERSE A OTROS USOS DE LAS VIVIENDAS.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 01.12.2021, R. 22.06.2022, R. 07.11.2022, R. 28.07.2023 y R. 12.12.2023: La excepción del art. 17.12 LPH (que dispensa de la unanimidad y la sustituye por 3/5 de propietarios y 3/5 de cuotas) debe ser interpretada de manera restrictiva, no pudiendo por lo tanto incluirse la posibilidad de modificación de estatutos para cualquier limitación que no sea la expresamente prevista en el art. 5.e LAU (La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística); y así, rechaza su aplicación y exige unanimidad para la limitación del caso concreto, que era: «únicamente podrán destinar sus inmuebles a un uso estrictamente residencial de larga duración (lo que supondrá que en caso de arrendar estos inmuebles, únicamente podrá hacerse por medio de contratos de arrendamiento para uso de vivienda, con las duraciones previstas en la Ley de arrendamientos urbanos)».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/13/pdfs/BOE-A-2024-23613.pdf>

R. 02.10.2024. R. P. Melilla.- **RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO DEBE EXTENDERSE DE DOCUMENTO QUE NO PUEDE CAUSAR UN ASIENTO.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras (por ejemplo, R. 22.10.2020 o R. 11.06.2024; ver arts 324 y 326 LH): «El recurso no es el medio adecuado para enjuiciar asientos ya practicados, al encontrarse amparados por el principio de salvaguardia judicial consagrado en el art. 1.3 LH». En este caso, se solicitaba la denegación de la inscripción de una compraventa que, por otro lado, ya había sido practicada. Añade la Dirección que, «en realidad, la indicada instancia ni siquiera debió motivar un asiento de presentación», puesto que el documento no era título inscribible (art. 246.3 LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/13/pdfs/BOE-A-2024-23614.pdf>

R. 03.10.2024. R. P. Almería nº 3.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS (O NO) EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Estas resoluciones giran en torno al expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, en diversos casos y con diversos resultados:

-En la (6), se solicita la inmatriculación de unas fincas conforme al art. 205 LH, mediante dos títulos sucesivos, acompañando certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas catastrales, que coinciden con las descripciones de las fincas en el título. Tramitado el expediente del art. 199 LH, se suspende la inscripción por la oposición de dos colindantes notificados: uno que alega ser propietario de una parte de parcela catastral comprendida en la inmatriculación pretendida; y otro, que la inscripción de la representación gráfica catastral pretendida vulnera la cabida de su finca. La Dirección confirma la calificación negativa por la primera oposición, porque resulta su fundamento de la georreferenciación alternativa a la catastral que aporta el colindante alegante, con informe catastral de validación técnica de resultado positivo (y, como declaró la R. 10.01.2023, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga). Y también confirma respecto de al segunda, porque, si «lo razonable es entender que el principio de prueba venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto» (vid. R. 14.11.2016, R. 25.10.2017 o 27.11.2018), eso es lo que ocurre en este caso, en el que las alegaciones del colindante vienen acompañadas de «un informe de medición de técnico, el cual, bajo su leal saber y entender certifica cuál es la representación gráfica georreferenciada de la finca de su mandante, y señala cuáles son, a su juicio, las franjas de terreno en que la representación gráfica cuya inscripción se pretende invaden» (manifestaciones que quedan bajo la exclusiva responsabilidad del técnico (R. 04.12.2006, R. 15.05.2015 o R. 20.06.2019).

-En la (7) se formula oposición por el Ayuntamiento, que afirma que la georreferenciación alternativa invade ciertos tramos de un camino público; y por dos colindantes privados, uno que aporta un levantamiento planimétrico, y otro un archivo GML. La Dirección estima justificada la oposición de los colindantes; pero no la del Ayuntamiento,

porque «la oposición de colindante titular de dominio público no es admisible si la objeción se basa en informe no concluyente»; y en este caso, «el escrito de oposición no reúne los requisitos mínimos de concreción y acreditación exigibles, por cuanto no acredita, siquiera alude, a la titularidad municipal del terreno en cuestión, titularidad que tampoco resulta del Catastro».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/13/pdfs/BOE-A-2024-23616.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/13/pdfs/BOE-A-2024-23617.pdf>

R. 03.10.2024. R. P. Santoña.- **COSTAS: DENEGACIÓN DE INSCRIPCIÓN SI LA FINCA INVADIE EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.**- Se trata de una escritura de compraventa de 1997 por la que se transmiten determinadas cuotas indivisas de una finca-islote. Fue calificada negativamente por el registrador por invadir parcialmente el dominio público marítimo-terrestre (art. 36.2 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas). La Dirección confirma la calificación, pues el registrador ha comprobado la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas (homologada por Res.DGRN 02.08.2016; ver art. 9.b LH) y, comprobada la invasión o intersección y solicitado el pronunciamiento del Servicio Periférico de Costas, se recibió en el Registro de la Propiedad «certificación de la demarcación de costas en la que se dice que la finca invade parcialmente el dominio público marítimo-terrestre, según el deslinde aprobado por Orden Ministerial de 12 de noviembre de 2008, por lo que no procede su inscripción en el Registro en tanto no se rectifique la descripción adaptándose al deslinde administrativo, o se impugne, en su caso, la certificación expedida por la demarcación de Costas».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/13/pdfs/BOE-A-2024-23618.pdf>

R. 03.10.2024. R. P. Alicante nº 7.- **PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA ANOTACIÓN EN PROCEDIMIENTO PENAL IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA.**- Sobre la finca aparece inscrita una hipoteca y más tarde una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada en procedimiento penal por Juzgado de Instrucción; se presenta ahora un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en la ejecución de la hipoteca. El registrador deniega la inscripción por existir la citada anotación. La Dirección lo confirma, ya que la prohibición de disponer adoptada en procedimiento penal y administrativo trata de «garantizar el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar», por lo que «debe prevalecer el principio de prioridad establecido en el art. 17 LH frente a la interpretación más laxa del art. 145 RH» (este para las prohibiciones voluntarias); y no puede atenderse a la alegación de que el juez de la ejecución ya ha valorado la existencia de la prohibición, «pues no es aquél, sino el juez de lo penal que acordó la medida, el que debe autorizar o no la inscripción del testimonio de adjudicación y los términos en que debe hacerse (con subsistencia o no de la medida cautelar)»; con lo que el registrador no estaría calificando el fondo de la resolución judicial, sino la competencia del juez o tribunal (art. 100 RH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/13/pdfs/BOE-A-2024-23619.pdf>

R. 08.10.2024. R. P. Chiclana de la Frontera nº 1.- **RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras (ver arts 324 y 326 LH); por ejemplo, R. 22.10.2020 o R. 11.06.2024: «El recurso no es el medio adecuado para enjuiciar asientos ya practicados, al encontrarse amparados por el principio de salvaguardia judicial consagrado en el art. 1.3 LH». En este caso, se solicita por el Ayuntamiento la cancelación de una inscripción de compraventa, ya practicada, por motivo de parcelación ilegal; «con independencia de la posible invalidez del título inscrito, la misma debe ser declarada judicialmente, sin que la inscripción registral convalide los eventuales defectos del título» (art. 33 LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23829.pdf>

R. 08.10.2024. R. P. La Palma del Condado.- **REANUDACIÓN DEL TRACTO: EXPEDIENTE NOTARIAL DEL ART. 208 LH, TÍTULO E INCOMPARECENCIA DE TITULARES.**- Se concluyó un expediente notarial para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido regulado en el art. 208 LH. El registrador entiende que se trata más bien de una rectificación del Registro que requiere consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial (art. 40 LH). La Dirección considera aplicable plenamente el art. 208 LH, centrándose sobre todo en la exigencia de un documento escrito que atribuya la propiedad de la finca al promotor, que es la escritura de herencia presentada al notario; no obsta para la inscripción la falta de comparecencia de los titulares registrales o sus herederos, que solo obsta a la tramitación del expediente cuando sus inscripciones tengan menos de treinta años de antigüedad y hayan sido citados personalmente (art. 208.3.4 LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23830.pdf>

R. 08.10.2024. R. P. Murcia nº 1.- **DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA DISPOSICIÓN IMPUESTA A PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL. RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDEN TENERSE EN CUENTA DOCUMENTOS NUEVOS NO PRESENTADOS A CALIFICACIÓN.**- 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 trata de una sentencia en la que se declara que en el contrato de compraventa otorgado por A a B, ya difunto, el verdadero comprador fue su hermano C. «El registrador deniega la inscripción por aparecer inscrita la finca a favor persona distinta del demandado». El recurrente alega que la demandada es la única heredera del titular registral, aportando junto con el escrito de recurso unos documentos para justificarlo. La Dirección confirma la calificación negativa, porque el titular registral (B) no ha sido parte en el procedimiento, y «no pueden tenerse en cuenta en la resolución del recurso documentos que no se presentaron en tiempo y forma y que, por tanto, no fueron objeto de

la calificación».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23831.pdf>

R. 08.10.2024. R. P. Coria.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EMBARGO DE BIENES GANANCIALES DESPUÉS DE DISUELTA LA COMUNIDAD. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EMBARGO DE BIENES DE SOCIEDAD DE GANANCIALES AUN NO LIQUIDADADA. BIENES GANANCIALES: EMBARGO DE BIENES GANANCIALES DESPUÉS DE DISUELTA LA COMUNIDAD. BIENES GANANCIALES: EMBARGO DE BIENES DE SOCIEDAD DE GANANCIALES AUN NO LIQUIDADADA.**- Se trata de un mandamiento de embargo sobre varias fincas. El registrador deniega la anotación porque una finca consta inscrita a favor de la persona ejecutada y los herederos de su esposo fallecido, en virtud de liquidación de la sociedad de gananciales, y sin que se haya solicitado la inscripción parcial (que permitiría anotar sobre la cuota adjudicada al ejecutado); y otra sigue inscrita como ganancial a favor de la persona ejecutada y su cónyuge fallecido. En cuanto a la primera, la Dirección dispone la anotación, porque, si bien es cierto que la inscripción parcial requiere la solicitud expresa del interesado, no obstante, como ha reconocido reiteradamente esta Dirección General, dicho criterio debe ser excepcionado en caso de documentos judiciales, en relación con los cuales, en cumplimiento de su deber constitucional de colaboración con las autoridades judiciales, el registrador debe actuar de oficio y proceder a la inscripción parcial cuando sea posible (cfr., entre otras, la R. 13.06.2014). Respecto a la segunda, «el art. 144.4.1 RH exige que la demanda se haya dirigido contra ambos cónyuges o sus herederos; [...] mientras subsista la comunidad postganancial disuelta y sin liquidar, si se pretende el embargo de la totalidad de la finca, debe acreditarse que los herederos del cónyuge premuerto han sido demandados, en los términos del art. 166 RH»; y no puede pretenderse la anotación sobre la mitad indivisa, pues en tanto no se realicen las operaciones de liquidación de la sociedad de gananciales, ninguno de los partícipes es titular de una cuota indivisa sobre bienes concretos que sea susceptible de enajenación o gravamen».

La doctrina de la Dirección sobre embargo de bienes gananciales y ex gananciales se ha repetido a lo largo de muchas resoluciones; puede verse una recapitulación en comentarios a la R. 22.03.2019, tomada de comentarios a la R. 03.06.1991 (salvo el más moderno régimen de bienes de extranjeros).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23833.pdf>

R. 09.10.2024. R. P. León nº 2.- **HIPOTECA: INTERÉS: INTERÉS REMUNERATORIO EN CASO DE EDIFICIO EN PARTE RESIDENCIAL.**- Se trata de una escritura de compraventa a persona física de un edificio en parte residencial, y constitución de hipoteca en garantía del precio aplazado, sin interés ordinario, pero con un interés moratorio del 10 % anual. El registrador considera aplicable el art. 114.3 LH, y por tanto, que el interés de demora debe ser el interés remuneratorio más tres puntos; y al no haberse pactado interés remuneratorio, el de demora debe ser del 3 % (0+3). Pero dice la Dirección que «solo el once por ciento de la superficie del edificio tiene carácter residencial, [...] se debe entender que el objeto predominante es el no residencial, prevaleciendo en los casos dudosos la finalidad principal (vid. arts. 17 y 12 Dir. 2011/83 y Dir. 2014/17, respectivamente, S. 05.04.2017, S. 18.01.2022 y S. 27.07.2022 y R. 13.06.2019)».

La Dirección no discute la asimilación del precio aplazado con hipoteca a un préstamo, ni el tope del interés de demora con interés remuneratorio cero.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23834.pdf>

R. 09.10.2024. R. P. Colmenar Viejo nº 1.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA ANOTACIÓN POR LA HACIENDA IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE ACTOS INCLUSO ANTERIORES.**- Se confirma la suspensión de inscripción de una compraventa porque, al tiempo de la presentación de la escritura en el Registro, consta una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada por la Hacienda Pública, aunque sea posterior al otorgamiento de la escritura. Pues es reiterada la doctrina de esta Dirección General «que la eficacia preferente de las transmisiones anteriores a las prohibiciones de disponer no es aplicable en los procedimientos penales o administrativos, donde prevalece el componente de orden público de las medidas cautelares adoptadas; [...] debe el recurrente, en su caso, instar ante la Administración Tributaria el levantamiento de la prohibición de disponer».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23836.pdf>

R. 09.10.2024. R. P. Granada nº 2.- **RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: EN MATRIMONIO DE DISTINTA NACIONALIDAD DEBE INDICARSE QUÉ LEY LO RIGE. EXTRANJEROS: EN MATRIMONIO DE DISTINTA NACIONALIDAD DEBE INDICARSE QUÉ LEY RIGE EL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL.**- Se trata de una escritura de compraventa en la que los compradores, de nacionalidad española él e irlandesa ella, manifiestan que están casados «con régimen económico matrimonial legal de sociedad de gananciales». La Dirección confirma que «no se indica si se trata del régimen legal supletorio en España o del régimen legal de otro país; por ello, no puede entenderse que el notario haya precisado cuál es la ley material –extranjera o española– aplicable» (ver arts. 92 y 93 RH y 159 RN).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23837.pdf>

R. 09.10.2024. R. P. Madrid nº 42.- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: SOBRE LA NOTA DE DESPACHO Y LA CERTIFICACIÓN QUE DEBE EXPEDIR EL REGISTRADOR.**- El recurso tiene por objeto una nota de calificación y despacho de una escritura de crédito hipotecario. La Dirección repasa que «en las notas de calificación de los registradores, conforme a lo dispuesto en el art. 19 bis LH, habrán de hacer constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, [...] en términos jurídicamente precisos, pero también redactadas de la forma más clara y sencilla posible, a fin de facilitar su comprensión»; como quiera que la calificación puede ser compleja, los arts. 19 bis.1 LH y 36.1 L. 11/08.05.2023 han impuesto que, junto con la nota de calificación y despacho, se expida una certificación y una nota

informativa comprensiva de la inscripción. En el caso concreto entiende que la nota de calificación es imprecisa (no la certificación), por lo que «deberá la registradora expedir una nueva nota de calificación acorde con el contenido de la escritura y, en su caso, para mayor claridad para la entidad prestamista expedir una nota informativa completa de la inscripción practicada».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23838.pdf>

R. 10.10.2024. R. P. Aguilar de la Frontera.- **CONDICIÓN SUSPENSIVA: JUSTIFICACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO QUE EXIGE FEHACIENCIA DEL DOCUMENTO PRESENTADO.**- En su día se inscribió una escritura de cesión de la finca a cambio de una renta temporal y anual, sujeta la cesión a la condición suspensiva de que los cesionarios «justifiquen por documento privado firmado por la cedente que han satisfecho la totalidad de las rentas»; ahora los cesionarios otorgan escritura de carta de pago con la presentación de un documento privado justificativo, firmado por quien dice ser la cedente. La Dirección confirma la calificación negativa: será preciso que los todos herederos de la cedente admitan la autoría y validez del documento privado o, en su defecto, se inste el correspondiente proceso judicial con demanda a los interesados; y no puede admitirse el argumento de que el documento es fehaciente desde la muerte del firmante; el art. 1227 C.c. «no significa que por el fallecimiento de los firmantes el documento devenga auténtico ni que produzca efectos en perjuicio de tercero».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23839.pdf>

R. 10.10.2024. R. P. Corralejo.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Tramitado el expediente del art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, el registrador la deniega por oposición en informe de la Dirección General de Costas y Sostenibilidad del Mar de las Islas Canarias, por la invasión del dominio público marítimo-terrestre; «incorpora una serie de fotos de la finca con la valla que invade el dominio público». Pero la Dirección revoca la negativa, porque el informe está basado en la realidad física de la finca actual y no en la jurídica resultante de la escritura de rectificación, que precisamente, en la georreferenciación alternativa incorporada, excluía unos metros cuadrados con objeto de adaptarse al deslinde de bienes de dominio público aprobado por Orden Ministerial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23840.pdf>

R. 10.10.2024. R. P. El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.- **INMATRICULACIÓN: LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA DEBE COINCIDIR EN EL TÍTULO Y EN LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL.**- La Dirección confirma la suspensión de una inmatriculación porque la superficie de la finca en el documento presentado no coincide con la de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada ni con la de la sede electrónica del Catastro; como la coincidencia viene exigida en el art. 205 LH, debería aportarse otra base gráfica alternativa en términos coincidentes con la descripción de la finca o bien rectificar el título.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23841.pdf>

R. 10.10.2024. R. P. Caravaca de la Cruz.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NO PUEDE HACERSE NUEVA DESCRIPCIÓN QUE AFECTE A OTRA GEORREFERENCIACIÓN INSCRITA.**- La Dirección confirma la suspensión (aunque insiste en que debería ser denegación) de la inscripción de una escritura en la que se modifican los linderos de una finca «según resulta de informe de validación gráfica frente a parcelaria catastral»; porque, según resulta de la aplicación informática homologada para el tratamiento de las georreferenciaciones del distrito hipotecario (art. 9 LH) la georreferenciación aportada para la finca que se pretende inscribir invade la representación gráfica inscrita de otra finca, representación que goza de la protección del Registro y se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 LH); de tal manera que la inscripción de la representación gráfica propuesta requerirá del consentimiento del titular registral de la inscrita; todo ello no impide, conforme al art. 198 LH, la incoación de un proceso jurisdiccional, la conciliación prevista en el art. 103 bis LH, la vía arbitral (cfr. arts. 2 y 13 L. 60/2003) o el deslinde del art. 200 LH.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23842.pdf>

R. 15.10.2024. R. P. Santa Lucía de Tirajana.- **DOCUMENTO JUDICIAL: LAS SENTENCIAS DECLARATIVAS O CONSTITUTIVAS SON DIRECTAMENTE INSCRIBIBLES. DOCUMENTO JUDICIAL: DEBE ACREDITARSE QUE LOS DEMANDADOS SON HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: DEBE ACREDITARSE QUE LOS DEMANDADOS SON HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL.**- Se trata de una sentencia por la que se declara la titularidad de una finca. La Dirección trata varias cuestiones planteadas en el recurso: 1. No puede exigirse que «se disponga lo necesario para adecuar el Registro al título ejecutivo», ya que «las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del Registro –salvo las dictadas en rebeldía, en los términos del art. 524 LEC–; [...] no se exige, para su ejecución, su posterior formalización de escritura pública, en este caso de liquidación de la sociedad conyugal del titular registral» (ver, por ejemplo, R. 02.06.2020). 2. Confirma que es necesario identificar a la demandante conforme a los arts. 9 LH y 51 RH; y también acreditar el fallecimiento y el título sucesorio del titular registral de la finca y, por tanto, la condición de los demandados como herederos suyos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24297.pdf>

R. 15.10.2024. R. P. Castelldefels.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: CASO DE POSIBLE INSCRIPCIÓN AUNQUE NO SE HAYA EXPEDIDO CERTIFICACIÓN DE CARGAS.**- Se trata de un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación librados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. «El registrador considera que el hecho de que en dicho procedimiento se haya omitido el trámite de

solicitud y expedición de la correspondiente certificación de cargas hace imposible su acceso al Registro» (arts. 688 LEC y 132 LH). Pero la Dirección considera que en el caso concreto procede la inscripción, ya que «todos los titulares de las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta tuvieron suficiente conocimiento de la tramitación de la ejecución y así se le ha acreditado al registrador»; y «la posible existencia de un tercer poseedor cuyo título de adquisición no ha sido inscrito en el Registro, no puede impedir la inscripción» (arts. 32 y 38.1 LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24298.pdf>

R. 15.10.2024. R. P. Málaga n.º 3.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: NECESIDAD DE LICENCIA PARA LA DIVISIÓN DE LOCAL EN ANDALUCÍA.**- Se trata de una escritura de segregación por la que se divide en dos un local comercial. El registrador considera necesaria «licencia urbanística correspondiente ex art. 10.3.b LPH, sin que la misma pueda ser sustituida para Andalucía por una declaración responsable, al entender aplicable el art. 137.1 L. 7/01.12.2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que exige licencia urbanística para determinadas obras en edificios», además de que en la documentación consta la entrada en el Ayuntamiento de una documentación que no puede saberse si es una declaración responsable. La Dirección confirma la calificación negativa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24299.pdf>

R. 15.10.2024. R. P. Alcañiz.- **GEORREFERENCIACIÓN: PROCEDENCIA DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH ANTE DUDAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA.**- Se trata de «una escritura de declaración de ampliación de obra nueva por antigüedad, en la que además se solicita una rectificación de cabida conforme al art. 201.3 LH, y, solo en caso de que se considere necesario, el inicio del procedimiento del art. 199 LH». La registradora suspende la inscripción [...] por no acreditarse la identidad de la finca, pues considera que del certificado municipal aportado no resulta la equivalencia de las actuales parcelas con las que se identifican con la finca registral». Pero dice la Dirección que «debe entenderse que lo procedente es iniciar las actuaciones previstas en el art. 199 LH, sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en dicho expediente».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24300.pdf>

R. 16.10.2024. R. P. Adeje.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO JUSTIFICADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Estas resoluciones giran en torno al expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción:

-En la (5), el registrador deniega la inscripción por oposición de un colindante catastral, quien alega que invade una porción de su titularidad, y por comprobar el propio registrador, a través de la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas, un solape entre la representación gráfica propuesta y una parcela catastral correspondiente parcialmente con la finca del oponente. Pero la Dirección, por una parte, dice que el oponente no aporta principio de prueba que sirva de soporte a su oposición (cfr. R. 24.04.2018 y R. 13.06.2018, entre otras); por otra, reitera que «el hecho de que la georreferenciación pretendida, por ser alternativa a la catastral, invada geometrías catastrales próximas no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante».

-En la (6), el registrador basa su calificación negativa en alegaciones del titular registral de finca colindante, que en su criterio «revelan la existencia de un conflicto en la delimitación del derecho de propiedad, además de existir calificaciones negativas previas y un recurso, que confirmó una nota de calificación negativa anterior». Pero la Dirección estima el recurso «por no existir invasión de la finca colindante y no ser la calificación registral ajustada a Derecho, puesto que la alegación de invasión carece de la consistencia suficiente para convertir en contencioso el expediente; [...] una negativa del registrador basada en una oposición de colindante planteada en términos difusos y nada claros es motivo suficiente para revocar la nota de calificación» (reiteración de la R. 26.03.2024).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24301.pdf>

R. 16.10.2024. R. P. San Vicente de la Barquera-Potes.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO JUSTIFICADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Estas resoluciones giran en torno al expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción:

-En la (5), el registrador deniega la inscripción por oposición de un colindante catastral, quien alega que invade una porción de su titularidad, y por comprobar el propio registrador, a través de la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas, un solape entre la representación gráfica propuesta y una parcela catastral correspondiente parcialmente con la finca del oponente. Pero la Dirección, por una parte, dice que el oponente no aporta principio de prueba que sirva de soporte a su oposición (cfr. R. 24.04.2018 y R. 13.06.2018, entre otras); por otra, reitera que «el hecho de que la georreferenciación pretendida, por ser alternativa a la catastral, invada geometrías catastrales próximas no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante».

-En la (6), el registrador basa su calificación negativa en alegaciones del titular registral de finca colindante, que en su criterio «revelan la existencia de un conflicto en la delimitación del derecho de propiedad, además de existir calificaciones negativas previas y un recurso, que confirmó una nota de calificación negativa anterior». Pero la Dirección estima el recurso «por no existir invasión de la finca colindante y no ser la calificación registral ajustada a Derecho, puesto que la alegación de invasión carece de la consistencia suficiente para convertir en contencioso el expediente; [...] una negativa del registrador basada en una oposición de colindante planteada en términos difusos y nada claros es motivo suficiente para revocar la nota de calificación» (reiteración de la R. 26.03.2024).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24302.pdf>

R. 17.10.2024. R. P. Redondela-Ponte Caldelas.- **HERENCIA: CONFLICTO DE INTERESES EN LA REPRESENTACIÓN DE MENORES EN UNA HERENCIA CON LOTES DESIGUALES. MENORES E INCAPACITADOS: CONFLICTO DE INTERESES EN UNA HERENCIA CON LOTES DESIGUALES.**- La Dirección confirma que hay conflicto de intereses entre la madre y los hijos menores representados por ella si, en la herencia en la que todos están interesados, se forman lotes desiguales o que no respeten las titularidades abstractas derivadas de la comunidad hereditaria; en consecuencia, es necesario el nombramiento de un defensor judicial que represente a los menores (arts. 162 y 163 C.c.).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24304.pdf>

R. 17.10.2024. R. P. Vigo n.º 4.- **HERENCIA: DE EXTRANJERO RESIDENTE EN ESPAÑA SIN «PROFESSIO IURIS» EXPRESA O TÁCITA. EXTRANJEROS: HERENCIA DE ALEMÁN RESIDENTE EN ESPAÑA SIN «PROFESSIO IURIS» EXPRESA O TÁCITA.**- Se trata de una escritura de herencia de un nacional alemán que residía en España, en la que la esposa heredera, cuya incapacidad total se declaró por sentencia firme, está representada por tutora, sin intervención ni aprobación judicial, de acuerdo con el art. 271 L. 2/14.06.2006, de Derecho Civil de Galicia, como indica la notaria recurrente. La registradora considera necesaria la autorización judicial para aceptar sin beneficio de inventario, en virtud del art. 287 C.c. Pero dice la Dirección que «no consta que el testador hubiera realizado una ‘professio iuris’ a su ley personal; y la regla general de aplicación de la ley de la residencia habitual del causante como única rectora de la sucesión [art. 21 Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones] conduce a la aplicación de la legislación civil gallega (cfr. R. 31.05.2022)».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24305.pdf>

R. 22.10.2024. R. P. Las Palmas de Gran Canaria n.º 6.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NECESITA CONSENTIMIENTO DEL TITULAR O RESOLUCIÓN JUDICIAL.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (por ejemplo, R. 02.09.2024). En este caso se trataba de una escritura de cancelación de opción de compra que se extinguiría al notificar al optante el pago del impuesto por una determinada herencia. La Dirección confirma que «no sólo no se acredita que se haya efectuado la notificación fehaciente a la parte optante para poder ejercitar su derecho de opción de compra, sino que además no consta el consentimiento de la misma siendo éste necesario para cancelar en el Registro un derecho inscrito a su favor.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24309.pdf>

R. 31.10.2024. R. P. Madrid n.º 19.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO PUEDE TOMARSE SIN MANDAMIENTO JUDICIAL. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO DEBE EXTENDERSE DE DOCUMENTO QUE NO PUEDE CAUSAR UN ASIENTO.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (por ejemplo, R. 07.02.2024), en el sentido de que «si la pretensión de la recurrente es obtener una anotación preventiva de demanda del art. 42.1 LH, debe aplicarse lo dispuesto en el artículo 43.1 LH», o sea, que se ordene por providencia judicial. También reitera que, al solicitarse la anotación de un título que no es susceptible de causar inscripción ni mutación jurídico real alguna (en el caso concreto se pretende anotar un documento del Colegio de Abogados sobre tramitación de justicia gratuita), tampoco procede tomar asiento de presentación (art. 420.3 RH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24312.pdf>

R. 29.10.2024. R. P. Lucena n.º 1.- **SEPARACIÓN Y DIVORCIO: NO PUEDE ATRIBUIRSE POR TIEMPO INDEFINIDO EL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR SI NO HAY HIJOS MENORES. VIVIENDA FAMILIAR: NO PUEDE ATRIBUIRSE POR TIEMPO INDEFINIDO SI NO HAY HIJOS MENORES. TÍTULO INSCRIBIBLE: DEBE CONTENER LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DE LOS INTERESADOS. VIVIENDA FAMILIAR: SU ATRIBUCIÓN PUEDE BASARSE EN CUALQUIER TÍTULO HÁBIL DEL CONDENADO.**- Se trata de «la atribución del uso de una vivienda en convenio aprobado por sentencia de divorcio», cuya inscripción deniega el registrador por varios defectos que examina la Dirección:

-«No constar cual es el domicilio familiar». Lo que se confirma, porque «el principio de especialidad exige que pueda identificarse la finca sobre la que recae el derecho de uso».

-De ser la vivienda adjudicada a la esposa la que cabe suponer, «el usufructo sobre esa finca ya consta inscrito a nombre del ex esposo». Se revoca, pues «la atribución del derecho de uso sobre la vivienda familiar es inscribible cualquiera que sea el título que sirva de tracto entre el propietario (o todos los copropietarios por unanimidad) y el ex cónyuge del favorecido por la atribución del derecho de uso (por ejemplo, sería suficiente un arrendamiento inscrito, un derecho de usufructo).

-«Tampoco queda configurado correctamente el derecho de uso, al no fijarse su plazo de duración». Se confirma, porque «de la jurisprudencia reseñada [por ejemplo, S. 18.05.2015] y de la doctrina de este Centro Directivo [por ejemplo, R. 02.06.2014], confirmada por la nueva redacción del art. 96 C.c., resulta que cuando no existen hijos o éstos son mayores de edad [como es el caso] es necesario fijar un límite temporal a la atribución del uso de la vivienda familiar».

-También se confirma la falta de las circunstancias personales de los dos interesados (arts. 9 LH y 51 RH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24419.pdf>

R. 29.10.2024. R. P. Caravaca de la Cruz.- **PUBLICIDAD REGISTRAL: PROCEDENCIA DE LA CERTIFICACIÓN PARA INTERPONER ACCIONES JUDICIALES.**- Se solicita al Registro «copia de todos

los documentos que conforman el expediente de agrupación» de determinada finca, de la que el solicitante dice ser colindante, «para interponer acciones judiciales porque a su juicio los propietarios de la finca agrupada han vulnerado su propiedad al inscribir su base gráfica» (en expediente del que no fue notificado). El registrador deniega la certificación por falta de interés legítimo del solicitante, que no resulta que sea colindante registral e igualmente tampoco resulta de las referencias catastrales que tienen asignadas las fincas. Como quiera que el solicitante insiste y alega algunos datos sobre su colindancia, dice la Dirección que «no concierne al registrador ni a este Centro Directivo prejuzgar el resultado de un posible pleito, sino que estas cuestiones deberán ser valoradas por los tribunales»; en consecuencia, «procede emitir la certificación, ya que la descripción y sus linderos son muy relevantes de cara al pleito que se propone plantear el recurrente» (de rectificación del asiento de agrupación); pero limitándola a «los trámites esenciales del expediente tramitado conforme al art. 199 LH, así como los historiales de las fincas que integran la agrupación; [...] no podrán contenerse en la certificación datos de índole personal en tanto no se ajusten a la normativa de protección de datos de carácter personal».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24420.pdf>

R. 30.10.2024. R. P. Ciudad Rodrigo y R. 05.11.2024. R. P. Vitoria nº 1.- **RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE DOCUMENTOS PRIVADOS QUE NO PODRÍAN CAUSAR UNA INSCRIPCIÓN.**- Reiteran en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (arts 324 y 326 LH); por ejemplo, R. 22.10.2020 o R. 11.06.2024: El asiento está amparado por el principio de salvaguardia judicial consagrado en el art. 1.3 LH y no puede cancelarse sin consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial (art. 40 LH).

-En el caso de (4), se solicita en instancia privada la cancelación de una servidumbre de aguas alegando que la finca en cuestión nunca ha recibido aguas.

-En la (12) se solicita en la instancia que se haga constar por nota marginal un error padecido, según el recurrente, en la extensión de un asiento de inscripción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24422.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24430.pdf>

R. 30.10.2024. R. P. Medina Sidonia.- **AGREGACIÓN Y AGRUPACIÓN: HA DE HACERSE DE FINCAS IDENTIFICADAS CON LAS REDUCCIONES QUE HAYAN TENIDO. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: PARA LA NUEVA DESCRIPCIÓN DE FINCA REDUCIDA POR EXPROPIACIÓN NO ES NECESARIA LA INSCRIPCIÓN DE ÉSTA. EXPROPIACIÓN FORZOSA: PARA LA NUEVA DESCRIPCIÓN DE FINCA REDUCIDA POR EXPROPIACIÓN NO ES NECESARIA LA INSCRIPCIÓN DE ÉSTA.**- Se trata de «una escritura de agrupación de seis fincas en la que los comparecientes manifiestan expresamente que la descripción de la finca contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada no se corresponde con la realidad de la finca, y concurriendo además la circunstancia de haberse producido una expropiación parcial de una de ellas, que no ha sido objeto de inscripción». La Dirección confirma que la agrupación tendrá que practicarse sobre unas fincas que estén plenamente identificadas para poder en su día inscribir la segregación y expropiación sobre la finca registral que corresponda, aunque haya desaparecido por la agrupación, y no sobre la finca resultante de la agrupación (en el mismo sentido, la R. 16.06.2023); para ello, dice la Dirección, el art. 47 RH ha de entenderse tácitamente derogado por el actual art. 9 LH. Por otra parte, no es congruente que los otorgantes afirmen que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de la finca por diferir en cuanto a su superficie, y luego hacer una petición de coordinación gráfica con el Catastro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24424.pdf>

R. 04.11.2024. R. P. Vinaròs.- **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 art. 20 LH y, por ejemplo, R. 18.11.2014 y R. 10.04.2017). En este caso, se pretendía la inscripción de finca propiedad de una sociedad civil (o mercantil irregular) a nombre de sus socios; aunque se plantea si la sociedad irregular tiene algo de personalidad jurídica y si podrían inscribirse bienes a su nombre, no llega a resolverse, porque la realidad es que la finca no está inscrita a nombre de la sociedad, sino de uno de sus socios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24426.pdf>

R. 04.11.2024. R. P. Esplugues de Llobregat.- **COMPRAVENTA: RESOLUCIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA DECLARADA POR SENTENCIA. DOCUMENTO JUDICIAL: EL MANDAMIENTO DE CANCELACIÓN DEBE SEÑALAR LOS ASIENTOS QUE SE ORDENA CANCELAR. COMPRAVENTA: RESOLUCIÓN: LA CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES REQUIERE CONSIGNACIÓN DEL PRECIO.**- Se trata de una sentencia judicial que declara la resolución de una compraventa. La Dirección trata diversos asuntos derivados del recurso:

-«Si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro, debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación [lo que no se hace en este caso], [...] no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia»; el art. 79.3 LH establece que «deberá ordenarse» la cancelación cuando se declare la nulidad del título. No obstante, es aconsejable que, «en la medida de lo posible, el registrador actúe de oficio, incluso a los efectos de su inscripción parcial, a fin de dar cumplimiento a su deber constitucional de colaboración con las autoridades judiciales», si del conjunto del documento se infiere indubitadamente cuál es el asiento a que se refiere. Pero es que en este caso, como en la R. 06.02.2012, no procede cancelación alguna, sino «el asiento que refleje el acto traslativo inherente a la resolución declarada, mediante el que se opere la 'reinscripción' a favor del vendedor» (ver art. 76 LH).

-Los compradores habían comprado mediante un préstamo hipotecario que consta inscrito; como quiera que en la

resolución de la compraventa los vendedores son condenados a la devolución del precio, para cancelar la hipoteca resulta necesaria la consignación de ese precio en un establecimiento bancario o caja oficial (art. 175.6 RH), ya que el titular de la hipoteca no consta que haya intervenido en el procedimiento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24427.pdf>

R. 04.11.2024. R. P. Madrid nº 47.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN DE COMUNIDAD FUNCIONAL QUE NO NECESITA ACUERDO DE COMUNIDAD.**- En la escritura presentada el propietario de un local en planta baja de un edificio en propiedad horizontal constituye sobre este una comunidad funcional con 35 cuotas, cada una con derecho exclusivo a una plaza de garaje que se describe, con unos estatutos particulares, y todo con licencia urbanística. La registradora suspende la inscripción porque, a su juicio, se trata de una subcomunidad en régimen de propiedad horizontal, que, como modificación del título constitutivo, requiere el acuerdo por unanimidad de la comunidad de propietarios (art. 17 LPH). Pero dice la Dirección que la comunidad funcional de que se trata se constituye sobre un elemento privativo en propiedad horizontal que conserva su objetividad jurídica como elemento independiente, sin modificación de la composición personal de la junta de propietarios, ni alteración de los restantes elementos privativos ni de los elementos comunes o estructurales del edificio, ni se asigna a las plazas de garaje ninguna cuota en la propiedad horizontal, ni se produce ninguna alteración en el elemento privativo que exceda de las facultades de su propietario. Por lo que concluye que no se modifica el título constitutivo de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24428.pdf>

R. 04.11.2024. R. P. Vigo nº 2.- **HERENCIA: TESTAMENTO QUE ES PARTICIONAL AUN SIN DISPONER DE TODA LA HERENCIA.**- En una escritura de herencia, el único otorgante acepta la herencia de sus padres (fallecidos antes de la L. 2/14.06.2006, de Derecho Civil de Galicia) y se adjudica una única finca inventariada, que tenía carácter ganancial de los causantes. El registrador considera necesaria la concurrencia del otro heredero, «dado que los causantes no otorgaron verdaderos testamentos particionales». Pero la Dirección estima el recurso, considerando que los dos testadores instituyeron herederos a sus dos hijos por partes iguales, y en la adjudicación que se indica de ciertos bienes a cada hijo se señala que lo es en uso de la facultad que otorga el art. 1056 C.c.; y la designación de contador partidor se refiere a la eventual partición complementaria que habría de tener por objeto el remanente no adjudicado particionalmente; para que el testamento sea considerado particional no es necesario que se formalice inventario ni avalúo de los bienes, máxime tratándose de dos testamentos iguales del matrimonio (ver en ese sentido la S. 21.07.1986, que admitió un testamento como particional porque se mencionaban y adjudicaban bienes concretos, aunque sin hacer un inventario completo).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24429.pdf>

R. 06.11.2024. R. P. Madrid nº 4.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: EN LA ADQUISICIÓN O ENAJENACIÓN NO ES NECESARIA MANIFESTACIÓN SOBRE ACTIVOS ESENCIALES.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras (por ejemplo, R. 29.07.2024). En este caso, se trataba de la venta de una finca otorgada por una sociedad limitada. El registrador considera necesario el acuerdo de la junta general conforme al art. 160 LSC, teniendo en cuenta el gran valor de la venta en relación con el capital social. Pero señala la Dirección que la presunción legal del citado precepto es para el caso de que el importe de la operación supere el veinticinco por ciento no del capital, sino del valor del patrimonio en el último balance.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24431.pdf>

R. 06.11.2024. R. P. Caldas de Reis.- **INMATRICULACIÓN: DUDAS NO JUSTIFICADAS SOBRE INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. INMATRICULACIÓN: PROCEDENCIA DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH PARA RESOLVER DUDAS.**- Solicitada la inmatriculación de unas fincas por la vía del art. 205 LH, el registrador notifica al organismo de cuenca competente, que emite notificación indicando que el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas son dominio público hidráulico y las parcelas están afectadas por las zonas de servidumbre de protección y policía del río (...), por lo que para las actuaciones en esta zona será preceptiva la pertinente autorización administrativa o declaración responsable; y que están afectadas por las zonas de flujo preferente e inundable». A la vista de estas alegaciones, el registrador suspende la inscripción. Pero la Dirección estima el recurso «por no existir oposición expresa del organismo de cuenca ni identificarse la porción de dominio público invadida, debiendo procederse a tramitar el expediente del art. 199 LH para disipar las dudas de la registradora y a la vista de las alegaciones de la Administración, efectuar la correspondiente calificación positiva o denegatoria».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24432.pdf>

1.2. Mercantil. (Por Pedro Ávila Navarro)

R. 09.09.2024. R. M. Valencia nº 2.- **REGISTRO MERCANTIL: LA PRESENTACIÓN DE CUENTAS PUEDE SER FÍSICA O TELEMÁTICA.**- «Presentadas a depósito de modo telemático las cuentas anuales de una sociedad correspondientes al ejercicio 2023, son objeto de calificación negativa porque la certificación del acta de la junta aprobatoria de las mismas está firmada de forma manuscrita por la administradora solidaria, y siendo esta española es poseedora de una firma electrónica reconocida en su documento nacional de identidad electrónico». Pero dice la Dirección que la Res. 23.04.2024 (BOE 08.05.2024), referida a los modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales, distingue entre su presentación física o telemática: «para la física debe admitirse también que la certificación esté firmada electrónicamente, aunque la resolución sólo habla de firma autógrafa; y para la telemática debe admitirse que la certificación pueda ser firmada también de forma autógrafa cuando no se disponga de la electrónica, sin necesidad de tener que acreditar esta falta».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23008.pdf>

R. 10.09.2024. R. M. Murcia nº 2.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: DEBEN INCLUIR LA COMPARACIÓN CON EL EJERCICIO ANTERIOR. SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SI NO ESTÁN DEPOSITADAS LAS DE EJERCICIOS ANTERIORES. REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS IMPIDE DEPOSITAR LAS DE EJERCICIOS SIGUIENTES.**- Para el depósito de cuentas en el Registro Mercantil, la Dirección confirma los defectos señalados en la nota registral: 1. «No hacer constar en las cuentas del ejercicio 2017 los datos comparativos del ejercicio 2016» (art. 254 LSC); sin que pueda aceptarse la alegación de que la sociedad no existía porque se inscribió en 2017, ya que se constituyó en 2016 y se fijaba como fecha de comienzo de operaciones la de la propia escritura fundacional, y «no se puede mantener que una sociedad mercantil no inscrita carezca de personalidad jurídica (S. 24.11.2010)». 2. Estar cerrada la hoja de la sociedad por falta de depósito de las cuentas de los ejercicios 2020, 2021 y 2022, en aplicación de los arts. 282 LSC y 378 RRM; si bien, «para que se produzca la reapertura del Registro, es suficiente la presentación a depósito de los tres últimos ejercicios» (R. 03.10.2005 y R. 18.11.2021).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23013.pdf>

R. 11.09.2024. R. M. Mahón.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA EXTINCIÓN SIN PAGO A ACREEDORES SI HAY ACTIVO.**- No puede inscribirse una escritura de liquidación y extinción de una sociedad en la que de la escritura y del balance de liquidación no resultan otros acreedores que los propios socios, a los que se adjunta el activo existente, pero del Registro Mercantil resulta una deuda de una declaración de insolvencia provisional en virtud de sentencia firme y del balance resulta un activo (art. 395 LSC). No puede aplicarse la doctrina alegada de la R. 19.12.2018, que trataba un supuesto en que, no existiendo activo repartible, ni deudas en el balance, sí constaba en el Registro Mercantil una declaración de insolvencia dictada por un Juzgado de lo Social; ni de la R. 05.02.2024, que partía de la inexistencia de activo repartible.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23016.pdf>

R. 17.09.2024. y R. 18.09.2024. R. M. Málaga nº 1.- **PRINCIPIO DE PRIORIDAD: NO PUEDE OBSTACULIZARSE LA INSCRIPCIÓN POR TÍTULOS INCOMPATIBLES PRESENTADOS CON POSTERIORIDAD.**- Se trata de una escritura que eleva a público un acuerdo de junta, de cese de administrador y nombramiento de otro; cuya inscripción deniega el registrador por hallarse presentada un acta notarial de otra junta general celebrada antes, previa convocatoria por letrada de la administración de justicia, en la que se cesa al mismo administrador único y se nombra a otra distinta; «afirma que, siendo incompatibles ambos documentos, no puede resolver con los escasos medios que cuenta para su calificación, teniendo en cuenta, además, que existe una contienda judicial acerca de la titularidad y representación de ciertas participaciones sociales». Pero la Dirección reitera para el Registro Mercantil la doctrina que había sentado para el de la Propiedad la R. 28.05.2018, y dice que «al no inscribir un título con el argumento de que el registrador no debe tomar partido en el conflicto revelado se olvida que así se está resolviendo dicho conflicto, de momento, a favor de quien esté interesado en el mantenimiento de la situación registral existente; [...] salvo situaciones extremas de falta de autenticidad, todos los títulos que satisfagan los mínimos formales del procedimiento registral han de tener acceso al mismo». Y en este caso, esos mínimos se cumplen en el acta notarial de la junta general; y, por ello, no puede estimarse el recurso», si bien la desestimación debe entenderse en el sentido de inscribir el acuerdo que figura en el acta notarial de la junta general.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23024.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23029.pdf>

R. 24.09.2024. R. M. Santa Cruz de Tenerife nº 2.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: INSCRIPCIÓN DE LA RENUNCIA DE AUDITOR VOLUNTARIO.**- La registradora mercantil suspende la inscripción de la renuncia presentada por el auditor de cuentas nombrado de manera voluntaria por la sociedad sin que se nombre nuevo auditor para ese ejercicio (cita R. 28.11.2023). Pero dice la Dirección que, si la negativa es lógica en el caso de revocación de auditor por la sociedad, que es el supuesto contemplado en la citada resolución, en cambio, concurriendo justa causa, el auditor puede renunciar al desempeño de su trabajo, y esa renuncia será inscribible en el Registro Mercantil; lo que ocurre es que «del Registro va a resultar la existencia de un auditor para el indicado ejercicio, lo que, al no haberse aceptado la renuncia en junta universal y por unanimidad, hará que, calificando según el contenido del Registro, para que las cuentas del ejercicio 2022 puedan ser depositadas en el Registro Mercantil deban venir acompañadas del correspondiente informe de auditoría, dado que en caso contrario los socios no asistentes a la junta (el 28,39 %) podrían verse privados del correspondiente informe de auditoría, al no poder ya ejercitar su derecho de solicitud de auditor dentro de los tres meses siguientes al cierre del ejercicio conforme al art. 265.2 LSC».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/07/pdfs/BOE-A-2024-23140.pdf>

R. 25.09.2024. R. M. Las Palmas de Gran Canaria nº 2.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: LA INSCRIPCIÓN DEL CESE DEL DIRECTOR GERENTE REQUIERE ESCRITURA PÚBLICA.**- Se trata de «una certificación de acuerdos adoptados en junta general de la sociedad mercantil municipal 'Empresa Municipal de Recaudación de San Bartolomé de Tirajana, SA', por los que se dejó constancia del cese, por jubilación, de la directora gerente de dicha sociedad». La Dirección confirma el criterio del registrador, que considera necesaria la escritura pública, según el art. 95.1 en relación con el art. 94.1.5 RRM. Ciertamente, los arts. 141 y 147 RRM contemplan determinados supuestos en que, por excepción, el nombramiento y cese de los administradores pueden acceder al Registro Mercantil mediante documentos diferentes a la escritura pública; lo que ocurre es que, en el presente caso, la figura de director gerente de la sociedad no puede equipararse a los administradores, sino que se enmarca en el ámbito de la representación voluntaria».

R. 01.10.2024. R. M. Madrid nº 5.- **SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: DEBEN CONSTAR LAS MAYORÍAS CON QUE SE ADOPTA CADA ACUERDO.**- Se trata de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de la junta, para la que la Dirección confirma que «debe constar en el acta de la junta la indicación del resultado de las votaciones, expresando las mayorías con que se hubiera adoptado cada uno de los acuerdos (art. 97.7 RRM). Sin que baste, como pretende el recurrente, que conste que fue una junta universal y que el acta fue leída a los asistentes, aprobada por unanimidad y firmada por todos; pues «nada se indica sobre las mayorías –o unanimidad– con que han sido adoptados los acuerdos» (la posible votación en contra del acuerdo no impide la conformidad con el acta).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/12/pdfs/BOE-A-2024-23496.pdf>

R. 02.10.2024. R. M. Alicante nº 4.- **SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: ES INSCRIBIBLE LA ACORDADA EN CIERRE PROVISIONAL POR CONCURSO. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD EN CIERRE PROVISIONAL.**- «La presente resolución tiene por objeto la calificación negativa de una escritura de modificación parcial de estatutos, disolución y nombramiento de liquidador de la sociedad ..., por constar inscrito en el Registro Mercantil, con carácter previo, el cierre provisional de la hoja de la sociedad por plazo de un año, [...] conforme al art. 485 RDLeg. 1/05.05.2020, Ley Concursal» (por mandamiento judicial, en conclusión del concurso por insuficiencia de la masa activa). Pero dice la Dirección que, en esos casos, el juez se limita a la declaración de conclusión del concurso y cierre provisional, y «a partir de ahí, que sean los órganos sociales los que, conforme a la legislación societaria procedan a disolver y liquidar la mercantil, para posteriormente extinguir la misma»; por lo que procede inscribir los actos tendentes a la liquidación; después, «por parte del Registro Mercantil se debe notificar al Juzgado que conoce el concurso la inscripción practicada».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/12/pdfs/BOE-A-2024-23498.pdf>

R. 03.10.2024. R. M. Alicante nº 4.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: FALTA DE APLICACIÓN DE RESULTADO QUE NO SE HA RECOGIDO EN LA NOTA REGISTRAL.**- «La registradora manifiesta en su nota de calificación, resumidamente, que «el resultado del ejercicio que consta en la certificación de aprobación de las cuentas anuales y su aplicación, es sustancialmente distinto del que resulta de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a las cuentas anuales que se pretenden depositar (...)». La Dirección revoca la calificación registral, pues, como reconoce la registradora en su informe, el verdadero defecto es la falta de constancia de aplicación del resultado (ver R. 07.03.2001); pero, «al no haber sido expresado en la calificación es imposible entrar ahora en su examen».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/13/pdfs/BOE-A-2024-23615.pdf>

R. 08.10.2024. R. M. Madrid nº 23.- **SOCIEDAD LIMITADA: CONSTITUCIÓN: CONSTANCIA DE NIF.**- En la escritura de constitución de sociedad debe constar acreditado el número de identificación fiscal mediante la aportación del documento expedido por la propia Administración Tributaria (en el caso concreto solo se manifestaba, sin acreditarlo) (ver disp. adic. 6 L. 58/17.12.2003, General Tributaria, art. 18 RD. 1065/2007, y art. 156.5 RN). Pero también «el registrador mercantil podía haber comprobado telemáticamente en la sede de la Agencia Tributaria, que el código de identificación fiscal era el que precisamente constaba en la escritura».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23832.pdf>

R. 09.10.2024. R. M. Madrid nº 15 y R. 10.10.2024. R. M. Madrid nº 2.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: DEBEN INCLUIR LA COMPARACIÓN CON EL EJERCICIO ANTERIOR. SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SI NO ESTÁN DEPOSITADAS LAS DE EJERCICIOS ANTERIORES.**- Reiteran en el sentido indicado la doctrina de R. 10.09.2024 (BOE 06.11.2024); la (15), solo en cuanto al extremo relativo al cierre registral por falta de depósito.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23835.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23843.pdf>

R. 11.10.2024. R. M. Sevilla nº 2.- **SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: PRESTACIONES ACCESORIAS DETERMINADAS MEDIATAMENTE POR REFERENCIA AL PROTOCOLO FAMILIAR. SOCIEDAD LIMITADA: PARTICIPACIONES: POSIBILIDAD DE VALORACIÓN A EFECTOS DEL DERECHO DE PREFERENTE ADQUISICIÓN. SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: INCONGRUENCIA EN LA CLÁUSULA DE GARANTÍAS REALES.**- Ante un escritura de constitución de sociedad limitada, la Dirección examina tres defectos señalados por la nota registral:

-El registrador deniega la inscripción de una cláusula por la que «a todos los socios se les impone la prestación accesoria no retribuida consistente en el cumplimiento de las disposiciones pactadas por los socios en el protocolo familiar que consta en la escritura pública que se reseña...»; argumenta que «se trata de unas prestaciones accesorias cuyo contenido concreto y determinado no consta en el propio artículo estatutario sino por remisión al contenido del protocolo familiar que figura en escritura notarial debidamente identificada pero no inscrita ni depositada». Pero la Dirección, siguiendo la línea de la R. 26.06.2018, resuelve que «la cláusula debatida es inscribible, por no rebasar los límites generales a la autonomía de la voluntad, por cuanto no se opone a las leyes ni contradice los principios configuradores de la sociedad anónima (cfr. arts. 1255 y 1258 C.c., 28 LSC y 114.2 y 175.2 RRM)».

-La valoración de las participaciones para el ejercicio del derecho de adquisición preferente en caso de transmisión

ínter vivos por un socio se encomienda a un experto independiente nombrado por el administrador. El registrador considera que «no deja a salvo el supuesto de posible nombramiento de experto independiente realizado por el Registrador Mercantil (art. 107.2.d LSC). Pero dice la Dirección que esa cláusula «no contraviene normas imperativas ni los principios configuradores del tipo social elegido, como lo demuestra el hecho de que están expresamente admitidas para las sociedades profesionales; [...] la norma a que se refiere el registrador no puede considerarse imperativa».

–La Dirección confirma que dos artículos de los estatutos son contradictorios, porque «si se prohíbe la constitución de garantías reales (artículo décimo), es inaplicable la previsión según la cual ‘en caso de (...) prenda (...) de las participaciones sociales, se estará a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital».

Debe verse la R. 26.06.2018 y su comentario, que lamenta (el comentario) la imposición a los socios de unos pactos que no figuran en el Registro, contra el principio de especialidad y de no oposición de los actos no inscritos. Ahora añade la Dirección la cita del art. 11.2 L. 28/21.12.2022, de fomento del ecosistema de las empresas emergentes, que entiende que confirma el criterio de la resolución de 2018, porque admite la prestación accesoria de suscribir las disposiciones de los pactos de socios en las empresas emergentes, pero lo cierto es que ese precepto lo hace siempre que el contenido del pacto esté identificado de forma que lo puedan conocer no solo los socios que lo hayan suscrito sino también los futuros socios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23844.pdf>

R. 16.10.2024. R. M. Madrid nº 20.- **SOCIEDAD LIMITADA: UNIPERSONALIDAD: SU DECLARACIÓN NO ESTÁ SUJETA AL ITPYAJD.**– La Dirección revoca la calificación registral y entiende que en la declaración de unipersonalidad de una sociedad «puede entenderse no exigible el requisito de la previa presentación en la Oficina Liquidadora del impuesto, «por cuanto del documento presentado no parece deducirse la existencia de ningún acto sujeto a ninguna de las tres modalidades impositivas que regula la RDLeg. 1/24.09.1993, Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24303.pdf>

R. 17.10.2024. R. M. Pontevedra nº 1.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: JUNTA GENERAL: LA ANOTACIÓN DE SOLICITUD DE ACTA NOTARIAL .REQUIERE NOTIFICACIÓN A LOS ADMINISTRADORES.**– No puede tomarse en el Registro Mercantil anotación de la solicitud del socio minoritario de requerir la presencia de notario para que levante acta de la junta general (art. 203 LSC) si no se acredita la notificación en forma de su requerimiento a los administradores (en el caso concreto, por alguna descoordinación en la tramitación del acta), sin perjuicio de las responsabilidades que correspondan.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24306.pdf>

R. 21.10.2024. R. M. Madrid nº 17.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: LOS CRITERIOS RETRIBUTIVOS DE LOS ADMINISTRADORES DEBEN QUEDAR DETERMINADOS.**– La Dirección repite que, según el art. 217 LSC, si es retribuido el cargo de los administradores deberá constar, en todo caso, en los estatutos sociales el sistema de retribución; si bien se atiende a la interpretación flexible que preconiza la S. 26.02.2018 para la retribución de los consejeros ejecutivos, con distinto resultado:

–En la (11) confirma la suspensión de inscripción de una cláusula de estatutos de una sociedad limitada sobre retribución de los miembros del consejo de administración con funciones ejecutivas porque se fija «una retribución variable, según indicadores o parámetros generales de referencia» sin concretar cuáles sean (ver arts. 217 y 249 LSC); pues, aun con aquella interpretación flexible, esos criterios retributivos deben quedar determinados.

–En la (12) estima el recurso, pues, aunque no se determina el concreto sistema de retribución, se deja al arbitrio de la junta general la elección de alguno o varios de los previstos en los estatutos, «lo que está admitido por este Centro Directivo conforme a lo establecido en los arts. 217 y 249 LSC».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24307.pdf>

R. 21.10.2024. R. M. Vizcaya nº 1.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: LOS CRITERIOS RETRIBUTIVOS DE LOS ADMINISTRADORES DEBEN QUEDAR DETERMINADOS.**– La Dirección repite que, según el art. 217 LSC, si es retribuido el cargo de los administradores deberá constar, en todo caso, en los estatutos sociales el sistema de retribución; si bien se atiende a la interpretación flexible que preconiza la S. 26.02.2018 para la retribución de los consejeros ejecutivos, con distinto resultado:

–En la (11) confirma la suspensión de inscripción de una cláusula de estatutos de una sociedad limitada sobre retribución de los miembros del consejo de administración con funciones ejecutivas porque se fija «una retribución variable, según indicadores o parámetros generales de referencia» sin concretar cuáles sean (ver arts. 217 y 249 LSC); pues, aun con aquella interpretación flexible, esos criterios retributivos deben quedar determinados.

–En la (12) estima el recurso, pues, aunque no se determina el concreto sistema de retribución, se deja al arbitrio de la junta general la elección de alguno o varios de los previstos en los estatutos, «lo que está admitido por este Centro Directivo conforme a lo establecido en los arts. 217 y 249 LSC».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24308.pdf>

R. 22.10.2024. R. M. Santiago de Compostela.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: NO PUEDE SUSPENDER LA INSCRIPCIÓN POR NO CONSTAR LA ACTUACIÓN DEL INTERVENTOR.**– Se trata de una escritura de liquidación de sociedad a la que la registradora objeta que no consta la intervención ni el consentimiento del interventor designado por la registradora mercantil por solicitud de socios minoritarios (art. 381 LSC). Pero dice la Dirección sobre el interventor que «su función se limita a controlar que la actuación de los liquidadores se realice dentro de las normas legales y estatutarias referentes al proceso de

liquidación, poniendo en conocimiento de los socios cualquier actuación de los liquidadores contrarias a la Ley o a los estatutos sociales, a fin de que además de las responsabilidades en que hayan podido incurrir los liquidadores pueda instarse su separación en los términos que resultan del art. 380 LSC».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24310.pdf>

R. 22.10.2024. R. M. Murcia nº 3.- **REGISTRO DE BIENES MUEBLES: INSCRIPCIÓN DE PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO SOBRE INSTALACIÓN FOTVOLTAICA.**- Se trata de una escritura por la que se constituye prenda sobre unas participaciones sociales, que se extenderá a la instalación fotovoltaica que se describe. La registradora de bienes muebles entiende que «la prenda sobre participaciones sociales no es inscribible en el Registro de Bienes Muebles, y tampoco lo es la extensión de la prenda ordinaria a la instalación fotovoltaica, sino que lo procedente sería la hipoteca mobiliaria de tal instalación. Pero dice la Dirección que, «aunque no se habla expresamente de prenda sin desplazamiento de posesión, del contexto de las estipulaciones de la escritura se deduce que no estamos ante una prenda ordinaria» (no se pacta la ejecución notarial de la prenda del art. 1872 C.c., sino la judicial de la prenda sin desplazamiento del art. 682 LEC), por lo que «la prenda constituida sobre la instalación fotovoltaica y sobre la licencia para su explotación reúne los requisitos necesarios para su acceso al Registro de Bienes Muebles como prenda sin desplazamiento de posesión».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24311.pdf>

R. 29.10.2024. R. M. Valencia nº 3.- **SOCIEDAD LIMITADA: CONSTITUCIÓN: POSIBILIDAD DE CONSTITUCIÓN CON UNA PARTICIPACIÓN DE UN EURO.**- Se trata de una escritura de constitución de sociedad limitada con un capital de un euro representado por una sola participación social del mismo valor nominal. El registrador niega la inscripción porque entiende que la existencia de una sola participación social contradice los principios configuradores de la sociedad. Pero dice la Dirección que «el acto unilateral de constitución de una sociedad de capital unipersonal tiene carácter netamente organizativo y no tiene por objeto producir relaciones entre socios, sino que se dirige a constituir una organización objetiva y a establecer las reglas de su funcionamiento, debe admitirse que el socio fundador elija la forma en que se expresa el capital social –en una o varias participaciones sociales– atendiendo a sus preferencias y a las circunstancias concretas de la sociedad».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24421.pdf>

R. 30.10.2024. R. M. Valencia nº 5.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: ADMINISTRACIÓN: RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS CON FUNCIONES EJECUTIVAS.**- Reitera la doctrina de la R. 04.06.2020, en un caso similar y de la misma sociedad; y así, declara inscribible la cláusula estatutaria en cuestión; porque, «si bien los distintos conceptos retributivos de los consejeros ejecutivos deben constar necesariamente en los estatutos sociales, podrán éstos remitirse al contrato que se celebre entre el consejero ejecutivo y la sociedad para que se detalle si se remunerará al mismo por todos o sólo por algunos de los conceptos retributivos fijados en los estatutos, [...] se aprueba en junta general el importe máximo de la remuneración anual del conjunto de los administradores, [...] y se atribuye al consejo de administración la competencia de elegir, caso por caso, entre los distintos conceptos retributivos previstos en los estatutos, aquellos concretos que deben incluirse en el contrato al que se refiere el art. 249 LSC, sin necesidad de modificación estatutaria alguna».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24423.pdf>

R. 31.10.2024. R. M. Burgos.- **REGISTRO MERCANTIL: ACTOS INSCRIBIBLES: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA FALTA DE ACUERDO DE LA JUNTA SOBRE UN PUNTO.**- «Se pretende, mediante la presentación de copia del acta al Registro Mercantil, inscribir el acuerdo de «no reelección de los administradores». Pero La Dirección confirma que el art. 94 RRM prevé la inscripción del nombramiento y cese de administradores, más no el acuerdo negativo; «la posible solución a esas situaciones, o la eventual depuración de responsabilidades por posibles perjuicios causados a la sociedad derivados de aquellas, son cuestiones ajenas al Registro Mercantil, que quedan reservadas al orden jurisdiccional».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24425.pdf>

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

R. 09.09.2024. R. M. Valencia nº 2.- **CERTIFICACIÓN DE APROBACIÓN DE CUENTAS FIRMADA CON FIRMA MANUSCRITA.**

SE REVOCA

Según el art. 280 LSC en relación con los depósitos de cuentas, el registrador calificará bajo su responsabilidad si los documentos presentados son los exigidos por la ley, si están debidamente aprobados por la junta general y si constan las preceptivas firmas.

La doctrina de la DG establece que los documentos contables presentados en el Registro Mercantil deben reunir los requisitos formales exigidos, entre ellos, que la certificación del acuerdo social de aprobación de cuentas ha sido expedida por persona que tenga facultad para ello y su cargo certificante se halle inscrito. Debiendo el registrador comprobar que la firma correspondiente ha sido validada.

Cuando se presenta un depósito de cuentas de forma telemática la certificación de aprobación de cuentas puede contener firma autógrafa del certificante si éste no dispone de firma electrónica, según resulta del Anexo II del modelo de depósito de cuentas anuales aprobado por Resolución de 23/04/2024 complementada por Res. De 8/05/2024. Y el hecho de tener DNI electrónico no significa que se pueda firmar electrónicamente.

Debe admitirse la firma electrónica tanto para la presentación física como para la telemática y, para esta última, también debe admitirse la firma autógrafa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23008.pdf>

R. 10.09.2024. R. M. Murcia nº 2.- **CIERRE DEL REGISTRO. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA.**

SE CONFIRMA

Según doctrina de la DG para una sociedad en formación, como es el caso que nos ocupa, -la escritura de constitución es de 29 de diciembre de 2016 y en el art. 3 de sus estatutos indica que se inicia la actividad el mismo día de su otorgamiento, quedando registrada el 16 de febrero de 2017- el primer ejercicio fue el comprendido entre el día de su otorgamiento y el 31 de diciembre del mismo año. Aun cuando la sociedad no hubiera realizado actividad mercantil alguna al cierre de ese primer ejercicio, tiene la obligación de presentar los documentos contables en el RM competente. (Resolución de 25 de marzo de 2011 y 19 de octubre de 2020).

Conforme al art. 282 LSC y 378 RRM transcurrido un año desde el cierre del ejercicio por el que se produzca el cierre registral no se podrá inscribir documento alguno relativo a la sociedad mientras el incumplimiento persista. En el caso que nos ocupa hace muchos más años porque estamos hablando del depósito de 2017, no obstante, la DG indica que sería suficiente la presentación a depósito de cuentas de los tres últimos ejercicios respecto de los que se haya producido el efecto del cierre o constancia de su no aprobación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23013.pdf>

R. 11.09.2024. R. M. Mahón.- **LIQUIDACIÓN DE UNA SOCIEDAD NO INSCRIBIBLE SI EXISTE DEUDA A FAVOR DE ACREEDORES.**

SE CONFIRMA

Estamos ante un supuesto de una escritura de liquidación y extinción de sociedad donde del balance de liquidación no resultan otros acreedores que los propios socios adjudicándose entre estos el activo existente, pero en el RM resulta una deuda por declaración de insolvencia provisional en virtud de sentencia firme de un Juzgado de lo Social y del balance resulta un activo por un importe de 1564,40 euros.

No se puede aplicar la Resolución de 5 de febrero de 2024 en este caso porque no estamos ante un supuesto de inexistencia de activo repartible como solicita el recurrente porque sí que se adjudica a los socios el activo patrimonial existente.

Según doctrina de la DG para que pueda inscribir la liquidación de una sociedad de capital en el Registro Mercantil es requisito inexcusable que previamente se satisfaga a los acreedores para que los socios puedan repartirse el haber social, de modo que cualquier alternativa al previo pago distinta a la prevista legalmente no puede llevarse a cabo sin la conformidad del acreedor. (art. 385 y 391 LSC)

En el caso que nos ocupa, el liquidador no rebate que no exista o se haya pagado dicha deuda, sino que se limita a decir que hay una situación de insolvencia total y carece de activo, lo que es contradictorio con el contenido de la escritura.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23016.pdf>

R. 17.09.2024. y R. 18.09.2024. R. M. Málaga nº 1.- **PRINCIPIO DE LEGALIDAD, PRINCIPIO DE PRIORIDAD EN LA INSCRIPCIÓN DE ACUERDOS SOCIALES.**

SE REVOCA

Estamos ante un supuesto en los que una sociedad limitada presenta en el RM para su inscripción un Acta Notarial de Junta General de Acuerdos sociales y una escritura de elevación a público de acuerdos sociales, el acta notarial de la junta general presentada en el registro después de la escritura, pero de fecha anterior, entrando ambas en conflicto por el nombramiento de administradores únicos distintos.

Los recurrentes alegan que los títulos no son incompatibles, y que se debe aplicar el principio de prioridad por lo que debe inscribirse el acta notarial por referirse a una junta general anterior.

La DG señala, de acuerdo con reiterada doctrina anterior, que no estamos ante un conflicto de prioridad sino de validez de títulos (art.10 RRM), por eso el registrador en su calificación debe tener en cuenta no solo los documentos inicialmente presentados sino también los auténticos y relacionados con ellos para que al examinarse en calificación conjunta todos los documentos pendientes de despacho relativos a un mismo sujeto inscribible, se pueda lograr un mayor acierto en la calificación con el objetivo de evitar inscripciones inútiles e ineficaces. (STS 561/2022 de 12 de julio). Es aplicación del principio de legalidad y la obligación del registrador de llevar a cabo una calificación conjunta.

No cabe la aplicación del art. 111 RRM porque no basta con que se alegue, sino que es preciso que se acredite la falta de autenticidad del nombramiento de los cargos en el caso que nos ocupa. El registrador duda del acierto del presidente al declarar válidamente constituida la junta como universal. Como ha señalado reiteradamente la DG el registrador no queda siempre y en todo caso vinculado por la actuación del presidente, cuando sus declaraciones resulten contradichas por la documentación aportada y los asientos del registro en términos tales que aquella no pueda mantenerse. En el presente caso estamos ante una disputa hereditaria en relación con la titularidad de las participaciones sociales. Por ello en este supuesto, a tenor de la Resolución de 23 de mayo de 2022, cuando las participaciones están integradas en una herencia indivisa, es la comunidad hereditaria y no cada heredero en condición de socio, la facultada para actuar. Debiendo indicar quién actúa en representación de dicha comunidad. Es por ello que el acta notarial de la junta consta como anexo otra acta en que figura la designación del único heredero como representante de la comunidad hereditaria para ejercer los derechos del socio. No se trata de afirmar el acierto o no del presidente al constituir la junta sino que razones pudo tener para ello, aunque luego no se acepten por el juez en caso de impugnación. Esta apariencia es suficiente para aceptar la inscripción y evitar una situación de bloqueo del órgano de administración de la sociedad en defensa de sus intereses. Se considera que todos los títulos que cumplan con los mínimos requisitos formales del procedimiento registral han de tener acceso al mismo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23024.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/06/pdfs/BOE-A-2024-23029.pdf>

R. 24.09.2024. R. M. Santa Cruz de Tenerife nº 2.- **LA RENUNCIA DEL AUDITOR DE CUENTAS VOLUNTARIO ES INSCRIBIBLE.**

SE REVOCA

La renuncia del propio auditor nombrado voluntariamente no debe confundirse con la revocación del auditor por la sociedad que es el supuesto que contempla la Resolución de 28 de noviembre de 2023. En el caso de renuncia por el propio auditor ésta es inscribible en el RM, independientemente de las consecuencias contractuales de éste con la empresa que podrán ser solventadas en vía judicial.

No obstante, para el caso que nos ocupa, al renunciar el auditor en el año 2024 y constar el nombramiento del auditor en el RM desde el ejercicio 2022, dicha renuncia es inscribible pero no tiene efectos retroactivos por lo que las cuentas del ejercicio 2022 tienen que ir acompañadas de informe de auditoría porque en caso contrario los socios no asistentes a la junta podrían verse privados del correspondiente informe de auditoría, al no poder ejercitar su derechos de solicitud de auditor dentro de los tres meses siguientes al cierre del ejercicio conforme al art. 265.2 LSC.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/07/pdfs/BOE-A-2024-23140.pdf>

R. 25.09.2024. R. M. Las Palmas de Gran Canaria nº 2.- **SE EXIGE ESCRITURA PÚBLICA PARA INSCRIBIR EL CESE DE LA DIRECTORA GERENTE DE UNA SOCIEDAD, NO BASTANDO CERTIFICACION ADMINISTRATIVA.**

SE CONFIRMA

Para inscribir el cese de la Gerente de la Sociedad que es un representante voluntario que se asimila a un apoderado general, se requiere escritura pública (art.95 en relación con el art. 94.1. 5º RRM), lo cual es una exigencia de la norma y principio básico de nuestro sistema registral. Ciertamente la certificación administrativa objeto de calificación tiene la consideración de documento público, pero no cumple con la exigencia antes indicada. Para inscribir el cese del gerente o apoderado se requiere escritura pública.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/07/pdfs/BOE-A-2024-23146.pdf>

R. 01.10.2024. R. M. Madrid nº 5.- **MAYORIA CON LAS QUE SE ADOPTAN LOS ACUERDOS SOCIALES.**

SE CONFIRMA

Debe constar en el acta de Junta, la indicación del resultado de las votaciones, expresando las mayorías con que se hubiere adoptado cada uno de los acuerdos (art. 97.7RRM). Si bien hay doctrina de la DG (R de 13 de octubre de 2015 y de 13 de diciembre de 2021) en la que se indica que no es necesario que en la certificación consten de manera directa y explícita las mayorías con que se han adoptados los acuerdos bastando que este dato se desprenda con claridad de sus términos, en el caso que nos ocupa solo resulta de la documentación que se presenta que el acta que ha sido aprobada por unanimidad de los socios y firmada por todos ellos, pero no se indica en ningún documento la mayoría con la que se han adoptado los acuerdos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/12/pdfs/BOE-A-2024-23496.pdf>

R. 02.10.2024. R. M. Alicante nº 4.- **SE PUEDE CONVOCAR JUNTA PARA ACORDAR LA DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD Y PROCEDER AL NOMBRAMIENTO DE LIQUIDADOR EN SOCIEDAD CON LA HOJA PROVISIONALMENTE CERRADA POR HABER SIDO DECLARADA EN CONCURSO ORDINARIO DE ACREEDORES SIN MASA.**

SE REVOCA

Estamos ante una sociedad con la hoja provisionalmente cerrada por plazo de un año por haber sido declarada en concurso ordinario de acreedores sin masa, transcurrido el cual este el cierre será definitivo con la correspondiente cancelación de la hoja registral si no se ha reabierto el concurso, quedando con ese asiento definitivo extinguida la personalidad jurídica de la mercantil conforme al auto dictado por el Juzgado de lo Mercantil nº 3 de Alicante. Consecuencia de ello se extingue la sociedad y cancela sus asientos registrales quedando pendiente la liquidación de activos residuales de la misma por liquidar y relaciones jurídicas por resolver, ya que en el propio auto se reconocen que existen bienes de la sociedad. Por lo que cabe, según dicho auto, a que los liquidadores procedan a convocar la Junta General Universal para proceder a todo ello y posteriormente hacer la liquidación real de la misma, teniendo la sociedad personalidad jurídica hasta que se produzca la disolución real (Sentencia TS 324/2017).

En el caso que nos ocupa, se pretende la inscripción en el Registro Mercantil de la disolución de la sociedad y el nombramiento de los liquidadores para la liquidación de los bienes subsistentes de la sociedad una vez decretado el cierre provisional del art. 485 del texto refundido de la Ley Concursal. Conforme a la doctrina de la DG y del TS, la sociedad sigue teniendo personalidad jurídica y debe liquidar las relaciones jurídicas pendientes, por lo que cabe convocar junta para acordar la liquidación de la sociedad y proceder al nombramiento de liquidador y la correspondiente inscripción en el Registro Mercantil (Sentencia de Juzgado núm. 13 de lo mercantil de Madrid de 28 de octubre de 2021), debiendo notificar el Registro Mercantil al juzgado que conoce del concurso la inscripción practicada a efectos de coordinación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/12/pdfs/BOE-A-2024-23498.pdf>

R. 03.10.2024. R. M. Alicante nº 4.- **DEPÓSITO DE CUENTAS: CONGRUENCIA INTERNA DE LAS CUENTAS.**

SE REVOCA

Estamos ante un supuesto donde la registradora califica con defecto el depósito de unas cuentas anuales, y donde en su escrito de calificación no se limita a calificar si los documentos presentados a depósito son los exigidos por la ley conforme a los modelos aprobados por el Ministerio de Justicia. Dichos modelos aprobados para su presentación telemática conllevan controles para evitar que las cuentas sean incongruentes consigo mismas.

El problema lo encontramos en la redacción de la nota de calificación al indicarse en la misma que el resultado del ejercicio que consta en la certificación de aprobación de las cuentas anuales y su aplicación, es diferente a la que resulta de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a las cuentas anuales que se pretenden depositar, pero no alude a la congruencia interna de las cuentas, ni a la falta de constancia de aplicación del resultado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/13/pdfs/BOE-A-2024-23615.pdf>

R. 08.10.2024. R. M. Madrid nº 23.- ACREDITACION DEL NIF DE UNA SOCIEDAD. COMPROBACION TELEMÁTICA DEL REGISTRADOR DEL NIF.

SE REVOCA

En las constituciones de sociedad se tiene que acreditar el número de identificación fiscal de la misma, estamos ante un supuesto donde acreditan los socios fundadores que han solicitado el alta y que se asigne un NIF a la administración tributaria (modelo 036). El registrador tiene la obligación de comprobar telemáticamente en la página de la Agencia Tributaria que el código de identificación fiscal asignado a la sociedad es el que consta en la escritura de constitución, no pudiendo exigir que se acompañe la tarjeta acreditativa del NIF.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23832.pdf>

R. 09.10.2024. R. M. Madrid nº 15.- HOJA CERRADA DE LA SOCIEDAD. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA.

SE CONFIRMA

Según doctrina de la DG para una sociedad en formación, como es el caso que nos ocupa, -la escritura de constitución es de 28 de diciembre de 2022 y conforme el artículo 24 LSC iniciaba la actividad el mismo día de su otorgamiento, quedando registrada el 20 de enero de 2023- el primer ejercicio fue el comprendido entre el día de su otorgamiento y el 31 de diciembre del mismo año. Aun cuando la sociedad no hubiera realizado actividad mercantil alguna al cierre de ese primer ejercicio, tiene la obligación de presentar los documentos contables en el RM competente. (Resolución de 25 de marzo de 2011, 19 de octubre de 2020 y Resolución de 10 de septiembre de 2024).

En cada una de las partidas de las cuentas anuales deberán figurar, además de las cifras del ejercicio que se cierra, las correspondientes al ejercicio inmediatamente anterior.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23835.pdf>

R. 10.10.2024. R. M. Madrid nº 2.- REGISTRO CERRADO.

SE CONFIRMA

Según doctrina de la DG no cabe el depósito de las cuentas anuales aprobadas, correspondientes a un ejercicio determinado, si no constan previamente depositadas las del ejercicio anterior.

En este caso se pretenden depositar las cuentas anuales de 2023 cuando las últimas presentadas corresponden al ejercicio 2021/2022 con fecha de inicio de 1 de diciembre de 2021 y de cierre el 30 de noviembre de 2022.

Posteriormente la empresa adopta el acuerdo por junta general en cuanto a la fecha de cierre de ejercicio social, que pasa a ser ejercicio natural (1 de enero a 31 de diciembre). Antes de este cambio regía para la sociedad que el ejercicio era desde 1 de diciembre a 30 de noviembre. Las últimas cuentas presentadas comprenden según el RM desde el 1 de diciembre de 2021 a 30 de noviembre de 2022, por lo que para poder depositar las cuentas correspondientes al ejercicio de 2023 (1 de enero a 31 de diciembre de 2023) se deben antes depositar las cuentas correspondientes desde 1 de diciembre a 31 de diciembre de 2022.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23843.pdf>

R. 11.10.2024. R. M. Sevilla nº 2.- PRESTACION ACCESORIA CONSISTENTE EN CUMPLIMIENTO DE PROTOCOLO FAMILIAR: IDENTIFICACIÓN DE ESTE Y DERECHO DE INFORMACION DEL SOCIO Y FUTUROS SOCIOS. OPERACIONES DE TRANSMISIÓN: VALOR RAZONABLE DE LAS ACCIONES. ARTICULOS CONTRADICTORIOS EN LOS ESTATUTOS.

SE CONFIRMA PARCIALMENTE

Conforme a la Resolución de 26 de junio de 2018 tratándose de una prestación accesoria consistente en el cumplimiento de un protocolo familiar que consta en escritura pública, basta identificar éste por referencia al protocolo notarial y al notario autorizante, sin que sea precisa la inscripción o depósito en el RM del citado protocolo.

El valor razonable de las participaciones sociales objeto del derecho de adquisición preferente, incluido en sociedades anónimas o comanditaria por acciones, puede llevarse a cabo por experto distinto al nombrado por el registrador mercantil.

Se confirma por la DG que son contradictorios dos artículos de los estatutos sociales porque uno regula la prenda de participaciones y el otro prohíbe la constitución de garantías reales sobre las participaciones.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23844.pdf>

R. 16.10.2024. R. M. Madrid nº 20.- **DECLARACIÓN DE UNIPERSONALIDAD: NO SUJETA AL IMPUESTO DE TP y AJD.**

SE REVOCA

Estamos ante un supuesto donde se califica de defectuoso una escritura de elevación a público de acuerdos sociales por no haber sido liquidado el impuesto pertinente. Solicitada calificación sustitutoria, la calificación inicial es revocada parcialmente por lo que el recurso queda reducido a si la declaración de unipersonalidad de una sociedad está sujeta al Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, resolviendo la DG que la declaración de unipersonalidad no está sujeta a liquidación del impuesto en ninguna de las tres modalidades por lo que no se le puede exigir la previa presentación en la oficina liquidadora del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. (Art 54 Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y arts.122 y 123 de su Reglamento).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24303.pdf>

R. 17.10.2024. R. M. Pontevedra nº 1.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA SOLICITUD DE ACTA NOTARIAL. NECESIDAD DE ACREDITAR EL REQUERIMIENTO A LOS ADMINISTRADORES.**

SE CONFIRMA

La LSC somete la eficacia de los acuerdos de la junta general posterior a la solicitud de la minoría del levantamiento de acta notarial de la junta a la constancia de los mismos en acta notarial. En el presente caso, un minorista que cumple con todos los requisitos que exige la norma, comparece ante notario y solicita a los administradores el que el acta de la junta la redactase un notario. Dicha solicitud un notario se lo comunica a otro compañero, no contestando éste al primero. Por ello no queda acreditado la realización del requerimiento notarial a los administradores, cumplimentado y en plazo, en virtud del cual se practicará la anotación, según el artículo 104 RRM. (véase art.203 LSC y RDGRN 28/06/2013, 11/10/2023).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24306.pdf>

R. 21.10.2024. R. M. Madrid nº 17.- **SISTEMA DE RETRIBUCIÓN DE LOS ADMINISTRADORES. CASO DE RETRIBUCION VARIABLE HAY QUE DETERMINAR EN LOS ESTATUTOS LOS PARAMETROS O INDICADORES DE REFERENCIA.**

SE CONFIRMA

Según doctrina de la DG el régimen legal de retribución de los administradores exige que se prevea en estatutos, de forma expresa, que el administrador es retribuido, para así destruir la presunción de gratuidad, y también la determinación de uno o más sistemas concretos para la misma, de suerte que en ningún caso quede al arbitrio de la junta general su elección o la opción entre los distintos sistemas retributivos, que pueden ser cumulativos, pero no alternativos. El TS señaló, en su Sentencia de 26 de febrero de 2018, que los criterios retributivos de los consejeros deben interpretarse de manera más flexible cuando se refieren a los consejeros ejecutivos. En este supuesto, se confirma la nota de la registradora, que llevó a cabo la inscripción parcial debido a dicha flexibilidad, pero no con respecto a la cláusula que determina la retribución variable por indicar "según indicadores o parámetros generales de referencia", pero sin concretar cuáles son estos parámetros o indicadores de referencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24307.pdf>

R. 21.10.2024. R. M. Vizcaya nº 1.- **SISTEMA DE RETRIBUCIÓN DE LOS ADMINISTRADORES: LA JUNTA PUEDE FIJAR LOS CONCEPTOS RETRIBUTIVOS ENTRE UNO O VARIOS DETERMINADOS EXPLICITAMENTE EN LOS ESTATUTOS.**

SE REVOCA

Según doctrina de la DG el régimen legal de retribución de los administradores exige que se prevea en estatutos, de forma expresa, que el administrador es retribuido, para así destruir la presunción de gratuidad, y también la determinación de uno o más sistemas concretos para la misma, de suerte que en ningún caso quede al arbitrio de la junta general su elección o la opción entre los distintos sistemas retributivos, que pueden ser cumulativos, pero no alternativos. En este supuesto no cabe denegar la inscripción porque la cláusula cuestionada no deja al arbitrio de la junta general el criterio de retribución, sino que se limita a establecer para los miembros del consejo de administración con funciones ejecutivas, que los conceptos retribuidos que percibirán anualmente esos administradores serán determinados por la junta general y consistirán en o uno varios de los que se especifican de forma explícita, lo que está admitido por la DG conforme a los arts. 217 y 249 LSC.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24308.pdf>

R. 22.10.2024. R. M. Santiago de Compostela.- **NO NECESIDAD DE QUE CONSTE EN LA ESCRITURA DE LIQUIDACIÓN LA INTERVENCION DEL INTERVENTOR NOMBRADO.**

SE REVOCA

No se puede denegar la inscripción de una escritura de liquidación de una sociedad anónima, habiéndose designado interventor de las operaciones de liquidación por la registradora mercantil, por no constar en la documentación presentada a inscripción, ni la intervención ni el consentimiento del interventor, cuya función es fiscalizar la actuación de los liquidadores, no su aprobación, poniendo en conocimiento de los socios cualquier actuación de aquellos contraria a las normas legales o estatutarias de liquidación a efectos de sus posibles responsabilidades y de poder instar su separación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/21/pdfs/BOE-A-2024-24310.pdf>

R. 29.10.2024. R. M. Valencia nº 3.- **SOCIEDAD UNIPERSONAL Y CAPITAL SOCIAL: UNA SOLA**

PARTICIPACION SOCIAL.

SE REVOCA

La constitución de una sociedad limitada unipersonal con un capital social de 1 euro representado por una sola participación social no contradice los principios configuradores de la SL aunque no serán de aplicación numerosas normas de la LSC que presuponen la pluralidad de participaciones, ni hay ningún precepto legal que se oponga a ello. Cuando se constituye una sociedad, aunque sea con un euro de capital social, debe admitirse la autonomía de la voluntad del socio para establecer la estructura organizativa que mejor se adecúe a sus preferencias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24421.pdf>

R. 30.10.2024. R. M. Valencia nº 5.- RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS EJECUTIVOS. LIBERTAD DEL CONSEJO PARA ELEGIR ENTRE LOS DISTINTOS CONCEPTOS RETRIBUTIVOS PREVISTOS EN LOS ESTATUTOS.

SE REVOCA

Los distintos conceptos retributivos de los consejeros ejecutivos deben constar necesariamente en los estatutos sociales, podrán éstos remitirse al contrato que se celebre entre el consejero ejecutivo y la sociedad para que se detalle si se remunerará al mismo por todos o sólo por algunos de los conceptos retributivos fijados en los estatutos. De este modo se compatibiliza la debida protección de los socios, por cuanto se fijan en estatutos los posibles conceptos retributivos y se aprueba en junta general el importe máximo de la remuneración anual del conjunto de los administradores, con la adaptación a las necesidades de la práctica por cuanto se atribuye al consejo de administración la competencia de elegir, caso por caso, entre los distintos conceptos retributivos previstos en los estatutos aquellos concretos que deben incluirse en el contrato al que se refiere el artículo 249 LSC, sin necesidad de modificación estatutaria alguna.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24423.pdf>

R. 31.10.2024. R. M. Burgos.- QUÓRUMS Y MAYORÍAS DE LA JUNTA GENERAL PARA ADOPTAR ACUERDOS INSCRIBIBLES. IMPOSIBILIDAD DE INSCRIPCIÓN DE ACUERDOS NEGATIVOS.

SE CONFIRMA

La LSC regula de forma clara y precisa los quórum y mayorías para que la junta general pueda adoptar acuerdos inscribibles. No pueden causar asientos en el Registro Mercantil los llamados “acuerdos negativos”: aquellas situaciones en las que la asamblea, o junta general, no pueda llegar a acuerdos, incluido los casos de empate como el supuesto que nos ocupa. La posible solución a esas situaciones, o la eventual depuración de responsabilidades por posibles perjuicios causados a la sociedad derivados de aquellas, son cuestiones ajenas al Registro Mercantil, quedando reservadas al orden jurisdiccional.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/22/pdfs/BOE-A-2024-24425.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)

DACIÓN EN PAGO DE DEUDAS. NIF DE LA ENTIDAD CEDENTE REVOCADO CON POSTERIORIDAD A LA ESCRITURA. No es inscribible una escritura de transmisión de una finca por una entidad con el NIF revocado al tiempo en que se ha de realizar la inscripción, aunque estuviera vigente al tiempo del otorgamiento de la escritura pública.

(Sentencia de 1 de Octubre de 2024 del Juzgado de Primera Instancia nº 18 de Málaga).



[SJPI Málaga nº 18 - 1 octubre 2024.pdf](#)

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

2. Noticias de la Unión Europea. Por la Oficina de Bruselas del Colegio de Registradores

1. INSTITUCIONAL:

- Reunión informal de los jefes de Estado o de Gobierno, Budapest, 7-8 noviembre 2024
- El Parlamento Europeo aprueba el nuevo Colegio de Comisarios

2. AMPLIACIÓN:

- La Comisión adopta el paquete de ampliación de 2024

3. FISCALIDAD:

- Proyecto de Directiva del Consejo por la que se modifica la Directiva 2006/112/CE en lo que respecta a las normas del IVA en la era digital

4. MEDIO AMBIENTE:

- El Parlamento respaldó retrasar la aplicación de la Ley de Deforestación hasta 2025
- Von der Leyen celebra el acuerdo de la COP29 como el inicio de una nueva era en la financiación climática

5. ECONOMÍA:

- El Parlamento Europeo asegura un presupuesto de la UE para 2025

6. JURISPRUDENCIA:

- Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Asunto C-126/23 (Burdene) de 7 de noviembre de 2024.



Derecho Union Europea_noviembre 2024.pdf



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

DACIÓN EN PAGO DE DEUDAS. NIF DE LA ENTIDAD CEDENTE REVOCADO CON POSTERIORIDAD A LA ESCRITURA. No es inscribible una escritura de transmisión de una finca por una entidad con el NIF revocado al tiempo en que se ha de realizar la inscripción, aunque estuviera vigente al tiempo del otorgamiento de la escritura pública (**Sentencia de 1 de Octubre de 2024 del Juzgado de Primera Instancia nº 18 de Málaga**)

Hechos: se presenta en el Registro una escritura pública autorizada el día 10 de marzo de 2020 por la que una entidad mercantil cede a otra varias fincas en pago de una deuda derivada de un préstamo.

La Registradora denegó la inscripción apreciando el defecto siguiente: “Consultado telemáticamente el Registro Mercantil de la entidad cedente, resulta que se encuentra dada de baja en Hacienda por revocación del Número de Identificación Fiscal con fecha 25 de Agosto de 2020” (Se presenta de nuevo la escritura y un acta complementaria de fecha 14 de Febrero de 2022, siendo igualmente denegada por el mismo motivo, y solicitada calificación sustitutoria, el Registrador sustituto confirma la calificación)

Frente a la calificación registral negativa **se interpone demanda** en juicio verbal, entendiendo el demandante que la Registradora ha interpretado erróneamente lo dispuesto en el art. 254 de la Ley Hipotecaria, que se refiere a la falta de constancia en el título público del N.I.F, sea por inexistencia o por omisión, cuando lo que ha sucedido en el supuesto de litis es una revocación del N.I.F, que no implica el cierre registral

sino únicamente de la hoja abierta en el Registro Mercantil a nombre de la sociedad.

La sentencia desestima la demanda y considera que la calificación registral no es contraria a derecho:

El art. 254 apartado 2 de la Ley Hipotecaria, modificado por la Ley 36/2006 de Medidas para la prevención del fraude fiscal, señala que "No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando **no consten en aquéllos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen**", señalándose en el apartado cuarto que las escrituras públicas a que se refiere este supuesto se entenderán aquejadas de un defecto subsanable, entendiéndose subsanada la falta cuando se presente ante el Registro de la Propiedad una escritura en la que consten todos los números de identificación fiscal"

La exigencia de **constancia de número de identificación fiscal**, como ha reiterado la DGRN (R. 13 de marzo de 2012, 17 de abril de 2013, 28 de julio de 2014 y 13 de octubre de 2015, 25 de octubre de 2021) **trata de combatir uno de los tipos de fraude fiscal** (en concreto la ocultación de la verdadera titularidad de los bienes inmuebles por su adquisición a través de personadas interpuestas), y tiene por **finalidad aflorar todas las rentas** que se manifiesten a través de las transmisiones de inmuebles en las distintas fases del ciclo inmobiliario.

Es correcta la calificación registral negativa. **No procede la inscripción** de la escritura pública de dación en pago de deudas (que es una transmisión) autorizada por el Notario el día 10 de marzo de 2020 **toda vez que el N.I.F.** que obra en dicha escritura de la entidad mercantil cedente **fue revocado con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública** (25 de agosto de 2020), constando por tanto **revocado en el momento en que se ha de realizar la inscripción**, defecto que no fue subsanado con el acta complementaria otorgada en fecha de 14 de febrero de 2022 (al no constar en la misma N.I.F. de la entidad).

Los efectos de la revocación del N.I.F. aparecen contenidos en la D.Ad. 6.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (según determina el art. 147 del Real Decreto 1067/2007, de 27 de julio) en los siguientes términos: "**La publicación de la revocación** del número de identificación fiscal asignado en el Boletín Oficial del Estado **determinará la pérdida de validez a efectos identificativos de dicho número en el ámbito fiscal**. Cuando la revocación se refiera al número de identificación fiscal de una entidad, su publicación en el "Boletín Oficial del Estado" implicará la **abstención de notario** para autorizar cualquier instrumento público relativo a declaraciones

de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase, así como la **prohibición de acceso a cualquier registro público**, incluidos los de carácter administrativo, **salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal**. Cuando la revocación se refiera a una entidad, la publicación anterior también determinará que el registro público en que esté inscrita, en función del tipo de entidad de que se trate, proceda a extender en la hoja abierta la entidad a la que afecte la revocación una **nota marginal** en la que se hará constar que, en lo sucesivo, no podrá realizarse inscripción alguna que afecte a esta, salvo que se rehabilite dicho número o se asigne un nuevo número de identificación fiscal”

Por tanto, una vez publicada la revocación del N.I.F. (en este caso, publicada en el BOE el 25 de agosto de 2020, dato que comprobó la Registradora mediante su consulta telemática al Registro Mercantil), no puede realizarse inscripción alguna que afecte a la transmisión de bienes inmuebles de la entidad mercantil cuyo N.I.F. se ha revocado. Y ello porque la **pérdida de validez a efectos identificativos en el ámbito fiscal de la entidad** (consecuencia de la revocación del N.I.F.) **impide su consideración como tal número de identificación fiscal**.

Comentario: La finalidad de la norma (D.Ad 6ª la Ley 11/2021, introducida por la Ley 11/2021) es mejorar el control efectivo de las entidades jurídicas, evitando situaciones de posible fraude. **También la DG se ha pronunciado recientemente en el mismo sentido** que esta sentencia, sobre los efectos de la publicación de la revocación del NIF. En particular, en la **R. 26 de Julio de 2022**, referente a una venta extrajudicial derivada de ejecución hipotecaria, o en la de **16 de Junio de 2023** (referente a una compraventa). En cambio, **la regla no opera tratándose de asientos decretados por la autoridad judicial** señalando en tal sentido la R. 12 de Agosto de 2022 que la prohibición de acceso a cualquier registro público de documentos notariales otorgados por una entidad con el NIF revocado no impide practicar asientos ordenados por la autoridad judicial, como puede ser una prórroga de una anotación preventiva de embargo.



NOTICIAS DE LA UNIÓN EUROPEA. *Por la Oficina de Bruselas del Colegio de Registradores.*

1. INSTITUCIONAL:

- **Reunión informal de los jefes de Estado o de Gobierno, Budapest, 7-8 noviembre 2024**

En la Cumbre se aprobó la “Declaración de Budapest sobre un Nuevo Pacto Europeo para la Competitividad”, en cuyo borrador destacan la importancia de tomar acciones decididas para abordar los retos a los que se enfrenta la UE. Para ello, entre otros, invitan a la Comisión Europea a presentar una Estrategia horizontal para la profundización del mercado único para junio de 2025, abogan por trabajar en la simplificación para lograr un marco regulatorio claro y simple para las empresas, y piden poner en marcha una Unión del Ahorro y la Inversión para 2026 que garantice la integración de los mercados de capitales y permita a las empresas innovadoras crecer.

El texto subraya la necesidad urgente de adoptar medidas decisivas para mejorar la competitividad de la Unión Europea (UE) frente a los retos actuales.

Las principales áreas de enfoque son:

1. Mercado único: Optimizar su funcionamiento para promover la innovación, el crecimiento y la resiliencia económica. Se requiere una nueva estrategia de profundización del mercado único, con plazos y objetivos claros.

2. Unión de ahorro e inversión: Impulsar la integración de los mercados de capitales para apoyar a las pymes y empresas emergentes, además de fortalecer la unión bancaria.
3. Renovación industrial: Descarbonizar y modernizar la industria, con énfasis en las tecnologías clave del futuro y el apoyo a las industrias tradicionales en transición.
4. **Simplificación regulatoria:** Reducir la burocracia y simplificar los requisitos administrativos para facilitar la prosperidad empresarial, especialmente para las pymes.
5. Defensa: Reforzar la base tecnológica e industrial de defensa de la UE, incluyendo opciones de financiación pública y privada, y aprovechar la industria espacial.
6. Investigación e innovación: Posicionar a Europa como líder mundial en tecnologías disruptivas, con el objetivo de invertir el 3 % del PIB en I+D para 2030.
7. Soberanía energética y neutralidad climática: Lograr la soberanía energética y la neutralidad climática para 2050 mediante una auténtica Unión de la Energía y un mercado energético integrado.
8. Economía circular: Desarrollar un mercado integrado para materiales reciclados y fomentar una economía más eficiente en el uso de recursos.
9. **Transformación digital:** Acelerar la digitalización de las industrias, garantizando la privacidad y seguridad en el uso de datos.
10. Empleo de calidad: Fomentar el empleo de alta calidad, mejorar el diálogo social y reducir las desigualdades.
11. Política comercial: Aplicar una política comercial ambiciosa que refuerce la resiliencia económica de la UE y promueva su competitividad.
12. Agricultura sostenible: Garantizar la competitividad y sostenibilidad del sector agrícola, protegiendo la posición de los agricultores en la cadena agroalimentaria.

Estas acciones, que deben ser implementadas de manera conjunta por los Estados miembros y las instituciones europeas, buscan posicionar a la UE como un actor global competitivo y resiliente en el futuro.

Más información

- **El Parlamento Europeo aprueba el nuevo Colegio de Comisarios**

El Parlamento Europeo ha aprobado, mediante votación nominal, el nuevo Colegio de Comisarios encabezado por Ursula von der Leyen. Con 370 votos a favor, 282 en contra y 36 abstenciones, los eurodiputados confirmaron la composición del equipo para este segundo mandato de Von der Leyen como presidenta de la Comisión Europea. Para ser ratificado, el Colegio necesitaba una mayoría de los votos emitidos, tal como establece el artículo 129, apartado 7, del Reglamento del Parlamento Europeo.

Antes de la votación, Von der Leyen presentó a los eurodiputados su equipo y programa, incorporando cambios solicitados durante el proceso de evaluación parlamentaria. Subrayó que esta Comisión se dedicará a luchar por la libertad, la soberanía, la seguridad y la prosperidad. Entre las iniciativas anunciadas destacó la creación de una brújula de competitividad para cerrar la brecha de innovación con Estados Unidos y China, y el impulso de un acuerdo industrial limpio, junto con medidas estratégicas para la industria automovilística, la economía circular y la construcción de una Unión Europea de ahorro e inversión.

Respecto a los desafíos internacionales, Von der Leyen destacó la necesidad de que Europa desempeñe un papel más sólido ante los conflictos en Ucrania, Oriente Medio y África. Enfatizó la importancia de reforzar la seguridad y pidió mayores inversiones en defensa, señalando que esta será una prioridad central de su mandato.

El debate posterior a la presentación reflejó tanto apoyo como críticas al nuevo Colegio de Comisarios. Algunos eurodiputados pidieron acciones inmediatas para abordar la competitividad europea, el Pacto Verde Europeo, la independencia energética y la construcción de una Unión de Defensa Europea.

Próximos pasos:

Una vez nombrado formalmente por el Consejo Europeo por mayoría cualificada, se espera que el nuevo Colegio de Comisarios asuma sus funciones el 1 de diciembre de 2024.

2. AMPLIACIÓN:

- **La Comisión adopta el paquete de ampliación de 2024**

La Comisión ha adoptado su paquete anual de ampliación, este se compone por una Comunicación en la que se hace balance de la evolución en el último año en la política de ampliación de la UE y diez informes de evaluación detallada sobre los avances en los procesos de los países candidatos a la adhesión (Albania, Bosnia y Herzegovina, Georgia, Macedonia del Norte, Moldavia, Montenegro, Serbia, Turquía y Ucrania) y del candidato potencial (Kosovo).

Estos informes van acompañados de recomendaciones y orientaciones, entre las que destaca la petición a Georgia de revertir la implementación de legislación sobre influencia

extranjera y valores familiares y de llevar a cabo reformas en línea con los principios de integración europea.

Igualmente, la Comisión destaca en sus respectivos informes los avances de Ucrania y Moldavia y expone su disposición a abrir la negociación con ambos países sobre el capítulo relacionado con aspectos fundamentales “tan pronto como sea posible en 2025”.

Además, la Comunicación reitera que la adhesión continuará siendo un proceso basado en méritos, que depende plenamente de los progresos realizados por cada país.

Próximos pasos:

Corresponde al Consejo examinar las recomendaciones presentadas y adoptar las decisiones correspondientes sobre los nuevos pasos que deban darse en el proceso de ampliación de la UE.

Paquete de ampliación de 2024

3. FISCALIDAD:

- **Proyecto de Directiva del Consejo por la que se modifica la Directiva 2006/112/CE en lo que respecta a las normas del IVA en la era digital**

La Comisión celebra la orientación general anunciada por el Consejo relativa a las propuestas de la misma sobre el IVA en la era digital. Al adoptar y promover la digitalización, este paquete hace que el sistema del IVA de la UE sea más favorable a las empresas y más resiliente al fraude. Las nuevas normas también marcan el primer paso para abordar los retos derivados del desarrollo de la economía de plataformas y contribuyen a garantizar la igualdad de condiciones entre los servicios de alojamiento de corta duración y de transporte en línea y tradicionales.

Este paquete introduce tres medidas:

1. El nuevo sistema introduce la notificación digital uniforme en tiempo real a efectos del IVA basada en la facturación electrónica de las operaciones transfronterizas, lo que proporcionará a los Estados miembros una oportuna y valiosa información necesaria para intensificar la lucha contra el fraude del IVA. Además, la facturación electrónica acelerará la transformación de las empresas en la era digital al racionalizar las operaciones, garantizar el cumplimiento y la seguridad, facilitar una toma de decisiones basada en los datos y apoyar la escalabilidad en pro del crecimiento y la innovación futuros.
2. Por otra parte, los agentes de la economía de plataformas en los sectores del transporte de pasajeros y el alquiler de alojamientos de corta duración pasarán a

ser responsables de recaudar y pagar el IVA a las autoridades tributarias, cuando el proveedor subyacente no cobre el IVA. Esta medida contribuirá a mejorar la igualdad de condiciones entre los servicios en línea y los servicios tradicionales, y facilitará la vida de los anfitriones y conductores subyacentes, que no estarán sujetos al IVA.

3. Por último, esta iniciativa reducirá aún más la necesidad de múltiples registros a efectos del IVA en los distintos Estados miembros, ampliando el modelo ya existente de «ventanilla única del IVA» para las empresas de venta en línea.

Próximas etapas:

Se espera que los ministros de Hacienda de la UE adopten la propuesta tras una nueva consulta al Parlamento Europeo.

Texto aprobado por el Consejo

4. MEDIO AMBIENTE:

- **El Parlamento respaldó retrasar la aplicación de la Ley de Deforestación hasta 2025**

El Parlamento Europeo ha aprobado posponer un año la aplicación de la Ley Europea de Deforestación, una normativa que busca cerrar el mercado a productos provenientes de tierras deforestadas. Ante las inquietudes de Estados miembros, terceros países y operadores sobre las dificultades de adaptación a los requisitos previstos para finales de 2024, la Comisión propuso un aplazamiento que fue respaldado por el Parlamento con 371 votos a favor, 240 en contra y 30 abstenciones.

De acuerdo con lo votado, las grandes empresas deberán cumplir con las obligaciones del reglamento a partir del 30 de diciembre de 2025, mientras que las pequeñas y microempresas tendrán hasta el 30 de junio de 2026 para adaptarse.

El Parlamento también aprobó varias enmiendas al texto, incluyendo la creación de una nueva categoría de países clasificados como “sin riesgo” de deforestación, además de las categorías existentes: riesgo bajo, estándar y alto. Los países definidos como “sin riesgo” serán aquellos con un desarrollo forestal estable o creciente y estarán sujetos a requisitos mucho menos estrictos. Para implementar esta clasificación, la Comisión deberá desarrollar un sistema de evaluación comparativa por país antes del 30 de junio de 2025.

Próximos pasos:

El texto regresará a la comisión de Medio Ambiente para iniciar negociaciones interinstitucionales. La normativa final deberá contar con el respaldo del Parlamento y el Consejo antes de su publicación en el Diario Oficial de la Unión Europea.

Más información

- **Von der Leyen celebra el acuerdo de la COP29 como el inicio de una nueva era en la financiación climática**

La presidenta de la Comisión Europea, Ursula von der Leyen, calificó de “nueva era” el acuerdo alcanzado durante la COP29 celebrada en Bakú, Azerbaiyán, tras dos semanas de intensas negociaciones. Este histórico pacto establece una nueva meta de financiación climática por la cual un conjunto de países aportará 300.000 millones de dólares anuales al mundo en desarrollo para apoyar la transición ecológica y la adaptación al cambio climático, reemplazando el objetivo anterior de 100.000 millones de dólares.

El texto del acuerdo también aborda uno de los reclamos más recurrentes de los países en desarrollo: la necesidad de reformar la arquitectura financiera internacional. Esta reforma busca eliminar barreras como los altos costos de capital, las limitaciones fiscales y los niveles insostenibles de deuda que dificultan el acceso a la financiación climática. Además, se reconoce la importancia de aumentar los recursos públicos, subvenciones y financiación en condiciones favorables, especialmente para los países menos adelantados y los pequeños Estados insulares en desarrollo, que enfrentan los mayores desafíos climáticos.

El acuerdo reafirma el principio de responsabilidades compartidas pero diferenciadas del Acuerdo de París, subrayando que los países desarrollados, responsables de la mayor parte de las emisiones históricas, deben asumir una proporción mayor de los costos asociados al cambio climático.

Próximos pasos:

El acuerdo ahora dependerá de su implementación efectiva, tanto en términos de movilización de recursos como en la superación de los obstáculos estructurales que enfrentan los países más vulnerables. La Unión Europea ha manifestado su compromiso de liderar este proceso y garantizar que los objetivos fijados en Bakú se traduzcan en resultados concretos en los próximos años.

[Enlace a la noticia.](#)

5. ECONOMÍA:

- **El Parlamento Europeo asegura un presupuesto de la UE para 2025**

El Parlamento Europeo ha aprobado el presupuesto de la UE para 2025, asegurando un aumento significativo de fondos para abordar desafíos urgentes como la salud, la ayuda humanitaria, la acción por el clima, y la gestión de fronteras. Este presupuesto, que asciende a casi 200.000 millones de euros, supone un incremento del 6 % respecto al año anterior y representa un esfuerzo conjunto para proteger los programas esenciales y responder a las necesidades de los ciudadanos en un contexto global complejo.

Entre las principales victorias de los eurodiputados destaca la protección de la financiación para iniciativas clave como Erasmus+, Horizonte Europa y la investigación, a pesar del aumento en los costes de reembolso del Instrumento Europeo de Recuperación (IUE), que casi duplica las previsiones iniciales para 2025. Además, se obtuvieron 230,7 millones de euros adicionales para programas centrados en áreas como la salud, la educación, la respuesta a catástrofes naturales y la movilidad militar.

Próximos pasos:

El acuerdo, que ya cuenta con el respaldo del Consejo, será implementado en 2025, marcando un hito dentro del marco financiero plurianual 2021-2027. Este presupuesto refuerza el compromiso de la UE con la inversión como motor de crecimiento y desarrollo, beneficiando a ciudadanos, empresas y regiones dentro y fuera de la Unión.

Fondo:

Más del 90 % del presupuesto de la UE se destina a financiar actividades e inversiones que generan oportunidades en los 27 Estados miembros, con un alcance que beneficia a una población total de 450 millones de personas. Aunque relativamente pequeño en comparación con los presupuestos nacionales, el presupuesto anual de la UE ha demostrado ser un instrumento clave para promover el crecimiento y afrontar los retos globales.

[Informe del Parlamento Europeo](#)

6. JURISPRUDENCIA:

- **Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Asunto C-126/23 (Burdene) de 7 de noviembre de 2024.**

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) ha resuelto que el régimen de indemnización por delitos dolosos violentos establecido en Italia no es conforme al artículo 12, apartado 2, de la Directiva 2004/80/CE. Según la normativa italiana, los progenitores de una víctima de homicidio solo tienen derecho a una indemnización si no existen cónyuge superviviente ni hijos de la víctima, y los hermanos únicamente pueden acceder a esta compensación en ausencia de progenitores, lo que limita de forma arbitraria el acceso a la indemnización.

El Tribunal señaló que esta regulación no cumple con el requisito de garantizar una indemnización justa y adecuada, ya que excluye automáticamente a ciertos familiares cercanos sin considerar la gravedad del daño sufrido ni las particularidades del caso, como la convivencia o dependencia económica respecto a la víctima.

Asimismo, el TJUE recordó que los Estados miembros disponen de un margen de apreciación para determinar el importe y las condiciones de la indemnización, pero este no puede resultar en compensaciones simbólicas o insuficientes que ignoren el sufrimiento de las víctimas indirectas. La sentencia subraya la importancia de respetar el principio de proporcionalidad y el efecto útil de la Directiva, garantizando una reparación efectiva del perjuicio material y moral ocasionado por delitos graves.

Este fallo reafirma la obligación de los Estados miembros de implementar regímenes nacionales de indemnización que cumplan los estándares mínimos exigidos por el Derecho de la Unión, asegurando que todos los afectados tengan acceso a una compensación adecuada y sin discriminación.

Texto de la sentencia

- **Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Asunto C-808/21 (Comisión Europea) de 19 de noviembre de 2024**

Contenido de la sentencia:

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) ha dictaminado que la legislación de la República Checa, que restringe la afiliación a partidos políticos exclusivamente a ciudadanos nacionales, vulnera el artículo 22 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE). Este artículo reconoce a los ciudadanos de la UE residentes en otro Estado miembro el derecho a participar en la vida política de ese país en condiciones de igualdad con los nacionales, incluyendo el sufragio activo y pasivo en elecciones municipales y al Parlamento Europeo.

Fundamentos jurídicos de la decisión:

El TJUE destacó que los partidos políticos desempeñan un papel central en los sistemas democráticos, siendo instrumentos esenciales para canalizar la participación ciudadana en el proceso político. La legislación checa, al prohibir la afiliación de ciudadanos de la Unión a estos partidos, afecta directamente sus posibilidades de ejercer plenamente los

derechos políticos reconocidos por el Derecho de la Unión, en particular la igualdad en el acceso al sufragio pasivo.

La República Checa justificó esta restricción en la necesidad de proteger su identidad constitucional y nacional, argumentando que la afiliación a partidos políticos es un asunto reservado exclusivamente a los nacionales. Sin embargo, el Tribunal rechazó esta posición, subrayando que el principio de no discriminación por razón de nacionalidad, consagrado en los artículos 18 y 22 del TFUE, debe prevalecer en el ejercicio de los derechos políticos de los ciudadanos de la Unión.

El Tribunal también aclaró que el derecho de sufragio pasivo en elecciones municipales y al Parlamento Europeo no puede entenderse de manera aislada, sino como parte de un marco más amplio que incluye la posibilidad de afiliarse a partidos políticos para participar activamente en la vida democrática del Estado miembro de residencia.

Impacto de la sentencia:

El fallo del TJUE obliga a la República Checa a modificar su legislación para garantizar que los ciudadanos de la UE residentes en su territorio puedan afiliarse a partidos políticos en igualdad de condiciones que los nacionales. Esta decisión refuerza la ciudadanía europea como un estatuto fundamental, que otorga a los ciudadanos de la Unión derechos políticos significativos y elimina barreras discriminatorias en los Estados miembros.

El Tribunal subrayó que cualquier restricción a los derechos fundamentales de los ciudadanos de la Unión debe estar justificada por un objetivo legítimo, ser proporcionada y respetar el principio de igualdad de trato. La legislación checa, al excluir a ciudadanos de la Unión, no cumple con estos requisitos, pues establece una discriminación directa basada en la nacionalidad.

Texto de la sentencia