

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. 127 (3ª Época) • JULIO 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

Canarias
Castilla-La Mancha
Cataluña
Comunidad de Madrid
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)*

1.4. Resoluciones Anuladas judicialmente

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

2. Publicadas en el D.O.G.C

2.2. Propiedad

ÍNDICE

I. NOTICIAS DE INTERÉS

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

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

Orden PJC/674/2024, de 24 de junio, por la que se nombra el Tribunal calificador de las oposiciones al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocadas por Resolución de 5 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13471.pdf>

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sentencias

Sala Segunda. Sentencia 82/2024, de 3 de junio de 2024. Recurso de amparo 7937-2021. Promovido por don G.O.C., y doña A.R.M.M., en relación con los autos dictados por un juzgado de primera instancia de Murcia en procedimiento de adopción de un menor. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: resoluciones judiciales que impiden la intervención de los abuelos en el procedimiento de adopción y que descartan la alternativa del acogimiento en familia extensa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/08/pdfs/BOE-A-2024-13995.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS

Vivienda

Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/13/pdfs/BOE-A-2024-14312.pdf>

Decreto-ley 2/2024, de 11 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda protegida para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/13/pdfs/BOE-A-2024-14313.pdf>

JEFATURA DEL ESTADO

Nombramientos

Real Decreto 755/2024, de 24 de julio, por el que se nombran Vocales del Consejo General del Poder Judicial a propuesta del Congreso de los Diputados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/25/pdfs/BOE-A-2024-15351.pdf>

Real Decreto 756/2024, de 24 de julio, por el que se nombran Vocales del Consejo General del Poder Judicial a propuesta del Senado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/25/pdfs/BOE-A-2024-15352.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS

Vivienda

Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/29/pdfs/BOE-A-2024-15575.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS

Urbanismo

Ley 2/2024, de 29 de mayo, de medidas en materia territorial y urbanística para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/31/pdfs/BOE-A-2024-15709.pdf>

IV. NORMAS

B.O.E

Cortes Generales.

Medidas urgentes

Resolución de 23 de julio de 2024, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo

de convalidación del Real Decreto-ley 4/2024, de 26 de junio, por el que se prorrogan determinadas medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo y se adoptan medidas urgentes en materia fiscal, energética y social.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/25/pdfs/BOE-A-2024-15348.pdf>

Jefatura del Estado.

Nombramientos

Real Decreto 755/2024, de 24 de julio, por el que se nombran Vocales del Consejo General del Poder Judicial a propuesta del Congreso de los Diputados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/25/pdfs/BOE-A-2024-15351.pdf>

Real Decreto 756/2024, de 24 de julio, por el que se nombran Vocales del Consejo General del Poder Judicial a propuesta del Senado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/25/pdfs/BOE-A-2024-15352.pdf>

Banco de España.

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 1 de julio 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/2024/07/02/pdfs/BOE-A-2024-13414.pdf>

Préstamos hipotecarios. Índices

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13574.pdf>

Préstamos hipotecarios. Índices

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/09/pdfs/BOE-A-2024-14075.pdf>

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 17 de julio 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/2024/07/18/pdfs/BOE-A-2024-14834.pdf>

Ministerio de Hacienda.

Números de identificación fiscal

Resolución de 2 de julio 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/2024/07/08/pdfs/BOE-A-2024-13960.pdf>

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/08/pdfs/BOE-A-2024-13961.pdf>

Números de identificación fiscal

Resolución de 9 de julio 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/2024/07/15/pdfs/BOE-A-2024-14498.pdf>

Resolución de 9 de julio de 2024, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/15/pdfs/BOE-A-2024-14499.pdf>

Tribunal Constitucional.

Sentencias

Sala Primera. Sentencia 80/2024, de 3 de junio de 2024. Recurso de amparo 3308-2020. Promovido por don Antonio José Moreno Nieves en relación con la sentencia de la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo que le condenó, en casación, por diversos delitos. Vulneración de los derechos a un proceso con todas las garantías (doble instancia penal) y a la presunción de inocencia: condena en casación que prescinde del examen directo de los testimonios personales y del propio acusado y que no puede ser objeto de revisión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/08/pdfs/BOE-A-2024-13993.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 81/2024, de 3 de junio de 2024. Recurso de amparo 3819-2020. Promovido por doña Lucía López Lozano en relación con la sentencia dictada por la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, que desestimó, en suplicación, su demanda en procedimiento de despido. Supuesta vulneración del derecho a no padecer discriminación: inexistencia de prueba indiciaria de discriminación por identidad de género como causa de extinción de la relación laboral (STC 67/2022).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/08/pdfs/BOE-A-2024-13994.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 82/2024, de 3 de junio de 2024. Recurso de amparo 7937-2021. Promovido por don G.O.C., y doña A.R.M.M., en relación con los autos dictados por un juzgado de primera instancia de Murcia en procedimiento de adopción de un menor. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: resoluciones judiciales que impiden la intervención de los abuelos en el procedimiento de adopción y que descartan la alternativa del acogimiento en familia extensa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/08/pdfs/BOE-A-2024-13995.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 83/2024, de 3 de junio de 2024. Recurso de amparo 605-2023. Promovido por doña L.C.R., respecto de los autos dictados por la Audiencia Provincial de Ávila y un juzgado de primera instancia e instrucción de Piedrahita que acordaron la administración de la vacuna frente a la Covid-19. Supuesta vulneración de los derechos a la integridad física y a la tutela judicial efectiva: STC 148/2023 [resoluciones judiciales que realizaron una ponderación adecuada de los intereses de una persona menor de edad (STC 38/2023)].

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/08/pdfs/BOE-A-2024-13996.pdf>

Sala Primera. Sentencia 84/2024, de 3 de junio de 2024. Recurso de amparo 665-2023. Promovido por don José Antonio Aragonés Font respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia de Alicante en juicio verbal de desahucio arrendaticio. Vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión: emplazamiento mediante edictos del demandado sin agotar las posibilidades de notificación personal (STC 30/2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/08/pdfs/BOE-A-2024-13997.pdf>

Sala Primera. Sentencia 85/2024, de 3 de junio de 2024. Recurso de amparo 1467-2023. Promovido por don Antonio Abellán Vicente en relación con el auto denegando su solicitud de habeas corpus dictado por un juzgado de instrucción de Madrid. Vulneración del derecho a la libertad personal (control judicial de la detención): denegación por improcedente de una petición de habeas corpus decretada por razones de fondo sin audiencia del solicitante (STC 73/2021).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/08/pdfs/BOE-A-2024-13998.pdf>

Sala Primera. Sentencia 86/2024, de 3 de junio de 2024. Recurso de amparo 2875-2023. Promovido por don Salvador Illa Roca y otros treinta y un diputados del Grupo Parlamentario Socialistes i Units per Avançar en el Parlamento de Cataluña en relación con los acuerdos de la mesa de la Cámara que habilitaron un procedimiento provisional de votación telemática. Vulneración del derecho al ejercicio de las funciones representativas, en conexión con el derecho de los ciudadanos a participar en los asuntos públicos a través de sus representantes: habilitación del voto telemático que excepciona el principio de presencialidad de quien voluntariamente ha decidido eludir la acción de la jurisdicción penal española y está sujeto a una orden judicial de busca y captura.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/08/pdfs/BOE-A-2024-13999.pdf>

Pleno. Sentencia 87/2024, de 4 de junio de 2024. Recurso de amparo 4949-2021. Promovido por don Alirio Ramón León Viloria respecto de las sentencias de las salas de lo Penal del Tribunal Supremo, de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Madrid y de la Audiencia Provincial que le condenaron por un delito contra la salud pública. Supuesta vulneración de los derechos a la intimidad, a la tutela judicial efectiva y a un proceso con todas las garantías: prueba aportada por agente encubierto que no afecta a la intimidad y habiendo mediado el adecuado control judicial. Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/08/pdfs/BOE-A-2024-14000.pdf>

Pleno. Sentencia 88/2024, de 5 de junio de 2024. Recurso de inconstitucionalidad 6026-2022. Interpuesto por más de cincuenta diputados pertenecientes a los grupos parlamentarios Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, Republicano, Euskal Herria Bildu, Plural y Mixto en el Congreso de los Diputados respecto de la Ley de la Asamblea de Madrid 5/2022, de 9 de junio, por la que se modifica la Ley 20/1998, de 27 de noviembre, de ordenación y coordinación de los transportes urbanos de la Comunidad de Madrid. Competencias sobre transporte, principios de autonomía local e igualdad: constitucionalidad de la regulación legal autonómica del arrendamiento de vehículos con conductor (STC 105/2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/08/pdfs/BOE-A-2024-14001.pdf>

Pleno. Sentencia 89/2024, de 5 de junio de 2024. Recurso de inconstitucionalidad 6706-2022. Interpuesto por más de cincuenta diputados del grupo parlamentario Vox en el Congreso, en relación con diversos preceptos de la Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación. Principios de pluralismo ideológico, igualdad y no discriminación, legalidad penal y objetividad de la actuación administrativa, libertades ideológica, de empresa y de enseñanza; reserva de ley orgánica: constitucionalidad de los preceptos legales relativos a la perspectiva de género en las políticas contra la discriminación, igualdad en acceso al empleo por cuenta ajena y a la vivienda, financiación pública de centros docentes que apliquen la educación diferenciada por sexos y tipificación de ilícitos administrativos. Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/08/pdfs/BOE-A-2024-14002.pdf>

Sentencias

Pleno. Sentencia 90/2024, de 17 de junio de 2024. Recurso de amparo 2552-2023. Promovido por don José Antonio Viera Chacón respecto de las sentencias dictadas por la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo y la Audiencia Provincial de Sevilla que le condenaron por un delito continuado de prevaricación en concurso medial con un delito continuado de malversación. Supuesta vulneración de los derechos a la tutela judicial efectiva y a la presunción de inocencia: demanda de amparo que no cumple las exigencias mínimas de la carga de alegar.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/25/pdfs/BOE-A-2024-15425.pdf>

Pleno. Sentencia 91/2024, de 17 de junio de 2024. Cuestión de inconstitucionalidad 4409-2023. Planteadas por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 1 de Pontevedra en relación con diversos preceptos de la Ley del Parlamento de Galicia 7/2022, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas. Competencias sobre dominio público, protección del medio ambiente y ordenación del territorio: extinción de la cuestión de inconstitucionalidad por pérdida sobrevenida de su objeto al versar sobre un precepto legal anulado por la STC 76/2024, de 8 de mayo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/25/pdfs/BOE-A-2024-15426.pdf>

Pleno. Sentencia 92/2024, de 18 de junio de 2024. Recurso de inconstitucionalidad 3630-2023. Interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Vox del Congreso en relación con diversos preceptos de la Ley Orgánica 1/2023, de 28 de febrero, por la que se modifica la Ley Orgánica 2/2010, de 3 de marzo, de salud sexual y reproductiva y de la interrupción voluntaria del embarazo. Valores superiores de libertad y pluralismo político; principio de legalidad; derechos a la igualdad, a la vida y la integridad física y moral, a la libertad ideológica, a la protección de datos y a la educación de los hijos conforme a las convicciones religiosas y morales de los padres; protección de las madres, asistencia a los hijos; deber de neutralidad de las administraciones públicas; constitucionalidad de los preceptos legales relativos a la integración de la perspectiva de género en las políticas públicas, formación en salud sexual y reproductiva, interrupción voluntaria del embarazo de mujeres de entre dieciséis y dieciocho años, supresión del período de reflexión previo a la interrupción voluntaria del embarazo, composición del comité clínico, registro de profesionales objetores de conciencia y exclusión de entidades y organizaciones de medidas de apoyo. Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/25/pdfs/BOE-A-2024-15427.pdf>

Pleno. Sentencia 93/2024, de 19 de junio de 2024. Recurso de amparo 6971-2022. Promovido por doña Magdalena Álvarez Arza respecto de las sentencias dictadas por la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo y la Audiencia Provincial de Sevilla que la condenaron por un delito continuado de prevaricación. Vulneración del derecho a la legalidad penal: condena penal basada en una interpretación del todo imprevisible del tipo objetivo. Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/25/pdfs/BOE-A-2024-15428.pdf>

Ministerio de Trabajo y Economía Social.

Convenios colectivos de trabajo

Resolución de 20 de junio de 2024, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el III Convenio colectivo estatal de notarios/notarias y personal empleado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13556.pdf>

Subvenciones

Real Decreto 659/2024, de 9 de julio, por el que se regula la concesión directa de determinadas subvenciones en el ámbito del empleo y de la formación en el trabajo para el ejercicio presupuestario 2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/10/pdfs/BOE-A-2024-14080.pdf>

Otros Entes.

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Recursos

Resolución de 5 de junio 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 suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/02/pdfs/BOE-A-2024-13390.pdf>

Resolución de 6 de junio 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 Palafrugell, por la que se deniega una anotación preventiva de legado solicitada mediante instancia privada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/02/pdfs/BOE-A-2024-13391.pdf>

Resolución de 6 de junio 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 A Coruña n.º 5, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y venta acompañada de otra escritura previa de venta.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/02/pdfs/BOE-A-2024-13392.pdf>

Resolución de 6 de junio 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 Tolosa n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un certificado sucesorio europeo expedido en Francia por notaria referido a una sucesión española.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/02/pdfs/BOE-A-2024-13393.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Recursos

Resolución de 17 de mayo 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 Eivissa n.º 2, por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13521.pdf>

Resolución de 17 de mayo 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 Arona, por la que se deniega la inscripción de la vinculación a la finca matriz de un complejo inmobiliario privado de una zona destinada a aparcamiento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13522.pdf>

Resolución de 17 de mayo 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 III de Valencia, por la que se deniega la inscripción de determinado particular de unos estatutos sociales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13523.pdf>

Resolución de 17 de mayo 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 IV de Alicante, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio del año 2022, así como la inscripción de auditor voluntario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13524.pdf>

Resolución de 21 de mayo 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 Aspe a iniciar un procedimiento de doble inmatriculación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13525.pdf>

Resolución de 21 de mayo 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 8 a inscribir una escritura de manifestación, aceptación y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13526.pdf>

Resolución de 21 de mayo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Badajoz n.º 2 a cancelar una condición suspensiva de aceptación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13527.pdf>

Resolución de 21 de mayo 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 San Fernando n.º 2 a inscribir una certificación de adjudicación librada en un procedimiento administrativo de apremio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13528.pdf>

Resolución de 21 de mayo 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 XIII de Madrid, por la que se rechaza la inscripción de auditor voluntario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13529.pdf>

Resolución de 22 de mayo 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 Ciudad Real n.º 1, por la que se deniega la inscripción de un testimonio de sentencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13530.pdf>

Resolución de 22 de mayo 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 Valencia N.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de «desafectación de elemento común y compraventa».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13531.pdf>

Resolución de 22 de mayo 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 Cuenca a inmatricular una vivienda integrada en una propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13532.pdf>

Resolución de 22 de mayo 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 Pájara, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y venta en unión de otra escritura de segregación y compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13533.pdf>

Resolución de 22 de mayo 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 Pájara, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y venta.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13534.pdf>

Resolución de 23 de mayo 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 Lleida n.º 2 a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca y subsiguiente rectificación de su descripción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13535.pdf>

Resolución de 23 de mayo 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 Alcuñá, por la que se deniega la inscripción de una georreferenciación alternativa ante la oposición formulada por Ayuntamiento por invasión del dominio público.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13536.pdf>

Resolución de 23 de mayo 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 El Puente del Arzobispo, por la que se suspende la práctica de una nota marginal relativa a la posible afección de una finca a un futuro procedimiento de deslinde de vía pecuaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13537.pdf>

Resolución de 28 de mayo 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 Pollença, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13538.pdf>

Resolución de 3 de junio 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 Escalona, por la que se suspende la práctica de nota marginal expresiva de que una finca linda con una vía pecuaria no deslindada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13539.pdf>

Resolución de 4 de junio 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 5 a inscribir una escritura desafectación de elemento común de un conjunto inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13540.pdf>

Resolución de 4 de junio 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 Albacete n.º 1 a inscribir un testimonio de sentencia dictada en procedimiento ordinario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13541.pdf>

Resolución de 4 de junio 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 Vigo n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división horizontal, previa aclaración de la descripción de la obra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13542.pdf>

Resolución de 4 de junio 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 Central I por la que se deniega reserva de denominación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13543.pdf>

Resolución de 5 de junio 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 25, por la que se suspende la inscripción de una escritura de subsanación de otra escritura de compraventa que no está inscrita.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13544.pdf>

Resolución de 5 de junio 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 Marbella n.º 1, por la que se suspende la cancelación de cargas anteriores al gravamen ejecutado en procedimiento de ejecución de títulos judiciales seguido ante Juzgado de Primera Instancia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13545.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

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

Orden PJC/674/2024, de 24 de junio, por la que se nombra el Tribunal calificador de las oposiciones al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocadas por Resolución de 5 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13471.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Recursos

Resolución de 7 de mayo 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 Sevilla n.º 5 a practicar una anotación preventiva de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13771.pdf>

Resolución de 7 de mayo 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 Sabadell n.º 4, por la que se deniega la rectificación de la cancelación de una inscripción de hipoteca y consiguiente reinscripción de esta.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13772.pdf>

Resolución de 13 de mayo 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 Mula, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13773.pdf>

Resolución de 13 de mayo 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 Negreira a inscribir una escritura de «opción de compra».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13774.pdf>

Resolución de 13 de mayo 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 III de Pontevedra a inscribir la escritura de modificación de los estatutos de una sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13775.pdf>

Resolución de 13 de mayo 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 6 a inscribir una escritura de cambio de uso de local para destinarlo a vivienda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13776.pdf>

Resolución de 13 de mayo 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 Tías a inscribir una escritura de cambio de uso de local comercial para destinarlo a vivienda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13777.pdf>

Resolución de 13 de mayo 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 Tías a inscribir una escritura de cambio de uso de local comercial para destinarlo a vivienda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13778.pdf>

Resolución de 13 de mayo 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 Palencia n.º 2, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13779.pdf>

Resolución de 14 de mayo 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 Alcázar de San Juan n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13780.pdf>

Resolución de 14 de mayo 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 Oviedo n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13781.pdf>

Resolución de 14 de mayo 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 Mula, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13782.pdf>

Resolución de 14 de mayo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil I de Madrid a inscribir una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13783.pdf>

Resolución de 14 de mayo 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 Estepa a inscribir una escritura de liquidación de gananciales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13784.pdf>

Resolución de 14 de mayo 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 Callosa d'en Sarrià, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de superficie y de la georreferenciación de la finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13785.pdf>

Resolución de 14 de mayo 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 Benabarre, por la que se deniega la inscripción de una georreferenciación que invade la inscrita para otra finca y contradice la previamente inscrita en la

finca propia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13786.pdf>

Resolución de 28 de mayo 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 Baza, por la que se suspende la inscripción de una instancia privada de adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13787.pdf>

Resolución de 28 de mayo 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 Santa María de Guía de Gran Canaria, por la que se deniega la certificación del historial de una finca en la que se alegaba como interés legítimo la contratación o interposición de acciones.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13788.pdf>

Resolución de 28 de mayo 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 Carlet n.º 1 a presentar una instancia solicitando la expedición de certificación que establece el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en un procedimiento de rectificación de cabida de finca inscrita.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13789.pdf>

Resolución de 28 de mayo 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 Zaragoza n.º 11 a inscribir una escritura de manifestación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13790.pdf>

Resolución de 28 de mayo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador Mercantil XIII de Madrid, por la que se rechaza la solicitud de inscripción de nombramiento de administrador único de una sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13791.pdf>

Resolución de 29 de mayo 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 Marbella n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agregación y segregación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13792.pdf>

Resolución de 29 de mayo 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 Santa Cruz de Tenerife n.º 4 a inscribir la representación gráfica de una finca y simultánea rectificación de la cabida inscrita.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13793.pdf>

Resolución de 29 de mayo 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 Estepa a inscribir la representación gráfica georreferenciada de una finca y subsiguiente rectificación de su descripción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13794.pdf>

Resolución de 29 de mayo 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 Santiago de Compostela n.º 1, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación pretendida por invasión del dominio público.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13795.pdf>

Resolución de 29 de mayo 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 Tomelloso, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva terminada que se ubica sobre el subsuelo de dos fincas registrales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13796.pdf>

Resolución de 30 de mayo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra calificación de la registradora de la propiedad de Badalona n.º 1, por la que se deniega la práctica del asiento de presentación de determinada escritura.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13797.pdf>

Resolución de 30 de mayo 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 Iznalloz a iniciar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con ocasión de una escritura de declaración de obra nueva.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13798.pdf>

Resolución de 30 de mayo 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 Albacete n.º 1 a inscribir una escritura de elevación a público de contrato privado de arrendamiento urbano.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13799.pdf>

Resolución de 30 de mayo 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 Archidona, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13800.pdf>

Resolución de 6 de junio 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 interino de Barcelona n.º 7, por la que se suspende la inscripción de una sentencia dictada en situación de rebeldía procesal de la parte demandada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13801.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Riesgos laborales

Real Decreto 612/2024, de 2 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 665/1997, de 12 de mayo, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes cancerígenos durante el trabajo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13419.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Bienes muebles. Financiación

Resolución de 18 de junio 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-CALF-02", y sus anexos, para ser utilizado por Crédit Agricole Leasing & Factoring, Sucursal en España.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13518.pdf>

Resolución de 18 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se aprueba el modelo de contrato de arrendamiento financiero de bienes muebles, letras de identificación "L-CALF-02", y sus anexos, para ser utilizado por Crédit Agricole Leasing & Factoring, Sucursal en España.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13519.pdf>

MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

Transportes terrestres

Real Decreto 613/2024, de 2 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13421.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS

Turismo

Decreto-ley 2/2024, de 10 de mayo, por el turismo responsable y la mejora de la calidad en zonas turísticas, de modificación del Decreto-ley 1/2020, de 17 de enero.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/04/pdfs/BOE-A-2024-13580.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

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

Orden PJC/674/2024, de 24 de junio, por la que se nombra el Tribunal calificador de las oposiciones al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocadas por Resolución de 5 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13471.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Recursos

Resolución de 11 de junio 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 La Línea de la Concepción, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca y consiguiente rectificación de su

descripción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/12/pdfs/BOE-A-2024-14261.pdf>

Resolución de 11 de junio 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 Girona n.º 2, por la que se inscribe una escritura de protocolización de estatutos de una comunidad de propietarios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/12/pdfs/BOE-A-2024-14262.pdf>

Resolución de 11 de junio 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 Sanlúcar la Mayor n.º 2 a inscribir una escritura de constitución de derecho real de opción de compra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/12/pdfs/BOE-A-2024-14263.pdf>

Resolución de 11 de junio 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 adjudicación parcial de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/12/pdfs/BOE-A-2024-14264.pdf>

Resolución de 11 de junio 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 Fuenlabrada n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cambio de uso de local a vivienda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/12/pdfs/BOE-A-2024-14265.pdf>

Resolución de 11 de junio 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 Terrassa n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de expediente de dominio para la inmatriculación de una cuota indivisa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/12/pdfs/BOE-A-2024-14266.pdf>

Resolución de 11 de junio 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 Madrid n.º 38, por la que se suspende la inscripción de una escritura de constitución de inmueble en régimen de propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/12/pdfs/BOE-A-2024-14267.pdf>

Resolución de 12 de junio 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 Badalona n.º 2, por la que se deniega la inscripción de un testimonio de sentencia junto con un documento privado y una instancia solicitando la inscripción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/12/pdfs/BOE-A-2024-14268.pdf>

Resolución de 12 de junio 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 Málaga n.º 13, por la que se suspende la cancelación de una anotación de embargo y su prórroga solicitada a su instancia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/12/pdfs/BOE-A-2024-14269.pdf>

Resolución de 12 de junio 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 Orihuela n.º 1, por la que se suspende la cancelación de una nota marginal de expedición de certificación en procedimiento de expropiación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/12/pdfs/BOE-A-2024-14270.pdf>

Resolución de 12 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 15, por la que se deniega la inscripción de un derecho de reversión solicitada en virtud de instancia privada acompañada de documentos complementarios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/12/pdfs/BOE-A-2024-14271.pdf>

Resolución de 14 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Girona, de fecha 27 de noviembre de 2023, que ha devenido firme.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/12/pdfs/BOE-A-2024-14272.pdf>

Resolución de 14 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Santander, de 21 de marzo de 2024, que ha devenido firme.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/12/pdfs/BOE-A-2024-14273.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA

Medidas administrativas y presupuestarias

Ley 4/2024, de 1 de julio, de medidas administrativas y presupuestarias urgentes para la mejora de la prestación de los servicios públicos en La Rioja.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/09/pdfs/BOE-A-2024-14006.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Situaciones

Resolución de 2 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación voluntaria de la notaria de Mallorca doña María Jesús Ortuño Rodríguez.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/09/pdfs/BOE-A-2024-14007.pdf>

MINISTERIO DE INCLUSIÓN, SEGURIDAD SOCIAL Y MIGRACIONES

Seguridad Social

Real Decreto 665/2024, de 9 de julio, por el que se modifica el Reglamento General sobre Cotización y Liquidación de otros Derechos de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto 2064/1995, de 22 de diciembre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/10/pdfs/BOE-A-2024-14086.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Recursos

Resolución de 17 de junio 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 Burjassot a inscribir una sentencia dictada en procedimiento ordinario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/15/pdfs/BOE-A-2024-14486.pdf>

Resolución de 17 de junio 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 Murcia n.º 6 a cancelar las cargas existentes sobre una finca adjudicada en un procedimiento de disolución de condominio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/15/pdfs/BOE-A-2024-14487.pdf>

Resolución de 17 de junio 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 Cambados, por la que se deniega la inscripción de una hipoteca legal tácita.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/15/pdfs/BOE-A-2024-14488.pdf>

Resolución de 20 de junio 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 Algeciras n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/15/pdfs/BOE-A-2024-14489.pdf>

Resolución de 20 de junio 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 Pamplona n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/15/pdfs/BOE-A-2024-14490.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Recursos

Resolución de 25 de junio 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 Murcia n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una herencia internacional sujeta al Derecho de Países Bajos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14690.pdf>

Resolución de 25 de junio 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 Calafell a inscribir una escritura de resolución de cesación de proindiviso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14691.pdf>

Resolución de 25 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 16 a inscribir una adjudicación de inmueble como consecuencia de liquidación de sociedad de gananciales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14692.pdf>

Resolución de 25 de junio 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 Aranjuez, por la que se suspende la inscripción de una sentencia por la que se declara el reconocimiento del título hereditario sobre el cincuenta por ciento de una herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14693.pdf>

Resolución de 25 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Murcia n.º 6, por la que se suspende la expedición de certificación solicitada para un procedimiento de inmatriculación de finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14694.pdf>

Resolución de 25 de junio 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 Málaga n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de una sociedad en concurso en la que se inserta autorización judicial para la venta y se acompaña mandamiento de cancelación de los asientos del concurso y de las cargas anteriores y posteriores.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14695.pdf>

Resolución de 25 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil y de bienes muebles de Valladolid, por la que se suspende la inscripción de unos acuerdos de cese y nombramiento de administrador adoptados en una junta general celebrada en segunda convocatoria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14696.pdf>

Resolución de 26 de junio 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 Santa Cruz de Tenerife n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de revocación de donación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14697.pdf>

Resolución de 26 de junio 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 una escritura de poder.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14698.pdf>

Resolución de 26 de junio 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 Navahermosa a inmatricular una vivienda de un edificio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14699.pdf>

Resolución de 26 de junio 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 Altea, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación de una instancia privada que solicita la anulación de la inscripción de una georreferenciación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14700.pdf>

Resolución de 26 de junio 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 Manacor n.º 1, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa pretendida por la promotora.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14701.pdf>

Resolución de 27 de junio 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 Madrid n.º 12, por la que se suspende la inscripción de un acta de adosamiento de construcciones.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14702.pdf>

Resolución de 27 de junio 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 Madrid n.º 1, relativa a un testimonio de sentencia emitido por la letrada de la Administración de Justicia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14703.pdf>

Resolución de 27 de junio 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 La Unión n.º 2 a inscribir un acta notarial de un expediente de dominio de reanudación del tracto sucesivo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14704.pdf>

Resolución de 27 de junio 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 Telde a inscribir un acta notarial tramitada en procedimiento de expediente de dominio del artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14705.pdf>

Resolución de 27 de junio 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 Cullera, por la que se suspende la inscripción de un acta de reanudación de tracto sucesivo interrumpido.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14706.pdf>

Resolución de 27 de junio 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 Avilés n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de superficie y de la georreferenciación de finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14707.pdf>

Resolución de 27 de junio 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 III de Madrid por la que se rechaza la inscripción de una escritura pública de elevación a público de acuerdos sociales de cese de consejeros, modificación de estatutos y designación de administrador único.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14708.pdf>

Resolución de 28 de junio 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 A Coruña n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y declaración de obra nueva.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14709.pdf>

Resolución de 28 de junio 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 Sanlúcar la Mayor n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cancelación de cargas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14710.pdf>

Resolución de 28 de junio 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 Lleida n.º 1 a la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14711.pdf>

Resolución de 28 de junio 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 compraventa de una plaza de garaje por parte de una sociedad en concurso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14712.pdf>

Resolución de 28 de junio 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 Madrid n.º 38, por la que se suspende la inscripción de una escritura de constitución de inmueble en régimen de propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14713.pdf>

Resolución de 28 de junio 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 Madrid n.º 38, por la que se suspende la inscripción de una escritura de constitución de inmueble en régimen de propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14714.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS

Vivienda

Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/13/pdfs/BOE-A-2024-14312.pdf>

Decreto-ley 2/2024, de 11 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda protegida para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/13/pdfs/BOE-A-2024-14313.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN

Derecho Foral de Aragón

Ley 3/2024, de 13 de junio, de modificación del Código del Derecho Foral de Aragón en materia de capacidad jurídica de las personas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/15/pdfs/BOE-A-2024-14392.pdf>

COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

Medidas tributarias, financieras y administrativas

Ley 4/2024, de 9 de mayo, de medidas tributarias, financieras y administrativas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/16/pdfs/BOE-A-2024-14546.pdf>

Presupuestos

Ley 5/2024, de 9 de mayo, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Castilla y León para 2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/16/pdfs/BOE-A-2024-14547.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Recursos

Resolución de 2 de julio 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 San Javier n.º 2, a la inscripción de una escritura de partición de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15162.pdf>

Resolución de 8 de julio 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 Castropol, por la que se deniega la inscripción de una escritura de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15163.pdf>

Resolución de 8 de julio 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 suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15164.pdf>

Resolución de 8 de julio 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 Terrassa n.º 5, a inscribir una escritura de adición de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15165.pdf>

Resolución de 8 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil XXIII de Madrid, a inscribir la escritura de traslado de domicilio de una sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15166.pdf>

Resolución de 8 de julio 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 A Coruña n.º 2, por la que se deniega la certificación del historial registral de determinadas fincas incluidas en un procedimiento de reparcelación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15167.pdf>

Resolución de 8 de julio 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 Valencia n.º 2, por la que se deniega el

asiento de presentación de una escritura de préstamo hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15168.pdf>

Resolución de 9 de julio 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 San Lorenzo de El Escorial n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un acuerdo de la comunidad de propietarios en la que se renuncia a una servidumbre solicitando cancelación de la misma.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15169.pdf>

Resolución de 9 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 2, a inscribir una escritura de cambio de uso de local para destinarlo a vivienda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15170.pdf>

Resolución de 9 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 2, a inscribir una adquisición «mortis causa» austriaca basada en un certificado sucesorio europeo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15171.pdf>

Resolución de 9 de julio 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 Oviedo n.º 2, a inscribir la representación gráfica de una finca y simultánea rectificación de la cabida inscrita.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15172.pdf>

Resolución de 9 de julio 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 Palma de Mallorca n.º 2, a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15173.pdf>

Resolución de 9 de julio 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 Monóvar, por la que se deniega la inscripción de una declaración de obra nueva y la georreferenciación de la finca, con la consiguiente rectificación de superficie, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15174.pdf>

Resolución de 9 de julio 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15175.pdf>

Resolución de 9 de julio 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 IV de Alicante, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2021.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15176.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Recursos

Resolución de 10 de julio 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 inscribir la representación gráfica de una finca y simultánea rectificación de la cabida inscrita.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/24/pdfs/BOE-A-2024-15312.pdf>

Resolución de 10 de julio 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 Telde, a que se declare la nulidad de pleno derecho de una inscripción de segregación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/24/pdfs/BOE-A-2024-15313.pdf>

Resolución de 10 de julio 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 Alberic, por la que se deniega el inicio de un expediente para subsanar la doble inmatriculación del artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/24/pdfs/BOE-A-2024-15314.pdf>

Resolución de 10 de julio 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 Alcalá de Guadaíra n.º 1, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación catastral pretendida por el promotor.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/24/pdfs/BOE-A-2024-15315.pdf>

Resolución de 10 de julio 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 y de bienes muebles de Córdoba, por la que resulta la inscripción parcial de una escritura de elevación a público de contrato de sociedad civil y transformación en sociedad de responsabilidad limitada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/24/pdfs/BOE-A-2024-15316.pdf>

Resolución de 10 de julio 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 Madrid n.º 33, por la que se suspende la cancelación de la inscripción de dominio resultante de la adjudicación acordada en ejecución hipotecaria, la cancelación del asiento de cancelación de la hipoteca, y la restitución del historial registral de la finca hipotecada a la situación en que se encontraba antes del despacho del testimonio del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas subsiguiente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/24/pdfs/BOE-A-2024-15317.pdf>

Resolución de 11 de julio 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 Meco, por la que se suspende la práctica de anotación preventiva de un expediente de restablecimiento de legalidad urbanística.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/24/pdfs/BOE-A-2024-15318.pdf>

Resolución de 11 de julio 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 Santa Lucía de Tirajana, relativo a una cesión gratuita de parcelas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/24/pdfs/BOE-A-2024-15319.pdf>

Resolución de 11 de julio 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 Santa Lucía de Tirajana, relativa a una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/24/pdfs/BOE-A-2024-15320.pdf>

Resolución de 11 de julio 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 Almazán, por la que se suspende la inmatriculación de una cuota indivisa de una finca inscrita por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/24/pdfs/BOE-A-2024-15321.pdf>

Resolución de 11 de julio 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 Almonte, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas derivados de un procedimiento de ejecución hipotecaria por incorrecta imputación del precio del remate.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/24/pdfs/BOE-A-2024-15322.pdf>

Resolución de 11 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil y de bienes muebles de Lugo, por la que se suspende la inscripción de transformación de una sociedad civil en sociedad de responsabilidad limitada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/24/pdfs/BOE-A-2024-15323.pdf>

Resolución de 11 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil y de bienes muebles de Lugo, por la que se suspende la inscripción de transformación de una sociedad civil en sociedad de responsabilidad limitada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/24/pdfs/BOE-A-2024-15324.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA

Asistencia social

Ley 2/2024, de 11 de julio, de incremento del importe de las plazas y servicios correspondientes a los conciertos sociales de los sectores de menor y reforma.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/29/pdfs/BOE-A-2024-15574.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS

Vivienda

Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/29/pdfs/BOE-A-2024-15575.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS

Urbanismo

Ley 2/2024, de 29 de mayo, de medidas en materia territorial y urbanística para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/31/pdfs/BOE-A-2024-15709.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Organización

Real Decreto 758/2024, de 30 de julio, por el que se crea el Consejo de la Productividad de España.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/31/pdfs/BOE-A-2024-15701.pdf>

CC.AA

Canarias

Presidencia del Gobierno

2410 LEY 3/2024, de 23 de julio, de medidas en materia agraria para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja.

<https://www.gobiernodecanarias.org/boc/2024/148/2410.html>

Castilla-La Mancha

Consejería de Economía, Empresas y Empleo

Calendario Laboral. Decreto 30/2024, de 25 de junio, por el que se fija el calendario laboral para el año 2025 en la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha. [NID 2024/5245]

https://docm.jccm.es/docm/descargarArchivo.do?ruta=2024/07/03/pdf/2024_5245.pdf&tipo=rutaDocm

Cataluña

Departamento de Economía y Hacienda

ORDEN ECO/152/2024, de 5 de julio, por la que se aprueban los modelos de autoliquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados gestionado por la Agencia Tributaria de Cataluña.

https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=989653&type=01&language=es_ES

Comunidad de Madrid

PRESIDENCIA DE LA COMUNIDAD

1

Ley

–Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida

https://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2024/07/03/BOCM-20240703-1.PDF

Fiestas laborales

–Resolución de 4 de julio de 2024, de la Dirección General de Trabajo, por la que se modifica parcialmente la Resolución de 4 de diciembre de 2023, de la Dirección General de Trabajo, por la que se declaran las Fiestas Laborales de Ámbito Local en la Comunidad de Madrid para el año 2024

https://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2024/07/17/BOCM-20240717-15.PDF

DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA

NORMA FORAL 1/2024, de 10 de mayo, por la que se aprueban determinadas modificaciones tributarias para el año 2024. 3291

<https://www.euskadi.eus/web01-bopv/es/bopv2/datos/2024/07/2403291a.shtml>

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

1. Publicadas en el B.O.E

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

R. 05.06.2024. R. P. Aguilar de la Frontera.- **OBRA NUEVA: NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA E INSUFICIENCIA DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE.**- Se trata de una escritura de declaración de obra nueva por la que la sociedad titular registral de una finca urbana, descrita como edificio de uso comercial, declara que ha reformado la edificación para adaptarla a su uso como tanatorio, con una planta menos y una menor superficie. La Dirección confirma que no son suficientes las declaraciones responsables del art. 138 L. 7/01.12.2021, de Andalucía, relativas a actuaciones que no alteran las condiciones de ocupación, edificabilidad o altura definitivas del volumen edificatorio, que no afectan a los elementos estructurales y que mantienen el uso del edificio; «la obra cuestionada en este caso supone una variación en el volumen, altura y ocupación, aún inferiores a los preexistentes, que inciden en los parámetros urbanísticos que debe controlar la Administración en los actos de edificación –cfr. art. 288.1.b D. 550/29.11.2022, y se produce una reducción en el número de plantas, lo que afecta a elementos estructurales del edificio, circunstancias todas ellas que puede apreciar el registrador en su calificación como modificación de la edificación inscrita a los efectos de la aplicación del art. 28.1 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana»; así pues, es necesaria autorización administrativa para la modificación de la obra. También confirma «la exigencia de aportar certificado descriptivo expedido por técnico competente, del que resulte la coincidencia de la obra declarada en el título con la que se encuentre amparada en la autorización administrativa correspondiente» (arts 46, 49 y 50 RD. 1093/1997).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/02/pdfs/BOE-A-2024-13390.pdf>

R. 06.06.2024. R. P. Palafrugell.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: ERROR DE CONCEPTO EN EL TÍTULO O EN EL REGISTRO.**- En el Registro se deniega la inscripción de un legado de derecho de uso sobre una vivienda porque la finca consta ya inscrita en favor de la heredera y en virtud del mismo testamento. Dice la Dirección que «el error de la inscripción, si fuera imputable a la inscripción misma y no a la documentación en su día presentada, será fácilmente subsanable comprobando la documentación que dio lugar a dicha inscripción; en otro caso, esto es, que el error partiera de la documentación que dio lugar a la inscripción, para la rectificación se precisará el consentimiento del titular registral o de sus causahabientes o, en su defecto, resolución judicial» (ver art. 217 LH, R. 09.11.2009 y S. 28.02.1999).

Es decir, si en la escritura que ya está inscrita constase la adjudicación del derecho de uso y este se hubiera omitido erróneamente en la inscripción, bastaría presentar de nuevo la documentación, en la que ya figuraría el consentimiento de la heredera; pero si el derecho de uso se omitió en la adjudicación de la herencia, entonces su inscripción requeriría consentimiento de la heredera titular registral o resolución judicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/02/pdfs/BOE-A-2024-13391.pdf>

R. 06.06.2024. R. P. A Coruña nº 5.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: NO PUEDE SEGREGARSE UNA PORCIÓN MAYOR QUE LA MATRIZ INSCRITA.**- Se trata de una escritura de segregación; a la presentación en el Registro, en la finca matriz sólo queda un resto no descrito inferior al de la parcela que se pretende segregar (al parecer, por «entrada anticipada de títulos posteriores en el Registro de la Propiedad», que han ganado prioridad conforme al art. 17 LH). Dice la Dirección que «no es posible llevar a cabo la operación solicitada sin rectificar la descripción de la finca matriz, lo cual no puede llevarse a cabo sin consentimiento del titular registral ni puede pretenderse en vía de recurso (vid. R. 12.04.2012 y R. 21.05.2012)»; y añade que «el interesado, ante esta divergencia, podía haber procurado la rectificación de la superficie de la finca matriz (circunstancia probablemente difícil dado el tiempo transcurrido desde la autorización), o haber solicitado la inscripción de la finca segregada con la superficie posible conforme a Registro; pero esta última circunstancia no se produjo en el momento de la rogación».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/02/pdfs/BOE-A-2024-13392.pdf>

R. 06.06.2024. R. P. Tolosa nº 2.- **EXTRANJERO: «PROFESSIO IURIS» TÁCITA EN FAVOR DE LA LEY ESPAÑOLA. HERENCIA: POSIBILIDAD DE TRATAMIENTO DE LOS GANANCIALES DE AMBOS CAUSANTES COMO MASA UNITARIA. HERENCIA: POSIBILIDAD DE INSCRIPCIÓN EN FAVOR DE LA COMUNIDAD HEREDITARIA SIN ADJUDICACIONES.**- Se trata de una escritura de herencia de causantes españoles residentes en Francia, con testamento ante notario español, y sujeta al Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones. La Dirección aprecia una «professio iuris» tácita retroactiva de las comprendidas en el art. 82 Rto. UE 650/2012, en favor de la Ley española, puesto que en los testamentos, tras manifestar su nacionalidad española y vecindad civil común, establecen un legado recíproco de usufructo universal y una

institución en favor de los hijos, con cautela socini; se presentan en el Registro de la Propiedad sendos certificados sucesorios europeos, expedidos por notaria francesa, acompañados de una hoja complementaria respecto de los datos de los herederos y en ambos casos de acta de notoriedad, autorizada por la misma notaria. La Dirección considera correcta la documentación presentada y revoca dos defectos señalados por el registrador, diciendo: 1. «No habiendo sido repartidos, forman una masa conjunta en ambas sucesiones en cuanto se expresa que todos los bienes son de carácter ganancial creando un totum ambas herencias, cuyos bienes se describen, repartidas ambas en la proporción de un tercio a cada uno de los tres herederos». 2. Tampoco es necesario que los herederos acuerden la porción individual que se adjudica a cada uno respecto de cada uno de los bienes: «Esta Dirección General ha admitido que, mientras no haya partición hereditaria, pueda practicarse la inscripción a favor de la comunidad hereditaria surgida por el fallecimiento del causante, sin que, por la especial naturaleza de dicha comunidad, hayan de reflejarse participaciones pro indiviso de los herederos en cada bien concreto (vid. R. 16.05.2003, R. 30.12.2005 y R. 01.03.2024)».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/02/pdfs/BOE-A-2024-13393.pdf>

R. 17.05.2024. R. P. Eivissa n.º 2.- **OBRA NUEVA: DECLARACIÓN POR ANTIGÜEDAD QUE COLISIONA CON ANOTACIÓN DE EXPEDIENTE DE DISCIPLINA URBANÍSTICA.**- No puede inscribirse la «declaración de obra nueva por antigüedad» si consta en el Registro anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística (art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y art. 52.c RD. 1093/1997, complementario al Reglamento Hipotecario). La Dirección admite la posibilidad de inscribir aquellas obras respecto a las que se acredite que no resultan afectadas por el expediente, pero esa acreditación no puede basarse, como se pretende en este caso, en una certificación técnica de que la obra no se ve afectada por el proyecto de derribo en trámite, sino que, «como resulta del art. 62 RD. 1093/1997, debe resultar de certificación administrativa del acuerdo en el que se ordene la cancelación o aclaración».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13521.pdf>

R. 17.05.2024. R. P. Arona.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NECESIDAD DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH PARA RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE. PROPIEDAD HORIZONTAL: LA RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE SOLAR REQUIERE DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Siguiendo los trámites de la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, se pretende vincular a uno de los elementos privativos una superficie destinada a aparcamiento, que se sitúa físicamente detrás de él, pero que no está incluida dentro de los límites de la finca matriz. La registradora considera causa impeditiva de la inscripción el que esa superficie pertenece a otra división horizontal como uno de sus viales. La Dirección señala cómo, «tras la reforma operada por la Ley 13/2015, la Ley Hipotecaria pasa de un sistema de transcripción o arrastre de la descripción de la finca, cuando el registrador tiene dudas de los cambios operados en la descripción literaria, a un sistema de calificación de los elementos descriptivos de la finca relacionados en el art. 9.a LH; por ello, para practicar cualquier asiento el registrador ha de poder ubicar la finca sobre la cartografía catastral, para poder calificar su descripción y su relación con los colindantes». Por ello, no basta con una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, sino que «debe aportarse la georreferenciación de la finca resultante cuya superficie se pretende modificar, puesto que es la georreferenciación a inscribir la que determina la superficie, y solicitar la tramitación del expediente del art. 199 LH, para que la registradora puede disipar sus dudas en la identidad de la finca».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13522.pdf>

R. 21.05.2024. R. P. Aspe.- **DOBLE INMATRICULACIÓN: DENEGACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 209 LH POR NO ACREDITARSE SUFICIENTEMENTE.**- «La registradora suspende el inicio del procedimiento del art. 209 LH, por no entender justificado su inicio al tener dudas de que exista una doble inmatriculación. Señala que las dos fincas registrales afectadas han sido fruto de diversas modificaciones tanto desde el punto de vista dominical como descriptivo en los tres últimos años», y no se justifica por ningún medio de prueba que una finca «se superpone» sobre la otra, además de que la superficie de una de ellas es fruto de un procedimiento del art. 199 LH, en el que no se manifestó oposición alguna por parte de los entonces colindantes. Confirma también la improcedencia de extender la nota cautelar del art. 209.1.3 LH, cuya finalidad es publicar expedientes en vías de tramitación, lo que no ocurre en este caso.

Igualmente se confirma la necesidad de que la instancia de los solicitantes esté legitimada notarialmente o ratificada ante el registrador, puesto que el art. 209.1.2 LH «solo reconoce legitimación a los titulares registrales de derechos inscritos en las fincas afectadas por la doble inmatriculación».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13525.pdf>

R. 21.05.2024. R. P. Madrid n.º 8.- **HERENCIA: DE EXTRANJERO RESIDENTE EN ESPAÑA SIN «PROFESSIO IURIS» EXPRESA O TÁCITA. EXTRANJEROS: HERENCIA DE BRITÁNICA RESIDENTE EN ESPAÑA SIN «PROFESSIO IURIS» EXPRESA O TÁCITA.**- La causante, de nacionalidad británica y residente en España, había otorgado testamento en España, en el que instituía heredera a su hija, y simplemente citaba a su otro hijo, pero sin hacer atribución a su favor; ahora la heredera se adjudica los bienes. La Dirección confirma la calificación registral, en el sentido de que, habiendo otorgado testamento y fallecido la testadora con posterioridad a la entrada en vigor del Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones, su sucesión se rige por la ley española de la última residencia, concretamente por el Código civil (art. 21 en relación con el 83 Rto. UE 650/2012), y «el testamento no respeta los derechos legitimarios del otro hijo, por lo que la adjudicación requeriría en todo caso la comparecencia del hermano renunciando a la legítima»; no puede apreciarse «professio iuris» alguna en favor de la ley nacional británica, «algo que requeriría como mínimo, de no ser expresa, una voluntad tácita y no meramente conjetural».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13526.pdf>

R. 21.05.2024. R. P. Badajoz n.º 2.- **HERENCIA: LA DEMANDA Y EL ALLANAMIENTO SOBRE ELLA IMPLICAN ACEPTACIÓN TÁCITA.**- Figura inscrita una partición de herencia sujeta a la condición suspensiva de aceptación por dos herederos; de los dos que faltaban por aceptar, se acredita que uno demandó la rescisión por lesión y el otro se allanó a la demanda. La Dirección estima suficientes estos dos hechos para cancelar la condición suspensiva, pues, por ellos, ha de entenderse tácitamente aceptada la herencia (art. 999 C.c.).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13527.pdf>

R. 21.05.2024. R. P. San Fernando n.º 2.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: ACUMULACIÓN DE CANTIDADES DE DIFERENTES EMBARGOS.**- Se trata de la adjudicación en procedimiento de apremio por la anotación de embargo letra A al Ayuntamiento ejecutante. El registrador entiende que es necesario acreditar la consignación a favor de los acreedores de mejor derecho del sobrante entre la cantidad reclamada y el importe total de la adjudicación, y «que no pueden entenderse acumuladas al procedimiento las cantidades derivadas de otro embargo posterior practicado en favor del mismo ejecutante, porque obedecen a conceptos diferentes». Pero dice la Dirección que, «estando vigente la anotación preventiva letra A, que se practicó en su día por haberse así ordenado en el procedimiento de apremio que ahora ha culminado con la adjudicación de la finca ejecutada, dicha ejecución no puede quedar obstaculizada por la existencia de anotaciones de otros embargos posteriores en favor de distintos acreedores, ya que, como señala el art. 613.3 LEC, solo en el caso de que existan terceros poseedores que hubieran adquirido dichos bienes en otra ejecución, el pago del crédito del actor ejecutante tendrá como límite las cantidades que, para la satisfacción del principal, intereses y costas, aparecieran consignadas en la anotación en la fecha en que aquéllos hubieran inscrito su adquisición».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13528.pdf>

R. 22.05.2024. R. P. Ciudad Real n.º 1.- **DOCUMENTO JUDICIAL: LA SENTENCIA DEBE DETERMINAR LA OPERACIÓN REGISTRAL QUE SE ORDENA. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: LA SENTENCIA DEBE DETERMINAR LA OPERACIÓN REGISTRAL QUE SE ORDENA.**- Confirma la negativa registral porque «de la sentencia presentada, no se desprende ningún derecho objeto de inscripción o anotación en el Registro de la Propiedad, [...] no se ordena la práctica de operación registral alguna»; aunque se reconoce que determinada porción de una finca no forma parte del inventario de bienes de una herencia, no se dispone su segregación ni resulta ningún acto ni derecho objeto de inscripción o anotación en el Registro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13530.pdf>

R. 22.05.2024. R. P. Valencia n.º 1.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: LA HIPOTECA DE UN ELEMENTO PRIVATIVO GRAVA EL ELEMENTO COMÚN DESAFECTADO. HIPOTECA: LA DE UN ELEMENTO PRIVATIVO GRAVA EL ELEMENTO COMÚN DESAFECTADO EN PROPIEDAD HORIZONTAL.**- Se trata de una escritura en la que la vivienda portería de una propiedad horizontal se desafecta como elemento común y se vende como nuevo elemento privativo; se solicita que se practique la inscripción sin arrastre de las cargas hipotecarias que afectan a los elementos privativos ya existentes. La Dirección confirma la negativa registral, porque en el caso de hipoteca sobre finca en régimen de propiedad horizontal, la hipoteca recae también sobre la cuota de participación en la copropiedad de los elementos comunes, y se da identidad de razón para la aplicación analógica de lo dispuesto en el art. 123 LH; otra cosa supondría la cancelación parcial de las hipotecas preexistentes, lo que no puede llevarse a cabo sin el consentimiento de sus titulares (art. 82 LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13531.pdf>

R. 22.05.2024. R. P. Cuenca.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: PUEDEN INMATRICULARSE SOLO UNO O VARIOS ELEMENTOS PRIVATIVOS. INMATRICULACIÓN: PUEDEN INMATRICULARSE SOLO UNO O VARIOS ELEMENTOS PRIVATIVOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.**- La Dirección reitera que es posible la inmatriculación de uno o varios elementos integrantes de una propiedad horizontal aunque no conste previamente inscrita la finca de que forman parte (R. 12.12.2019), como lo es la de una cuota del dominio (R. 13.02.2014 y R. 13.07.2017), siempre y cuando se hayan descrito todas las circunstancias, elementos y cláusulas determinantes y descriptivas de la misma, de acuerdo con el art. 8 LH; o sea, la finca ha de venir descrita e identificada en su totalidad, deberá aportarse certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con el solar en el que se sitúa el elemento privativo que se pretende inmatricular, y también será necesario que se haya declarado la obra nueva del edificio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13532.pdf>

R. 22.05.2024. R. P. Pájara.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014 y R. 10.04.2017). En los casos de estas dos resoluciones, el titular registral de una finca había segregado y vendido una porción; los compradores volvieron a segregarse y vender una porción de la nueva finca; y el comprador de esta, segregó y vendió una nueva en escritura que es objeto del recurso; las sucesivas segregaciones no se habían inscrito, la finca seguía entera a nombre del primer titular registral. Procedió la denegación registral por falta de tracto sucesivo (art. 20 LH), sin que el asunto tenga nada que ver con el caso del art. 47 RH, alegado por el recurrente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13533.pdf>

R. 22.05.2024. R. P. Pájara.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014 y R. 10.04.2017). En los casos de estas dos resoluciones, el titular registral de una finca había segregado y vendido una porción; los

compradores volvieron a segregar y vender una porción de la nueva finca; y el comprador de esta, segrega y vende una nueva en escritura que es objeto del recurso; las sucesivas segregaciones no se habían inscrito, la finca seguía entera a nombre del primer titular registral. Procede la denegación registral por falta de tracto sucesivo (art. 20 LH), sin que el asunto tenga nada que ver con el caso del art. 47 RH, alegado por el recurrente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13534.pdf>

R. 23.05.2024. R. P. Lleida n.º 2.- **GEORREFERENCIACIÓN: PROCEDENCIA DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH PARA RESOLVER DUDAS DE DESCRIPCIÓN.**- Se trata de una escritura en la que se rectifica la descripción de la finca y su superficie (en menos del 10 %), según los datos consignados en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada. La registradora suspende la inscripción «por observarse discrepancias entre la línea perimetral marcada por la representación gráfica y los límites físicos de la finca, según resulta de ortofotografía consultada, lo que genera dudas respecto de su superficie real, así como de la coincidencia de tal representación gráfica con la descripción». Pero dice la Dirección 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/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13535.pdf>

R. 23.05.2024. R. P. Alcadia.- **GEORREFERENCIACIÓN: EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH CON CARTOGRAFÍA CATASTRAL DESPLAZADA.**- En la tramitación del procedimiento del art. 199 LH el Ayuntamiento presenta oposición mediante informe del técnico municipal expresivo de que la modificación propuesta consiste en un desplazamiento y ampliación de la finca mencionada, que afecta al dominio público viario municipal. El técnico privado y el notario recurrente hablan también de la existencia de un error de desplazamiento de la cartografía catastral. Dice la Dirección que «la representación gráfica georreferenciada alternativa deberá estar conformada por dos archivos en formato GML, uno con las coordenadas técnicas y otro con las coordenadas catastrales correspondientes, debiéndose adjuntar además los parámetros de transformación, todo ello en la forma que se determina con mayor precisión en el anexo II de la presente resolución», y en este caso, «el informe de validación técnica catastral aportado no incluye tal metadatos, ni se ha aportado el doble GML». Por lo que se estima el recurso, pero solo en el sentido de que «la registradora, antes de emitir su calificación negativa debió requerir al Ayuntamiento para que, aportando las coordenadas correctas (no desplazadas) del vial, concrete cuál es la supuesta invasión real del mismo, en su caso, sin que pueda limitarse la invocar una mera invasión virtual en la cartografía catastral desplazada».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13536.pdf>

R. 23.05.2024. R. P. El Puente del Arzobispo.- **VÍAS PECUARIAS: LA NOTA MARGINAL REQUIERE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESLINDE.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 31.10.2023) y confirma la calificación del registrador en el sentido de que no puede hacerse constar en el Registro que una finca está pendiente de deslinde de vía pecuaria sin haberse incoado el oportuno expediente de deslinde con intervención del titular registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13537.pdf>

R. 28.05.2024. R. P. Pollença.- **VÍAS PECUARIAS: LA NOTA MARGINAL REQUIERE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESLINDE.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 31.10.2023) y confirma la calificación del registrador en el sentido de que no puede hacerse constar en el Registro que una finca está pendiente de deslinde de vía pecuaria sin haberse incoado el oportuno expediente de deslinde con intervención del titular registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13538.pdf>

R. 03.06.2024. R. P. Escalona.- **VÍAS PECUARIAS: LA NOTA MARGINAL REQUIERE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESLINDE.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 31.10.2023) y confirma la calificación del registrador en el sentido de que no puede hacerse constar en el Registro que una finca está pendiente de deslinde de vía pecuaria sin haberse incoado el oportuno expediente de deslinde con intervención del titular registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13539.pdf>

R. 04.06.2024. R. P. Valencia n.º 5.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: LA DESVINCULACIÓN DE UN ELEMENTO COMÚN REQUIERE ACUERDO DE TODA LA COMUNIDAD. PROPIEDAD HORIZONTAL: ACREDITACIÓN DE LOS NOMBRAMIENTOS DE LOS CARGOS. PROPIEDAD HORIZONTAL: COMPETENCIA DE LA JUNTA PARA LA MODIFICACIÓN DE CUOTAS.**- Se trata de una escritura en la que se formaliza la desafectación de un elemento común –vivienda de portería– de un edificio en régimen de propiedad horizontal y su venta como finca independiente:

–Se confirma que, al existir una sola comunidad, es necesario el acuerdo de todos los propietarios de todos los elementos en que se encuentra dividido el edificio y no solo de los del bloque donde se encuentra la vivienda de portería («el título constitutivo de la propiedad horizontal contempla la constitución de una única comunidad de propietarios [con] tres bloques o unidades arquitectónicas, físicamente independientes»).

–En cuanto a «la acreditación de los nombramientos de los cargos de presidente y secretario-administrador de la comunidad de propietarios, ha reiterado este Centro Directivo (vid., por todas, las R. 26.06.1987, R. 23.06.2001, R. 23.05.2005, R. 09.04.2014, R. 05.06.2015 y R. 15.02.2018), que dicha acreditación puede verificarse por una doble vía: testimonio notarial del contenido del libro de actas, o bien por certificación expedida por el órgano de la comunidad que tenga facultad certificante, con aseveración notarial, con referencia al libro de actas, de que el autor

de la certificación se halla en el ejercicio de su cargo, constituyendo por tanto defecto que no se acredite en ninguna de dichas formas que quienes soliciten la inscripción ostenten los cargos que alegan».

–No se considera necesario el consentimiento expreso del dueño del elemento cuya cuota se ve modificada, puesto que la ley atribuya a la junta como tal la competencia para esta modificación (en acuerdo unánime) (arts. 18.2 y 9 LPH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13540.pdf>

R. 04.06.2024. R. P. Albacete n.º 1.- **INMATRICULACIÓN: REQUISITOS PARA HACERLA POR SENTENCIA EN JUICIO DECLARATIVO.**– No puede realizarse la inmatriculación mediante sentencia dictada en un procedimiento ordinario por el que se declara que la actora ha adquirido la propiedad por prescripción; es doctrina reiterada de la Dirección (ver, por ejemplo, R. 09.02.2022) que «en juicio declarativo ordinario es posible la inmatriculación de fincas, sin necesidad de acudir a los procedimientos de inmatriculación específicos previstos en la Ley Hipotecaria, conforme al art. 204.5 LH, es decir, que la sentencia «expresamente ordene la inmatriculación» y que en el procedimiento «hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el art. 203 LH, deban intervenir en el expediente», y además se observen «las demás garantías prevenidas en dicho artículo». En el caso debatido, el proceso seguido nada ha tenido que ver con la inmatriculación de la finca, de manera que ni la actora solicitó la citación de los titulares de fincas colindantes ni, lógicamente, el juez ordenó la práctica de prueba alguna en tal sentido. (Ver también la S. 21.09.2023).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13541.pdf>

R. 04.06.2024. R. P. Vigo n.º 4.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: SUFICIENTE DETERMINACIÓN DE ELEMENTOS Y ANEJOS. OBRA NUEVA: EL CERTIFICADO TÉCNICO QUE NO ES DEL ARQUITECTO DIRECTOR DE LA OBRA NECESITA VISADO COLEGIAL. PROPIEDAD HORIZONTAL: DECLARACIÓN POR ANTIGÜEDAD CONFORME AL ART. 28.4 RDLEG. 7/2015. PROPIEDAD HORIZONTAL: LA SUPERFICIE DEL ELEMENTO PRIVATIVO NO PUEDE INCLUIR ELEMENTOS COMUNES.**– La Dirección aborda varias cuestiones respecto a una escritura de rectificación de descripción de un edificio y posterior declaración de división en propiedad horizontal:

–«En cuanto al defecto relativo a que no queda suficientemente descrita la obra nueva en el informe del técnico, es lo cierto que la descripción del edificio ya consta inscrita en el Registro, si bien, lo que se hace ahora en la escritura es completar su descripción» (si bien esta revocación del defecto queda sujeta a la subsanación del siguiente).

–Al basarse en el certificado de un técnico que no es el director de la obra, se necesita visado colegial que acredite sus facultades (art. 50 RD. 1093/1997; ver también R. 31.08.2017 y R. 28.01.2021).

–No es necesaria licencia para la división en propiedad horizontal, porque ya consta en el Registro declarada la obra nueva con su distribución en planta baja y tres pisos, cada uno con su respectiva descripción, limitándose el certificado aportado a acreditar la configuración, desde su origen, de los elementos privativos como tales; resulta aplicable analógicamente la declaración por antigüedad del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (ver R. 03.06.2019).

–«Registralmente no puede admitirse que la superficie de un elemento privativo se exprese mediante el dato de 'su superficie con inclusión de elementos comunes', por constituir conceptualmente un contrasentido con el concepto de elemento privativo (arts. 3 y 5 LPH)» (ver también R. 07.07.2014).

–Resultan suficientemente concretados dos anejos, que consisten en sendas mitades indivisas de la planta bajo cubierta descrita en el título.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13542.pdf>

R. 05.06.2024. R. P. Madrid n.º 25.- **TÍTULO INSCRIBIBLE: TRATAMIENTO UNITARIO DE ESCRITURA NO INSCRITA Y SU RECTIFICACIÓN.**– Se presentan en el Registro dos escrituras: una, de compraventa, en la que la compradora manifiesta estar casada en régimen de gananciales; y la segunda, de rectificación, en que manifiesta que, por razón de nacionalidad y residencia, el régimen era de separación. Frente a las objeciones registrales, la Dirección declara inscribibles las dos escrituras conjuntamente, sin necesidad de acreditar fehacientemente el régimen económico matrimonial, puesto que no se rectifica ninguna titularidad inscrita, ni la defunción del esposo, puesto que no se hace ninguna adjudicación hereditaria, ni las circunstancias de nacionalidad y residencia que justifican el régimen de separación, que han sido consignadas por la notaria según las manifestaciones de la compareciente, conforme al art. 159 RN.

La clave está en que la primera escritura no se había inscrito, por lo que debe darse a las dos escrituras un tratamiento registral unitario, tal como estaría la primera escritura si no se hubiese cometido el error. Por eso añade la Dirección que, «adquirido el bien con carácter ganancial, la modificación de dicho carácter, una vez anotado o inscrito en el Registro, exigiría, fallecido el cónyuge, el consentimiento y ratificación de los herederos, si los hubiere, pero ocurre que la primera escritura no ha causado asiento registral que deba ser protegido».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13544.pdf>

R. 05.06.2024. R. P. Marbella n.º 1.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA DECLARACIÓN DE PREFERENCIA DE UN CRÉDITO NO IMPLICA MODIFICACIÓN DE RANGO.**– Una sentencia dictada en procedimiento en el que intervinieron los acreedores anteriores, declara la preferencia del crédito a favor de la comunidad de propietarios ejecutante frente a una hipoteca y a unos embargos anteriores, pero sin hacer pronunciamiento alguno respecto a una modificación del rango de aquellas cargas, «por lo que debe entenderse que la declaración de preferencia del crédito de la comunidad de propietarios lo es en cuanto al cobro de la cantidad pero no en cuanto al rango o prioridad registral; dicha declaración posibilitaría que la comunidad titular del crédito pueda hacer valer su derecho de cobro preferente a través de una tercería de mejor derecho con motivo de la ejecución del derecho de cualquier acreedor declarado no preferente, aun cuando tenga su derecho inscrito con anterioridad, pero esta declaración por sí sola no implica alteración alguna del rango registral»; por lo que, presentada la adjudicación y

mandamiento de cancelación dictados en la ejecución del crédito de la comunidad, se confirma la denegación de la cancelación de aquellas cargas, que ni siquiera se ordena expresamente en el mandamiento, sin que pueda inferirse una alteración del rango de la expresión genérica de «cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13545.pdf>

R. 07.05.2024. R. P. Sevilla n.º 5.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LEGITIMACIÓN PASIVA POR MUERTE DEL DEUDOR.**- Se trata de «la negativa a practicar una anotación de embargo ordenada en un procedimiento seguido contra los herederos del titular registral», que se confirma porque solo consta que el procedimiento se ha dirigido contra los herederos del titular, sin cumplirse el art. 166 RH, en cuanto a precisión de las circunstancias de la defunción y características de la deuda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13771.pdf>

R. 07.05.2024. R. P. Sabadell n.º 4.- **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. En este caso, se pretende, «por una instancia privada, cancelar una inscripción de cancelación de hipoteca, para de este modo rectificar el Registro y que quede reinscrita la hipoteca que, a juicio de la solicitante, fue indebidamente cancelada»; pues, fuese o no correcta o ajustada a Derecho tal cancelación, se impone la salvaguardia judicial de los asientos registrales ya practicados y de la improcedencia del recurso contra una calificación positiva del registrador».

Esta doctrina es de las más repetidas por la Dirección; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13772.pdf>

R. 13.05.2024. R. P. Mula.- **ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO: DEBE OTORGARSE POR LAS MISMAS PERSONAS QUE FIRMARON EL DOCUMENTO PRIVADO O SUS HEREDEROS.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras varias (ver, por ejemplo, R. 04.07.2018). En este caso, la Dirección confirma que «en la escritura de elevación a público han de comparecer aquellos que suscribieron el contrato privado, y, en su defecto, por haber fallecido uno ellos, lo harán los herederos de aquél, y, en el caso que nos ocupa, el heredero sustituto» [vulgar, condicional], pues la condición de heredero del compareciente queda supeditada a determinada carga modal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13773.pdf>

R. 13.05.2024. R. P. Negreira.- **OPCIÓN DE COMPRA: PARA SU INSCRIPCIÓN ES ESENCIAL LA FIJACIÓN DE PLAZO.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 03.09.2020). En este caso, había un plazo, pero era para la edificación que había de entregarse y no para el ejercicio mismo de la opción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13774.pdf>

R. 13.05.2024. R. P. Madrid n.º 6.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE USO DEL LOCAL DE OFICINAS EN LA COMUNIDAD DE MADRID.**- Se trata de una escritura que «formaliza el cambio de uso de un local destinado a oficinas para destinarlo a vivienda en un edificio en régimen de propiedad horizontal». La Dirección confirma que son necesarias licencia de cambio de uso y declaración responsable en unión de acto de comprobación (arts. 28.1 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y 151 y ss. L. 9/17.07.2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid); «tampoco resulta de la documentación aportada que la antigüedad del uso de la finca como vivienda sea superior a los cuatro años que exige la legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid para que prescriba cualquier acción de restablecimiento de la legalidad urbanística», lo que deberá acreditarse por certificación del Ayuntamiento, certificación catastral descriptiva y gráfica, certificación de técnico competente o acta notarial, pero no por certificación del administrador (art. 52 RD. 1093/1997).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13776.pdf>

R. 13.05.2024. R. P. Tías.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: EL CAMBIO DE USO DEL LOCAL NO PUEDE REALIZARSE CONTRA LA PROHIBICIÓN ESTATUTARIA.**- Existe «plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal»; pero se confirma la negativa a la inscripción de cambio de uso de un local a vivienda cuando los estatutos de la comunidad determinan que los locales tienen carácter comercial, lo que «no puede interpretarse como una mera caracterización del destino de los locales, pues no está en la descripción de los elementos, sino que expresamente se inserta en el contexto de las prohibiciones que delimitan el objeto de los elementos privativos»; el cambio pretendido «requiere la autorización de la comunidad de propietarios mediante modificación estatutaria» (se citan los arts. 3, 5, 7, 14 y 17 LPH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13777.pdf>

R. 13.05.2024. R. P. Tías.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: EL CAMBIO DE USO DEL LOCAL NO PUEDE REALIZARSE CONTRA LA PROHIBICIÓN ESTATUTARIA.**- Existe «plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal»; pero se confirma la negativa a la inscripción de cambio de uso de un local a vivienda cuando los estatutos de la comunidad determinan que los locales tienen carácter comercial, lo que «no puede interpretarse como una mera caracterización del destino de los locales, pues no está en la descripción de los elementos, sino que expresamente se inserta en el contexto de las prohibiciones que delimitan el objeto de los elementos privativos»; el cambio pretendido «requiere la autorización de la comunidad de propietarios mediante modificación estatutaria» (se citan los arts. 3, 5, 7, 14 y 17 LPH).

R. 13.05.2024. R. P. Palencia n.º 2.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO PUEDE TOMARSE SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE ANOTARSE EMBARGO SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones. En este caso, el procedimiento de ejecución de títulos judiciales se siguió contra una sociedad que en el momento de la presentación del título en el Registro ya no era la titular registral, la finca estaba inscrita a favor de personas no habían sido demandadas.

Sobre el embargo y el principio de tracto sucesivo y sobre el embargo de bienes gananciales y sus distintos casos puede verse la R. 22.03.2019 y su comentario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13779.pdf>

R. 13.05.2024. R. P. Alcázar de San Juan n.º 2.- **HERENCIA: JUSTIFICACIÓN DE LA SUCESIÓN AB INTESATO.**- Otorgada escritura de herencia después de la muerte de uno de los herederos, «se hace una exposición de los datos del acta de notoriedad de la declaración de herederos abintestato (apertura y cierre de la misma), pero el notario autorizante de la escritura de herencia no hace transcripción, total o parcial, ni tampoco hace un testimonio en relación de los particulares de dichas actas necesarios para la calificación e inscripción –no expresa que las tenga a la vista–, lo que implica que sea necesario presentar copia autorizada del acta de declaración de herederos a que se refiere la registradora (vid. R. 30.11.2021 y R. 29.07.2022)»; y no es suficiente que se aporte una copia simple del acta (arts. 3 LH y 33 RH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13780.pdf>

R. 14.05.2024. R. P. Oviedo n.º 4.- **RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: JUSTIFICACIÓN CON CERTIFICACIÓN DE REGISTRO CIVIL EXTRANJERO. RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: CONTRADICCIÓN ENTRE EL RÉGIMEN DECLARADO Y EL CARÁCTER DE LA ADQUISICIÓN. EXTRANJEROS: JUSTIFICACIÓN DEL RÉGIMEN MATRIMONIAL CON CERTIFICACIÓN DE REGISTRO CIVIL EXTRANJERO.**- Se trata de una escritura de compraventa en la que la compradora, de nacionalidad chilena, dice estar casada en régimen de separación de bienes, pactado en el acto de su matrimonio, lo que acredita con certificado de matrimonio del Registro Civil chileno, pero que, «a efectos de la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad, la compradora debe entenderse casada con sujeción a régimen legal de sociedad conyugal», aunque compra la vivienda «para sus bienes privativos». La Dirección confirma la contradicción existente entre esos extremos; pero no considera necesaria la inscripción del régimen en el Registro Civil español, como exige la registradora ex art. 266 RRC, pues «tal requisito sólo es exigible cuando se modifica el régimen anterior inscrito, pero no cuando se trata de determinar el régimen ya aplicable», pues en tal caso basta la indagación que ha hecho el notario conforme al art. 159 RN, y la certificación del Registro Civil de Chile.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13781.pdf>

R. 14.05.2024. R. P. Mula.- **ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO: DEBE OTORGARSE POR LAS MISMAS PERSONAS QUE FIRMARON EL DOCUMENTO PRIVADO O SUS HEREDEROS.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras varias (ver, por ejemplo, R. 04.07.2018). En este caso, la Dirección confirma que «en la escritura de elevación a público han de comparecer aquellos que suscribieron el contrato privado, y, en su defecto, por haber fallecido uno ellos, lo harán los herederos de aquél, y, en el caso que nos ocupa, el heredero sustituto» [vulgar, condicional], pues la condición de heredero del compareciente queda supeditada a determinada carga modal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13782.pdf>

R. 14.05.2024. R. P. Estepa.- **RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA LIQUIDACIÓN ES NECESARIA LA PREVIA EN EL REGISTRO CIVIL.**- La Dirección confirma que es necesario acreditar la previa inscripción en el Registro Civil de una sentencia de divorcio para inscribir en el Registro de la Propiedad una escritura de liquidación de gananciales (arts. 89 y 1333 C.c., 66.3 LRC y 266 RRC).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13784.pdf>

R. 14.05.2024. R. P. Callosa d'en Sarrià.- **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 (15), se revoca la calificación registral, pues la oposición del colindante se basa solo en «un plano no técnico, dibujado a mano sobre una ortofoto de origen privado»; «debiendo procederse a la inscripción de la georreferenciación si la registradora no fundamenta materialmente y jurídicamente la invasión; es decir, materialmente indicando cuales son las dudas en la identidad de la finca que impiden la inscripción de la georreferenciación, y jurídicamente, indicando en qué modo se han infringido los fundamentos de Derecho, [...] sin perjuicio de la facultad que tiene la registradora de volver a citar a los titulares registrales de la finca colindante para que aclaren o profundicen el contenido de la alegación, que es confusa».

-En la (16), se confirma la nota de calificación, pues se pretende rectificar una georreferenciación ya inscrita en el momento de la compra, ahora con mayor superficie e incluyendo una porción de terreno adicional; pues no es admisible «que el comprador de una finca rectifique unilateralmente, sin concurrencia de la parte vendedora, un error importante en el objeto del negocio de compraventa, y que, además, con ello invada la georreferenciación de una finca colindante».

-En la (22), se revoca, porque no puede estimarse «una oposición de colindante que no está debidamente fundamentada, pues como tiene declarado esta Dirección General, en R. 15.02.2019, R. 20.03.2019, R. 18.02.2020, R. 19.06.2020 y R. 01.12.2021, entre otras, no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando prueba escrita del derecho de quien formula oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa, pues se desvirtuaría la propia esencia del expediente, según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria».

-En la (23), se confirma, porque las dudas de identidad de la finca expuestas por la registradora no se basan únicamente en la existencia del solape advertido; también tiene en consideración la extensión del lindero común consignado en la descripción literaria de la finca, así como la configuración física del muro existente y apreciable en la ortofotografía, que delimita aparentemente las fincas colindantes.

-En la (24), se confirma, porque, aunque no se han formulado alegaciones por los colindantes, «el registrador suspende la inscripción solicitada por entender que no existe correspondencia entre la finca objeto del expediente y la representación gráfica propuesta, basándose en la entidad del exceso de cabida declarado y en la supresión de un lindero fijo por el este, pudiéndose encubrir con ello negocios no formalizados debidamente u operaciones de modificación de entidades hipotecarias».

-En la (25), se confirma: «La registradora deniega inscribir la georreferenciación pretendida para una finca 'por entender que la nueva representación gráfica que se pretende inscribir pudiera invadir el dominio público' a la vista del informe recibido de la jefa de Sección de Patrimonio del Concello de Santiago de Compostela oponiéndose porque estaría invadiéndose un espacio de dominio público, que se detalla en los planos que adjunta a su informe».

-En la (28), «la registradora suspende el inicio del procedimiento regulado en el art. 199 LH por haberse tramitado con anterioridad otro expediente que tenía por objeto la misma representación gráfica catastral cuya constancia registral se pretende»; y se confirma esta calificación porque «puede el registrador titular actual negarse a tramitar un nuevo expediente si la documentación ahora aportada es la misma que se aportó en su día» (cita las R. 10.11.2022 y R. 03.07.2023; confrontar también con R. 30.05.2024, más adelante, en (27).

-En la (30), se revoca la calificación registral porque el opositor «acompaña para justificar sus argumentos representación gráfica georreferenciada de su propia finca, coherente con la descripción registral de la misma», pero «en la nota de calificación recurrida no consta, ni de modo directo, ni por remisión a ningún otro documento, cuál sea esa georreferenciación que invoca la opositora, ni cuál sea la descripción registral de la finca de la opositora que el registrador estima coherente con dicha georreferenciación, [...] causando por tanto indefensión al promotor a la hora de recurrir contra dicha calificación, y haciendo imposible que este Centro Directivo se pueda pronunciar sobre el fondo del asunto con suficiente conocimiento de causa».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13785.pdf>

R. 14.05.2024. R. P. Benabarre.- **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 (15), se revoca la calificación registral, pues la oposición del colindante se basa solo en «un plano no técnico, dibujado a mano sobre una ortofoto de origen privado»; «debiendo procederse a la inscripción de la georreferenciación si la registradora no fundamenta materialmente y jurídicamente la invasión; es decir, materialmente indicando cuales son las dudas en la identidad de la finca que impiden la inscripción de la georreferenciación, y jurídicamente, indicando en qué modo se han infringido los fundamentos de Derecho, [...] sin perjuicio de la facultad que tiene la registradora de volver a citar a los titulares registrales de la finca colindante para que aclaren o profundicen el contenido de la alegación, que es confusa».

-En la (16), se confirma la nota de calificación, pues se pretende rectificar una georreferenciación ya inscrita en el momento de la compra, ahora con mayor superficie e incluyendo una porción de terreno adicional; pues no es admisible «que el comprador de una finca rectifique unilateralmente, sin concurrencia de la parte vendedora, un error importante en el objeto del negocio de compraventa, y que, además, con ello invada la georreferenciación de una finca colindante».

-En la (22), se revoca, porque no puede estimarse «una oposición de colindante que no está debidamente fundamentada, pues como tiene declarado esta Dirección General, en R. 15.02.2019, R. 20.03.2019, R. 18.02.2020, R. 19.06.2020 y R. 01.12.2021, entre otras, no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando prueba escrita del derecho de quien formula oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa, pues se desvirtuaría la propia esencia del expediente, según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria».

-En la (23), se confirma, porque las dudas de identidad de la finca expuestas por la registradora no se basan únicamente en la existencia del solape advertido; también tiene en consideración la extensión del lindero común consignado en la descripción literaria de la finca, así como la configuración física del muro existente y apreciable en la ortofotografía, que delimita aparentemente las fincas colindantes.

-En la (24), se confirma, porque, aunque no se han formulado alegaciones por los colindantes, «el registrador suspende la inscripción solicitada por entender que no existe correspondencia entre la finca objeto del expediente y la representación gráfica propuesta, basándose en la entidad del exceso de cabida declarado y en la supresión de un lindero fijo por el este, pudiéndose encubrir con ello negocios no formalizados debidamente u operaciones de modificación de entidades hipotecarias».

-En la (25), se confirma: «La registradora deniega inscribir la georreferenciación pretendida para una finca 'por entender que la nueva representación gráfica que se pretende inscribir pudiera invadir el dominio público' a la vista del informe recibido de la jefa de Sección de Patrimonio del Concello de Santiago de Compostela oponiéndose porque estaría invadiéndose un espacio de dominio público, que se detalla en los planos que adjunta a su informe».

-En la (28), «la registradora suspende el inicio del procedimiento regulado en el art. 199 LH por haberse tramitado con anterioridad otro expediente que tenía por objeto la misma representación gráfica catastral cuya constancia registral se pretende»; y se confirma esta calificación porque «puede el registrador titular actual negarse a tramitar un

nuevo expediente si la documentación ahora aportada es la misma que se aportó en su día» (cita las R. 10.11.2022 y R. 03.07.2023; confrontar también con R. 30.05.2024, más adelante, en (27).

–En la (30), se revoca la calificación registral porque el opositor «acompaña para justificar sus argumentos representación gráfica georreferenciada de su propia finca, coherente con la descripción registral de la misma», pero «en la nota de calificación recurrida no consta, ni de modo directo, ni por remisión a ningún otro documento, cuál sea esa georreferenciación que invoca la opositora, ni cuál sea la descripción registral de la finca de la opositora que el registrador estima coherente con dicha georreferenciación, [...] causando por tanto indefensión al promotor a la hora de recurrir contra dicha calificación, y haciendo imposible que este Centro Directivo se pueda pronunciar sobre el fondo del asunto con suficiente conocimiento de causa».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13786.pdf>

R. 28.05.2024. R. P. Baza.- **HERENCIA: LA ADJUDICACIÓN DEL HEREDERO ÚNICO POR INSTANCIA REQUIERE QUE NO HAYA MÁS INTERESADOS. SUELOS CONTAMINADOS: LA OBLIGACIÓN DE DECLARARLOS EN LAS TRANSMISIONES INCLUYE LAS HERENCIAS. HERENCIA: LA OBLIGACIÓN DE DECLARAR SOBRE SUELOS CONTAMINADOS EN LAS TRANSMISIONES INCLUYE LAS HERENCIAS.**– La inscripción mediante instancia privada (sin escritura pública) solo es posible, según el art. 79 RH, si la única persona interesada en la herencia fuera la que suscribe la instancia; por tanto, no en este caso, en el que «hay contador partidor albacea designado y se ordenan varios legados de bienes muebles e inmuebles, con sustituciones vulgares, y, además, el cargo de contador partidor es remunerado.

Sobre suelos contaminados, reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 24.01.2023): «No se debe caer en un rigorismo excesivamente formalista en este asunto, pero sí que se exige al menos que se manifieste que no consta al titular la realización de dichas actividades».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13787.pdf>

R. 28.05.2024. R. P. Santa María de Guía de Gran Canaria.- **PUBLICIDAD REGISTRAL: NECESIDAD DE INTERÉS PATRIMONIAL PRECISO EN EL SOLICITANTE. PUBLICIDAD REGISTRAL: SOLICITUD DE INFORMACIÓN PARA INTERPONER ACCIONES.**– Se trata del mismo caso resuelto en R. 09.01.2024; se solicita una certificación literal del historial de una finca alegando como interés legítimo la posible contratación e interposición de acciones. Ahora la Dirección considera razonablemente justificada la colindancia en la que se basarán las acciones, por lo que «podrán certificarse datos fácticos de la finca sobre la que se pretende información, pero no deberán certificarse datos personales protegidos de anteriores titulares, salvo que se justifique motivadamente que la demanda se interpondrá también contra ellos».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13788.pdf>

R. 28.05.2024. R. P. Carlet n.º 1.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: EL CORREO ELECTRÓNICO NO ES MEDIO HÁBIL DE PRESENTACIÓN.**– Confirma que «el correo electrónico tiene un papel muy residual en el procedimiento registral, limitándose a ser dirección hábil a efectos de notificaciones o comunicaciones en los casos tasados en los que la Ley Hipotecaria [art. 245 y ss. LH] admite dicha designación y no siendo en ningún caso medio hábil para la presentación de documentos [art. 252 LH]. [...] Habilitada la vía de presentación de documentos en forma telemática, puede ser usada en dos modalidades: de punto a punto, en el caso de los notarios a través del Sistema de Información central del Consejo General del Notariado debidamente conectado con el Sistema de Información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España; o en el de determinadas administraciones, como por ejemplo la Agencia Estatal de Administración Tributaria o la Tesorería General de la Seguridad Social, que han efectuado una serie de desarrollos informáticos para presentar documentos en los Registros desde sus propios sistemas sin necesidad de entrar en la sede a efectos de presentación telemática; o bien, tratándose de particulares u organismos que no han efectuado dichos desarrollos, a través de la Sede <https://sede.registradores.org/sede/sede-corpme-web/home>, a través del apartado específicamente habilitado para la actuación solicitada».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13789.pdf>

R. 28.05.2024. R. P. Zaragoza n.º 11.- **HERENCIA: LA ADJUDICACIÓN DE BIENES REQUIERE CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS HEREDEROS.**– En el caso concreto, una herencia a la que son llamados varios herederos se tiene por aceptada por uno de ellos en virtud de demanda para que acepte o repudie (ver arts. 348 Código del Derecho Foral de Aragón y 1005 C.c.); los otros herederos otorgan escritura en la que se adjudican los bienes hereditarios por partes indivisas, para ellos y para el demandado. Pero la Dirección confirma que «la aceptación y la partición con adjudicación son negocios jurídicos distintos, integrados en el proceso sucesorio, exigiendo esta última la voluntad de todos los herederos que aceptaron la herencia para, previa liquidación y valoración, adjudicarse los bienes concretos o partes indivisas de los mismos» (arts. 14 LH y 80 RH); sí cabría solicitar la designación de contador partidor dativo (arts. 1057 C.c. y 66, 67 y 68 LN) o acudir a la vía judicial (arts. 782 y ss. LEC).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13790.pdf>

R. 29.05.2024. R. P. Marbella n.º 3.- **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 (15), se revoca la calificación registral, pues la oposición del colindante se basa solo en «un plano no técnico, dibujado a mano sobre una ortofoto de origen privado»; «debiendo procederse a la inscripción de la georreferenciación si la registradora no fundamenta materialmente y jurídicamente la invasión; es decir, materialmente indicando cuales son las dudas en la identidad de la finca que impiden la inscripción de la

georreferenciación, y jurídicamente, indicando en qué modo se han infringido los fundamentos de Derecho, [...] sin perjuicio de la facultad que tiene la registradora de volver a citar a los titulares registrales de la finca colindante para que aclaren o profundicen el contenido de la alegación, que es confusa».

–En la (16), se confirma la nota de calificación, pues se pretende rectificar una georreferenciación ya inscrita en el momento de la compra, ahora con mayor superficie e incluyendo una porción de terreno adicional; pues no es admisible «que el comprador de una finca rectifique unilateralmente, sin concurrencia de la parte vendedora, un error importante en el objeto del negocio de compraventa, y que, además, con ello invada la georreferenciación de una finca colindante».

–En la (22), se revoca, porque no puede estimarse «una oposición de colindante que no está debidamente fundamentada, pues como tiene declarado esta Dirección General, en R. 15.02.2019, R. 20.03.2019, R. 18.02.2020, R. 19.06.2020 y R. 01.12.2021, entre otras, no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando prueba escrita del derecho de quien formula oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa, pues se desvirtuaría la propia esencia del expediente, según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria».

–En la (23), se confirma, porque las dudas de identidad de la finca expuestas por la registradora no se basan únicamente en la existencia del solape advertido; también tiene en consideración la extensión del lindero común consignado en la descripción literaria de la finca, así como la configuración física del muro existente y apreciable en la ortofotografía, que delimita aparentemente las fincas colindantes.

–En la (24), se confirma, porque, aunque no se han formulado alegaciones por los colindantes, «el registrador suspende la inscripción solicitada por entender que no existe correspondencia entre la finca objeto del expediente y la representación gráfica propuesta, basándose en la entidad del exceso de cabida declarado y en la supresión de un lindero fijo por el este, pudiéndose encubrir con ello negocios no formalizados debidamente u operaciones de modificación de entidades hipotecarias».

–En la (25), se confirma: «La registradora deniega inscribir la georreferenciación pretendida para una finca ‘por entender que la nueva representación gráfica que se pretende inscribir pudiera invadir el dominio público’ a la vista del informe recibido de la jefa de Sección de Patrimonio del Concello de Santiago de Compostela oponiéndose porque estaría invadiéndose un espacio de dominio público, que se detalla en los planos que adjunta a su informe».

–En la (28), «la registradora suspende el inicio del procedimiento regulado en el art. 199 LH por haberse tramitado con anterioridad otro expediente que tenía por objeto la misma representación gráfica catastral cuya constancia registral se pretende»; y se confirma esta calificación porque «puede el registrador titular actual negarse a tramitar un nuevo expediente si la documentación ahora aportada es la misma que se aportó en su día» (cita las R. 10.11.2022 y R. 03.07.2023; confrontar también con R. 30.05.2024, más adelante, en (27)).

–En la (30), se revoca la calificación registral porque el opositor «acompaña para justificar sus argumentos representación gráfica georreferenciada de su propia finca, coherente con la descripción registral de la misma», pero «en la nota de calificación recurrida no consta, ni de modo directo, ni por remisión a ningún otro documento, cuál sea esa georreferenciación que invoca la opositora, ni cuál sea la descripción registral de la finca de la opositora que el registrador estima coherente con dicha georreferenciación, [...] causando por tanto indefensión al promotor a la hora de recurrir contra dicha calificación, y haciendo imposible que este Centro Directivo se pueda pronunciar sobre el fondo del asunto con suficiente conocimiento de causa».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13792.pdf>

R. 29.05.2024. R. P. Santa Cruz de Tenerife n.º 4.- **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 (15), se revoca la calificación registral, pues la oposición del colindante se basa solo en «un plano no técnico, dibujado a mano sobre una ortofoto de origen privado»; «debiendo procederse a la inscripción de la georreferenciación si la registradora no fundamenta materialmente y jurídicamente la invasión; es decir, materialmente indicando cuales son las dudas en la identidad de la finca que impiden la inscripción de la georreferenciación, y jurídicamente, indicando en qué modo se han infringido los fundamentos de Derecho, [...] sin perjuicio de la facultad que tiene la registradora de volver a citar a los titulares registrales de la finca colindante para que aclaren o profundicen el contenido de la alegación, que es confusa».

–En la (16), se confirma la nota de calificación, pues se pretende rectificar una georreferenciación ya inscrita en el momento de la compra, ahora con mayor superficie e incluyendo una porción de terreno adicional; pues no es admisible «que el comprador de una finca rectifique unilateralmente, sin concurrencia de la parte vendedora, un error importante en el objeto del negocio de compraventa, y que, además, con ello invada la georreferenciación de una finca colindante».

–En la (22), se revoca, porque no puede estimarse «una oposición de colindante que no está debidamente fundamentada, pues como tiene declarado esta Dirección General, en R. 15.02.2019, R. 20.03.2019, R. 18.02.2020, R. 19.06.2020 y R. 01.12.2021, entre otras, no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando prueba escrita del derecho de quien formula oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa, pues se desvirtuaría la propia esencia del expediente, según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria».

–En la (23), se confirma, porque las dudas de identidad de la finca expuestas por la registradora no se basan únicamente en la existencia del solape advertido; también tiene en consideración la extensión del lindero común consignado en la descripción literaria de la finca, así como la configuración física del muro existente y apreciable en la ortofotografía, que delimita aparentemente las fincas colindantes.

–En la (24), se confirma, porque, aunque no se han formulado alegaciones por los colindantes, «el registrador suspende la inscripción solicitada por entender que no existe correspondencia entre la finca objeto del expediente y la representación gráfica propuesta, basándose en la entidad del exceso de cabida declarado y en la supresión de un lindero fijo por el este, pudiéndose encubrir con ello negocios no formalizados debidamente u operaciones de

modificación de entidades hipotecarias».

–En la (25), se confirma: «La registradora deniega inscribir la georreferenciación pretendida para una finca ‘por entender que la nueva representación gráfica que se pretende inscribir pudiera invadir el dominio público’ a la vista del informe recibido de la jefa de Sección de Patrimonio del Concello de Santiago de Compostela oponiéndose porque estaría invadiéndose un espacio de dominio público, que se detalla en los planos que adjunta a su informe».

–En la (28), «la registradora suspende el inicio del procedimiento regulado en el art. 199 LH por haberse tramitado con anterioridad otro expediente que tenía por objeto la misma representación gráfica catastral cuya constancia registral se pretende»; y se confirma esta calificación porque «puede el registrador titular actual negarse a tramitar un nuevo expediente si la documentación ahora aportada es la misma que se aportó en su día» (cita las R. 10.11.2022 y R. 03.07.2023; confrontar también con R. 30.05.2024, más adelante, en (27)).

–En la (30), se revoca la calificación registral porque el opositor «acompaña para justificar sus argumentos representación gráfica georreferenciada de su propia finca, coherente con la descripción registral de la misma», pero «en la nota de calificación recurrida no consta, ni de modo directo, ni por remisión a ningún otro documento, cuál sea esa georreferenciación que invoca la opositora, ni cuál sea la descripción registral de la finca de la opositora que el registrador estima coherente con dicha georreferenciación, [...] causando por tanto indefensión al promotor a la hora de recurrir contra dicha calificación, y haciendo imposible que este Centro Directivo se pueda pronunciar sobre el fondo del asunto con suficiente conocimiento de causa».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13793.pdf>

R. 29.05.2024. R. P. Estepa.- **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 (15), se revoca la calificación registral, pues la oposición del colindante se basa solo en «un plano no técnico, dibujado a mano sobre una ortofoto de origen privado»; «debiendo procederse a la inscripción de la georreferenciación si la registradora no fundamenta materialmente y jurídicamente la invasión; es decir, materialmente indicando cuales son las dudas en la identidad de la finca que impiden la inscripción de la georreferenciación, y jurídicamente, indicando en qué modo se han infringido los fundamentos de Derecho, [...] sin perjuicio de la facultad que tiene la registradora de volver a citar a los titulares registrales de la finca colindante para que aclaren o profundicen el contenido de la alegación, que es confusa».

–En la (16), se confirma la nota de calificación, pues se pretende rectificar una georreferenciación ya inscrita en el momento de la compra, ahora con mayor superficie e incluyendo una porción de terreno adicional; pues no es admisible «que el comprador de una finca rectifique unilateralmente, sin concurrencia de la parte vendedora, un error importante en el objeto del negocio de compraventa, y que, además, con ello invada la georreferenciación de una finca colindante».

–En la (22), se revoca, porque no puede estimarse «una oposición de colindante que no está debidamente fundamentada, pues como tiene declarado esta Dirección General, en R. 15.02.2019, R. 20.03.2019, R. 18.02.2020, R. 19.06.2020 y R. 01.12.2021, entre otras, no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando prueba escrita del derecho de quien formula oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa, pues se desvirtuaría la propia esencia del expediente, según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria».

–En la (23), se confirma, porque las dudas de identidad de la finca expuestas por la registradora no se basan únicamente en la existencia del solape advertido; también tiene en consideración la extensión del lindero común consignado en la descripción literaria de la finca, así como la configuración física del muro existente y apreciable en la ortofotografía, que delimita aparentemente las fincas colindantes.

–En la (24), se confirma, porque, aunque no se han formulado alegaciones por los colindantes, «el registrador suspende la inscripción solicitada por entender que no existe correspondencia entre la finca objeto del expediente y la representación gráfica propuesta, basándose en la entidad del exceso de cabida declarado y en la supresión de un lindero fijo por el este, pudiéndose encubrir con ello negocios no formalizados debidamente u operaciones de modificación de entidades hipotecarias».

–En la (25), se confirma: «La registradora deniega inscribir la georreferenciación pretendida para una finca ‘por entender que la nueva representación gráfica que se pretende inscribir pudiera invadir el dominio público’ a la vista del informe recibido de la jefa de Sección de Patrimonio del Concello de Santiago de Compostela oponiéndose porque estaría invadiéndose un espacio de dominio público, que se detalla en los planos que adjunta a su informe».

–En la (28), «la registradora suspende el inicio del procedimiento regulado en el art. 199 LH por haberse tramitado con anterioridad otro expediente que tenía por objeto la misma representación gráfica catastral cuya constancia registral se pretende»; y se confirma esta calificación porque «puede el registrador titular actual negarse a tramitar un nuevo expediente si la documentación ahora aportada es la misma que se aportó en su día» (cita las R. 10.11.2022 y R. 03.07.2023; confrontar también con R. 30.05.2024, más adelante, en (27)).

–En la (30), se revoca la calificación registral porque el opositor «acompaña para justificar sus argumentos representación gráfica georreferenciada de su propia finca, coherente con la descripción registral de la misma», pero «en la nota de calificación recurrida no consta, ni de modo directo, ni por remisión a ningún otro documento, cuál sea esa georreferenciación que invoca la opositora, ni cuál sea la descripción registral de la finca de la opositora que el registrador estima coherente con dicha georreferenciación, [...] causando por tanto indefensión al promotor a la hora de recurrir contra dicha calificación, y haciendo imposible que este Centro Directivo se pueda pronunciar sobre el fondo del asunto con suficiente conocimiento de causa».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13794.pdf>

R. 29.05.2024. R. P. Santiago de Compostela n.º 1.- **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 (15), se revoca la calificación registral, pues la oposición del colindante se basa solo en «un plano no técnico, dibujado a mano sobre una ortofoto de origen privado»; «debiendo procederse a la inscripción de la georreferenciación si la registradora no fundamenta materialmente y jurídicamente la invasión; es decir, materialmente indicando cuales son las dudas en la identidad de la finca que impiden la inscripción de la georreferenciación, y jurídicamente, indicando en qué modo se han infringido los fundamentos de Derecho, [...] sin perjuicio de la facultad que tiene la registradora de volver a citar a los titulares registrales de la finca colindante para que aclaren o profundicen el contenido de la alegación, que es confusa».

–En la (16), se confirma la nota de calificación, pues se pretende rectificar una georreferenciación ya inscrita en el momento de la compra, ahora con mayor superficie e incluyendo una porción de terreno adicional; pues no es admisible «que el comprador de una finca rectifique unilateralmente, sin concurrencia de la parte vendedora, un error importante en el objeto del negocio de compraventa, y que, además, con ello invada la georreferenciación de una finca colindante».

–En la (22), se revoca, porque no puede estimarse «una oposición de colindante que no está debidamente fundamentada, pues como tiene declarado esta Dirección General, en R. 15.02.2019, R. 20.03.2019, R. 18.02.2020, R. 19.06.2020 y R. 01.12.2021, entre otras, no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando prueba escrita del derecho de quien formula oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa, pues se desvirtuaría la propia esencia del expediente, según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria».

–En la (23), se confirma, porque las dudas de identidad de la finca expuestas por la registradora no se basan únicamente en la existencia del solape advertido; también tiene en consideración la extensión del lindero común consignado en la descripción literaria de la finca, así como la configuración física del muro existente y apreciable en la ortofotografía, que delimita aparentemente las fincas colindantes.

–En la (24), se confirma, porque, aunque no se han formulado alegaciones por los colindantes, «el registrador suspende la inscripción solicitada por entender que no existe correspondencia entre la finca objeto del expediente y la representación gráfica propuesta, basándose en la entidad del exceso de cabida declarado y en la supresión de un lindero fijo por el este, pudiéndose encubrir con ello negocios no formalizados debidamente u operaciones de modificación de entidades hipotecarias».

–En la (25), se confirma: «La registradora deniega inscribir la georreferenciación pretendida para una finca ‘por entender que la nueva representación gráfica que se pretende inscribir pudiera invadir el dominio público’ a la vista del informe recibido de la jefa de Sección de Patrimonio del Concello de Santiago de Compostela oponiéndose porque estaría invadiéndose un espacio de dominio público, que se detalla en los planos que adjunta a su informe».

–En la (28), «la registradora suspende el inicio del procedimiento regulado en el art. 199 LH por haberse tramitado con anterioridad otro expediente que tenía por objeto la misma representación gráfica catastral cuya constancia registral se pretende»; y se confirma esta calificación porque «puede el registrador titular actual negarse a tramitar un nuevo expediente si la documentación ahora aportada es la misma que se aportó en su día» (cita las R. 10.11.2022 y R. 03.07.2023; confrontar también con R. 30.05.2024, más adelante, en (27)).

–En la (30), se revoca la calificación registral porque el opositor «acompaña para justificar sus argumentos representación gráfica georreferenciada de su propia finca, coherente con la descripción registral de la misma», pero «en la nota de calificación recurrida no consta, ni de modo directo, ni por remisión a ningún otro documento, cuál sea esa georreferenciación que invoca la opositora, ni cuál sea la descripción registral de la finca de la opositora que el registrador estima coherente con dicha georreferenciación, [...] causando por tanto indefensión al promotor a la hora de recurrir contra dicha calificación, y haciendo imposible que este Centro Directivo se pueda pronunciar sobre el fondo del asunto con suficiente conocimiento de causa».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13795.pdf>

R. 29.05.2024. R. P. Tomelloso.- **INMATRICULACIÓN; DENEGACIÓN DE LA DE UNA FINCA EN LA QUE SE UBICA UNA CUEVA EXTENDIDA BAJO DOS FINCAS DISTINTAS.**- Se trata del mismo caso que dio lugar a la R. 18.04.2023 (declaración de obra nueva consistente en una bodega-cueva en el subsuelo de una finca registral; la bodega-cueva está dividida en dos partes con el vecino colindante); se vuelve a presentar la declaración de obra nueva acompañada ahora de diversas actas e informes técnicos que no pueden subsanar el defecto de falta de consentimiento del colindante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13796.pdf>

R. 30.05.2024. R. P. Badalona n.º 1.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN; NO PUEDE VOLVERSE A PRESENTAR UN TÍTULO DENEGADO Y CONFIRMADA SU DENEGACIÓN.**- Se confirma la denegación de presentación (e inicio del procedimiento registral) respecto de un título que ya fue objeto de una calificación negativa, confirmada íntegramente por las R. 09.05.2017 y R. (de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques) 15.05.2017. La facultad que concede el art. 108 RH de reiterar la presentación y la petición de calificación, «ya por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. art. 324 LH), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión. [...] La cuestión de fondo habrá de plantearse ante los Tribunales de Justicia», y en ese caso podrá pedirse anotación preventiva de demanda (arts. 727.5 LEC, 42.1 LH y 165 RH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13797.pdf>

R. 30.05.2024. R. P. Iznalloz.- **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 (15), se revoca la calificación registral, pues la oposición del colindante se basa solo en «un plano no técnico, dibujado a mano sobre una ortofoto de origen privado»; «debiendo procederse a la inscripción de la georreferenciación si la registradora no fundamenta materialmente y jurídicamente la invasión; es decir, materialmente indicando cuales son las dudas en la identidad de la finca que impiden la inscripción de la georreferenciación, y jurídicamente, indicando en qué modo se han infringido los fundamentos de Derecho, [...] sin perjuicio de la facultad que tiene la registradora de volver a citar a los titulares registrales de la finca colindante para que aclaren o profundicen el contenido de la alegación, que es confusa».

–En la (16), se confirma la nota de calificación, pues se pretende rectificar una georreferenciación ya inscrita en el momento de la compra, ahora con mayor superficie e incluyendo una porción de terreno adicional; pues no es admisible «que el comprador de una finca rectifique unilateralmente, sin concurrencia de la parte vendedora, un error importante en el objeto del negocio de compraventa, y que, además, con ello invada la georreferenciación de una finca colindante».

–En la (22), se revoca, porque no puede estimarse «una oposición de colindante que no está debidamente fundamentada, pues como tiene declarado esta Dirección General, en R. 15.02.2019, R. 20.03.2019, R. 18.02.2020, R. 19.06.2020 y R. 01.12.2021, entre otras, no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando prueba escrita del derecho de quien formula oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa, pues se desvirtuaría la propia esencia del expediente, según se ha concedido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria».

–En la (23), se confirma, porque las dudas de identidad de la finca expuestas por la registradora no se basan únicamente en la existencia del solape advertido; también tiene en consideración la extensión del lindero común consignado en la descripción literaria de la finca, así como la configuración física del muro existente y apreciable en la ortofotografía, que delimita aparentemente las fincas colindantes.

–En la (24), se confirma, porque, aunque no se han formulado alegaciones por los colindantes, «el registrador suspende la inscripción solicitada por entender que no existe correspondencia entre la finca objeto del expediente y la representación gráfica propuesta, basándose en la entidad del exceso de cabida declarado y en la supresión de un lindero fijo por el este, pudiéndose encubrir con ello negocios no formalizados debidamente u operaciones de modificación de entidades hipotecarias».

–En la (25), se confirma: «La registradora deniega inscribir la georreferenciación pretendida para una finca ‘por entender que la nueva representación gráfica que se pretende inscribir pudiera invadir el dominio público’ a la vista del informe recibido de la jefa de Sección de Patrimonio del Concello de Santiago de Compostela oponiéndose porque estaría invadiéndose un espacio de dominio público, que se detalla en los planos que adjunta a su informe».

–En la (28), «la registradora suspende el inicio del procedimiento regulado en el art. 199 LH por haberse tramitado con anterioridad otro expediente que tenía por objeto la misma representación gráfica catastral cuya constancia registral se pretende»; y se confirma esta calificación porque «puede el registrador titular actual negarse a tramitar un nuevo expediente si la documentación ahora aportada es la misma que se aportó en su día» (cita las R. 10.11.2022 y R. 03.07.2023; confrontar también con R. 30.05.2024, más adelante, en (27)).

–En la (30), se revoca la calificación registral porque el opositor «acompaña para justificar sus argumentos representación gráfica georreferenciada de su propia finca, coherente con la descripción registral de la misma», pero «en la nota de calificación recurrida no consta, ni de modo directo, ni por remisión a ningún otro documento, cuál sea esa georreferenciación que invoca la opositora, ni cuál sea la descripción registral de la finca de la opositora que el registrador estima coherente con dicha georreferenciación, [...] causando por tanto indefensión al promotor a la hora de recurrir contra dicha calificación, y haciendo imposible que este Centro Directivo se pueda pronunciar sobre el fondo del asunto con suficiente conocimiento de causa».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13798.pdf>

R. 30.05.2024. R. P. Albacete n.º 1.- **ARRENDAMIENTOS: EL SUPERIOR A SEIS AÑOS SE CONSIDERA ACTO DE DISPOSICIÓN. BIENES GANANCIALES: EL ARRENDAMIENTO SUPERIOR A SEIS AÑOS SE CONSIDERA ACTO DE DISPOSICIÓN.**– El arrendamiento por plazo superior a seis años (en el caso concreto era por veinte) «debe calificarse como acto de disposición y no de mera administración (cfr. las R. 26.01.2015, R. 09.01.2020, R. 15.07.2021 y R. 27.09.2023). Y, estando inscrita la finca arrendada a nombre de ambos cónyuges con carácter ganancial, es necesario para inscribir el arrendamiento que se haya realizado conjuntamente por ambos cónyuges o por uno cualquiera de ellos con el consentimiento del otro o con la autorización judicial supletoria (vid. arts. 1377 C.c. y 93, aps. 1 y 2, RH)».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13799.pdf>

R. 30.05.2024. R. P. Archidona.- **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 (15), se revoca la calificación registral, pues la oposición del colindante se basa solo en «un plano no técnico, dibujado a mano sobre una ortofoto de origen privado»; «debiendo procederse a la inscripción de la georreferenciación si la registradora no fundamenta materialmente y jurídicamente la invasión; es decir, materialmente indicando cuales son las dudas en la identidad de la finca que impiden la inscripción de la georreferenciación, y jurídicamente, indicando en qué modo se han infringido los fundamentos de Derecho, [...] sin perjuicio de la facultad que tiene la registradora de volver a citar a los titulares registrales de la finca colindante para que aclaren o profundicen el contenido de la alegación, que es confusa».

–En la (16), se confirma la nota de calificación, pues se pretende rectificar una georreferenciación ya inscrita en el momento de la compra, ahora con mayor superficie e incluyendo una porción de terreno adicional; pues no es admisible «que el comprador de una finca rectifique unilateralmente, sin concurrencia de la parte vendedora, un error importante en el objeto del negocio de compraventa, y que, además, con ello invada la georreferenciación de

una finca colindante».

–En la (22), se revoca, porque no puede estimarse «una oposición de colindante que no está debidamente fundamentada, pues como tiene declarado esta Dirección General, en R. 15.02.2019, R. 20.03.2019, R. 18.02.2020, R. 19.06.2020 y R. 01.12.2021, entre otras, no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando prueba escrita del derecho de quien formula oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa, pues se desvirtuaría la propia esencia del expediente, según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria».

–En la (23), se confirma, porque las dudas de identidad de la finca expuestas por la registradora no se basan únicamente en la existencia del solape advertido; también tiene en consideración la extensión del lindero común consignado en la descripción literaria de la finca, así como la configuración física del muro existente y apreciable en la ortofotografía, que delimita aparentemente las fincas colindantes.

–En la (24), se confirma, porque, aunque no se han formulado alegaciones por los colindantes, «el registrador suspende la inscripción solicitada por entender que no existe correspondencia entre la finca objeto del expediente y la representación gráfica propuesta, basándose en la entidad del exceso de cabida declarado y en la supresión de un lindero fijo por el este, pudiéndose encubrir con ello negocios no formalizados debidamente u operaciones de modificación de entidades hipotecarias».

–En la (25), se confirma: «La registradora deniega inscribir la georreferenciación pretendida para una finca ‘por entender que la nueva representación gráfica que se pretende inscribir pudiera invadir el dominio público’ a la vista del informe recibido de la jefa de Sección de Patrimonio del Concello de Santiago de Compostela oponiéndose porque estaría invadiéndose un espacio de dominio público, que se detalla en los planos que adjunta a su informe».

–En la (28), «la registradora suspende el inicio del procedimiento regulado en el art. 199 LH por haberse tramitado con anterioridad otro expediente que tenía por objeto la misma representación gráfica catastral cuya constancia registral se pretende»; y se confirma esta calificación porque «puede el registrador titular actual negarse a tramitar un nuevo expediente si la documentación ahora aportada es la misma que se aportó en su día» (cita las R. 10.11.2022 y R. 03.07.2023; confrontar también con R. 30.05.2024, más adelante, en (27).

–En la (30), se revoca la calificación registral porque el opositor «acompaña para justificar sus argumentos representación gráfica georreferenciada de su propia finca, coherente con la descripción registral de la misma», pero «en la nota de calificación recurrida no consta, ni de modo directo, ni por remisión a ningún otro documento, cuál sea esa georreferenciación que invoca la opositora, ni cuál sea la descripción registral de la finca de la opositora que el registrador estima coherente con dicha georreferenciación, [...] causando por tanto indefensión al promotor a la hora de recurrir contra dicha calificación, y haciendo imposible que este Centro Directivo se pueda pronunciar sobre el fondo del asunto con suficiente conocimiento de causa».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13800.pdf>

R. 06.06.2024. R. P. Barcelona n.º 7.- **DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (art. 524.4 LEC), en el caso de un testimonio de sentencia recaída en procedimiento ordinario de resolución de compraventa, dictada en rebeldía procesal de los demandados, sin que conste en el mismo testimonio el transcurso de los plazos indicados por la Ley de Enjuiciamiento Civil para el ejercicio de la acción de rescisión, pese a constar la firmeza de la sentencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13801.pdf>

R. 11.06.2024. R. P. La Línea de la Concepción.- **GEORREFERENCIACIÓN: LA OPOSICIÓN AL EXPEDIENTE NOTARIAL DEL ART. 201 LH NO PUEDE FORMULARSE ANTE EL REGISTRADOR.**- Tramitado el expediente notarial del art. 201 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, su inscripción es denegada por el registrador porque, «tras consultas y averiguaciones practicadas por el propio Registro» y especialmente del «informe en defensa de la nota de calificación» emitido por el Ayuntamiento (que no había formulado oposición en el momento procedimental oportuno), «se observa que el exceso de cabida que se pretende inscribir se corresponde con un área de una parcela de titularidad municipal». Pero dice la Dirección que en el expediente notarial «tales diligencias y averiguaciones corresponde efectuarlas al propio notario autorizante y a los interesados»; la realización por el registrador no está amparada por ningún precepto legal y supone una duplicación de actuaciones contraria a la economía procedimental y a la seguridad jurídica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/12/pdfs/BOE-A-2024-14261.pdf>

R. 11.06.2024. R. P. Girona n.º 2.- **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 (arts 324 y 326 LH); por ejemplo, R. 22.10.2020: «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 habían inscrito unos estatutos de la comunidad de propietarios prohibiendo el alquiler para explotación o destino turístico, que se habían adoptado sin unanimidad. La recurrente alega que el mero alquiler vacacional no puede considerarse alquiler o explotación turística de una vivienda y, por tanto, su prohibición requiere la unanimidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/12/pdfs/BOE-A-2024-14262.pdf>

R. 11.06.2024. R. P. Sanlúcar la Mayor n.º 2.- **OPCIÓN DE COMPRA: CASO EN QUE EQUIVALE A UN PRÉSTAMO CON PACTO COMISORIO.**- Se confirma que la «opción» pactada se asemeja a una venta en garantía (carta de gracia, retroventa, opción comisorio), prohibida por los arts. 1859 y 1884 C.c.: se anticipa el precio de la opción y el 96 % del precio de la eventual compraventa, y su devolución condiciona la cancelación registral de la opción; con lo que, llegado el caso del ejercicio de la opción por impago, no existiría obligación de consignación

en beneficio de los titulares de cargas posteriores y los posibles acreedores, de existir, se verían perjudicados, toda vez que no operaría la subrogación del precio en lugar del bien.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/12/pdfs/BOE-A-2024-14263.pdf>

R. 11.06.2024. R. P. Madrid nº 4.- **HERENCIA: NORMAS SOBRE ADJUDICACIÓN DE LA HERENCIA QUE NO PUEDEN CONSIDERARSE PARTICIÓN.**- Por muerte de la causante bajo testamento en que hace determinados legados e instituye a determinados herederos, algunos de estos se adjudican determinados bienes de la herencia sin concurso de los demás, por entender que el testamento contenía ya la partición. El registrador considera necesaria la intervención de los restantes herederos, «pues la testadora no hace por sí misma la partición (no declara hacerla en ejercicio de las facultades que el art. 1056 C.c. concede al causante ni se alude a dicha norma legal en ningún momento); y lo que hace es establecer unas reglas, u órdenes, que deben ser seguidas para satisfacer las distintas cuotas hereditarias». La Dirección confirma esta calificación y considera «determinante el hecho de que, además de los términos generales en que se expresó la testadora, no manifieste que esté realizando ya la adjudicación de bienes concretos con efectos desde la apertura de la sucesión»; además del contraste con lo que se dispone para los legatarios, a los que se faculta para tomar posesión por sí mismos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/12/pdfs/BOE-A-2024-14264.pdf>

R. 11.06.2024. R. P. Fuenlabrada nº 3.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDE HACERSE CAMBIO DE USO DE LOCAL CUANDO HAY UN EXPEDIENTE DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA. CALIFICACIÓN REGISTRAL: PUEDE SER NEGATIVA CUANDO LA NULIDAD DE UN TÍTULO RESULTA DE OTRO PRESENTADO DESPUÉS. PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDE PRESCRIBIR LA SANCIÓN POR EL CAMBIO DE USO. PROPIEDAD HORIZONTAL: IDONEIDAD DEL TÉCNICO CERTIFICANTE DE CAMBIO DE USO.**- La propietaria de un local comercial expone que se transformó en vivienda hace más de cuatro años, lo que acredita con certificado de antigüedad de la vivienda, expedido por el arquitecto. La registradora aprecia tres defectos:

-La Dirección confirma el primero: «Existe incoado expediente de infracción urbanística para restablecimiento de la legalidad urbanística respecto del cambio de local a vivienda», por falta de la preceptiva licencia de obra y de declaración responsable sobre cambio de uso, y porque el plan parcial del Ayuntamiento no permite la vivienda en planta baja, sótano o semisótano. Aunque la certificación municipal se haya presentado después que la solicitud de cambio de uso, «siendo la calificación registral global y unitaria –art. 258 LH–, el principio de prioridad registral y orden de presentación de documentos no debe obstar a calificar negativamente un título cuando la presunta validez del mismo resulta contradicha por otro presentado posteriormente».

-También el segundo: «No es susceptible de prescribir el cambio del uso, por tratarse de una actividad continuada en el tiempo, pues el plazo de prescripción de la acción sancionadora comienza cuando se cesa en el uso ilegal, lo que impide la aplicación del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana».

-Pero revoca el tercero: «El arquitecto certificante es también el administrador solidario de la sociedad propietaria de la finca, por lo que puede considerarse que existe un conflicto de interés». Dice la Dirección que «lo que se aprecia es la existencia de una concurrencia de interés propio o compartido, por lo que sólo en el supuesto de que la certificación sea emitida en su condición de técnico municipal, lo que no ocurre en este caso, se encontraría sujeto a un régimen de incompatibilidad»; y que los arts. 50 y 52 RD. 1093/1997 no establecen ninguna limitación por la relación que pueda tener el técnico certificante con la obra en cuestión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/12/pdfs/BOE-A-2024-14265.pdf>

R. 11.06.2024. R. P. Terrassa nº 1.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: PUEDEN INMATRICULARSE SOLO UNO O VARIOS ELEMENTOS PRIVATIVOS. INMATRICULACIÓN: PUEDEN INMATRICULARSE SOLO UNO O VARIOS ELEMENTOS PRIVATIVOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.**- Se pretende en virtud de expediente de dominio la inmatriculación de una cuota indivisa de finca con expresión del elemento privativo que lleva aparejada, vivienda en planta primera, con atribución unilateral de cuota y sin que se describa la totalidad del edificio. La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones (ver, como más reciente, la R. 22.05.2024), tanto en la posibilidad de inmatriculación de uno o varios elementos integrantes de una propiedad horizontal, como en la necesidad de que se hayan descrito todas las circunstancias del art. 8 LH; o sea, descripción de la finca en su totalidad, certificación catastral descriptiva y gráfica coincidente con el solar y declaración de la obra nueva del edificio.

En cambio, no considera necesaria la intervención de los demás propietarios para consentir la fijación de la cuota, «siempre que en el expediente se hayan tomado garantías suficientes para la audiencia de los otros copropietarios», como ocurre en este caso, en que el otro propietario fue citado y no se opuso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/12/pdfs/BOE-A-2024-14266.pdf>

R. 11.06.2024. R. P. Madrid nº 38.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y SUPUESTO DE EXCEPCIÓN.**- Para la inscripción de la constitución en régimen de propiedad horizontal de un edificio situado en la Comunidad de Madrid «es preciso acreditar la licencia urbanística o el acto expreso de conformidad administrativa con la actuación declarada, a menos que mediante certificado de técnico competente se acredite que el número y características de los elementos resultantes sean los que resulten de la licencia de obras que autorizó la construcción de la edificación, por tratarse de un supuesto legal de excepción» (arts. 10.3 LPH y 26.6 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/12/pdfs/BOE-A-2024-14267.pdf>

R. 12.06.2024. R. P. Badalona nº 2.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PROCEDE EL DE UN DOCUMENTO PRIVADO QUE NO PUEDE CAUSAR ASIENTO REGISTRAL. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN PARA DOCUMENTO JUDICIAL QUE NO ES SUSCEPTIBLE DE**

INSCRIPCIÓN.- La Dirección confirma que no puede presentarse en el diario un documento privado de compraventa (art. 3 LH), ni el testimonio de una sentencia de cuyo fallo no resulta ni se declara quién es el titular del dominio de la finca objeto del contrato de compraventa, ni se exime de la obligación posterior de elevar a público dicho documento privado, ni se ordena que se inscriba el pleno dominio a favor de uno solo de los compradores, [...] exclusivamente se absuelve a ambos codemandados en esta demanda primera de todos los pronunciamientos de condena; [...] no existe una determinación de los actos o derechos cuya inscripción haya de practicarse, en contra de los principios de especialidad y rogación (arts. 6 y 9 LH, y 51.6 y 420.1 RH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/12/pdfs/BOE-A-2024-14268.pdf>

R. 12.06.2024. R. P. Málaga nº 13.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: DERECHO TRANSITORIO SOBRE LA ANOTACIÓN PRORROGADA.-** Reitera el contenido de otras muchas resoluciones (por ejemplo, R. 30.11.2005, R. 16.02.2006, R. 11.05.2010, R. 04.06.2010, R. 10.06.2014 y R. 22.11.2019), y de la Instr. DGRN 12.12.2000, en el sentido de que la anotación preventiva de embargo prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la L. 1/07.01.2000, de Enjuiciamiento Civil, no puede cancelarse por caducidad hasta que recaiga resolución definitiva en el procedimiento (art. 199.2 RH). Y, aunque se entendiera que la anotación es cancelable conforme al art. 210.1.8 LH, resulta la expedición de una certificación en el seno del procedimiento judicial en fecha 2008, siendo éste el «dies a quo» para el cómputo del plazo previsto en ese precepto, de 20 años «al tratarse, de manera indubitada, del último asiento practicado en relación con el procedimiento en que se reclama la deuda, pues en contra de lo que afirma recurrente, la nota marginal es indubitadamente un asiento registral, sin que la norma distinga respecto del carácter principal o accesorio que debiera revestir el mismo».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/12/pdfs/BOE-A-2024-14269.pdf>

R. 12.06.2024. R. P. Orihuela nº 1.- **EXPROPIACIÓN FORZOSA: DENEGACIÓN DE CANCELACIÓN DE LA NOTA DEL ART. 32 RH POR NO HABER CADUCADO.-** La Dirección confirma la denegación de la cancelación de la nota marginal extendida al amparo del art. 32 RH (nota de haberse expedido la certificación de dominio y cargas a efectos de la expropiación), por no haber pasado el plazo de caducidad de la nota marginal, que, según el mismo artículo, se cuenta de tres años desde su fecha.

Nota curiosa.- Según el recurrente, la Generalitat y el registrador entienden que la caducidad de la nota «se produce cuando a ellos les plazca, o bien les venga en gana»; no se explica que hayan llegado a la extraña conclusión de que cuando el art. 32 RH dice «desde su fecha» quiere decir «desde su fecha».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/12/pdfs/BOE-A-2024-14270.pdf>

R. 12.06.2024. R. P. Madrid nº 15.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.-** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014 y R. 10.04.2017). En este caso, se solicita la inscripción de un derecho de reversión por expropiación forzosa, en virtud de una serie de transmisiones y títulos que no arranca de la persona que lo tiene inscrito.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/12/pdfs/BOE-A-2024-14271.pdf>

R. 17.06.2024. R. P. Burjassot.- **TÍTULO INSCRIBIBLE: DEBEN RESULTAR LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES Y LAS DEL DERECHO DE CADA ADQUIRENTE.-** «Es evidente que del contenido de la sentencia cuya inscripción se pretende no resultan con la claridad exigible los datos necesarios para determinar las circunstancias personales de los adquirentes, ni la participación indivisa que corresponde a cada uno de ellos, ni el carácter (privativo o sujeto a algún régimen económico matrimonial de comunidad) de dicha adquisición para cada uno de los adquirentes» (arts. 9 LH y 51.9 y 54 RH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/15/pdfs/BOE-A-2024-14486.pdf>

R. 17.06.2024. R. P. Murcia nº 6.- **COMUNIDAD: DISOLUCIÓN QUE NO PUEDE AFECTAR AL EMBARGO SOBRE UNA CUOTA.-** Presentados en el Registro un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación librados en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales derivado de un proceso de división de comunidad, sin previa anotación de demanda y, por tanto, sin nota de expedición de certificación de dominio y cargas, no cabe la cancelación de una anotación de embargo en favor de la Hacienda pública que afecta a una de las cuotas del condominio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/15/pdfs/BOE-A-2024-14487.pdf>

R. 17.06.2024. R. P. Cambados.- **CONCURSO DE ACREEDORES: EL PRIVILEGIO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN HA DE SER RECONOCIDO POR EL JUEZ DEL CONCURSO. URBANISMO: EL PRIVILEGIO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN HA DE SER RECONOCIDO POR EL JUEZ DEL CONCURSO.-** Se plantea si «si unos créditos derivados de los gastos de urbanización de una junta de compensación contra una sociedad en concurso, unos de fecha anterior y otros posterior a la de la declaración del concurso, gozan del derecho a solicitar hipoteca legal tácita en garantía a través de una instancia suscrita por el presidente de la junta de compensación». La Dirección confirma que la vis atractiva del art. 52 RDLeg. 1/05.05.2020, Ley Concursal, hace que sea «el juez del concurso, y no el registrador o la acreedora, quien determine si el crédito es privilegiado o no y si debe integrarse en la masa de acreedores o tiene alguna preferencia», e incluso su reconocimiento como tales no precisaría inscripción registral, expresamente excluida por el art. 271.1 RDLeg. 1/2020; aunque no fuera así, la hipoteca que se pretende inscribir carece de título para la inscripción, «ya que las hipotecas legales únicamente dan derecho a ‘exigir la constitución’ (art. 158 LH), pero han de constituirse voluntariamente (escritura pública, art. 138 LH) o judicialmente (art. 165 LH)».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/15/pdfs/BOE-A-2024-14488.pdf>

R. 20.06.2024. R. P. Algeciras nº 2.- **ARAGÓN: DERECHO EXPECTANTE DE VIUDEDAD E HIPOTECA QUE FINANCIADA ADQUISICIÓN. VIVIENDA FAMILIAR: NO ES NECESARIO CONSENTIMIENTO DEL CÓNYUGE PARA ACTOS COMPLEJOS EN QUE SE ADQUIERE CON HIPOTECA.**- La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 26.09.2022), de que «no son aplicables las restricciones a las facultades dispositivas sobre la vivienda habitual de la familia en caso de hipoteca en garantía del préstamo que financia la adquisición de aquélla»; y en ese sentido estima ahora que no es necesaria la renuncia o posposición del derecho de viudedad del cónyuge cuando el otro adquiere en régimen de separación una vivienda y constituye a la vez la hipoteca que financia su adquisición.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/15/pdfs/BOE-A-2024-14489.pdf>

R. 20.06.2024. R. P. Pamplona nº 4.- **REPRESENTACIÓN: EL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA DEBE INCLUIR LAS FACULTADES DE LOS OTORGANTES DEL PODER.**- Se trata de una escritura otorgada por los representantes de varias entidades religiosas. La Dirección confirma la negativa registral, ya que la jurisprudencia (cita las S. 20.11.2018, S. 22.11.2018 y S. 01.06.2021) «exige que se haga constar la identificación y circunstancias personales del representante que acude a otorgar la escritura, la entidad representada y los datos del poder del que resulta la representación, lo que se cumple completamente en el juicio de suficiencia hecho, pero además exige también que el documento autorizado por el notario deba indicar qué persona y órgano dentro de la entidad otorgó la representación, si su cargo era válido y estaba vigente, y si tenía facultades suficientes para otorgar representación en nombre de la sociedad», lo que no se ha hecho constar en la escritura».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/15/pdfs/BOE-A-2024-14490.pdf>

R. 25.06.2024. R. P. Murcia nº 6.- **EXTRANJEROS: DOCUMENTACIÓN PARA LA INSCRIPCIÓN DE HERENCIA DE CAUSANTE NEERLANDESA. HERENCIA: DOCUMENTACIÓN PARA LA INSCRIPCIÓN DE HERENCIA DE CAUSANTE NEERLANDESA.**- Se trata de una escritura de herencia otorgada ante notario español, referida a «una sucesión internacional en la que la causante, que tenía bienes en España, fallece en los Países Bajos (Estado del que era nacional y residente), con posterioridad a la entrada en aplicación del Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones (el causante falleció después del 17 de agosto de 2015)», y basada en certificado sucesorio nacional neerlandés (Verklaring van Erfrecht). La Dirección confirma varios defectos: 1. El certificado sucesorio neerlandés «carece de la legitimación y efecto probatorio de un certificado sucesorio europeo, por lo que su eficacia queda sujeta a la prueba formal y material, que, mediante juicio de ley, basado en los instrumentos establecidos por el art. 36 RH, o por su propio conocimiento del Derecho de los Países Bajos, realice el notario autorizante y posteriormente califique el registrador», juicio que deberá abarcar el carácter internacional de la sucesión; la aplicación de la ley de la residencia habitual o en su defecto de la Ley nacional (arts. 21 y 22 Rto. 650/2012), y «el contenido de la ley aplicable, especialmente con relación a las limitaciones dispositivas del declarado heredero y a la concurrencia del heredero con los ejecutores testamentarios designados». 2. No consta toda la documentación exigida en el 14 LH: certificado de defunción; certificado de últimas voluntades neerlandés (vid. <http://www.arert.eu>), ya que el testamento que resulta del certificado español ha de considerarse derogado por el posterior neerlandés; y testamento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14690.pdf>

R. 25.06.2024. R. P. Calafell.- **SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: LA PERSONALIDAD JURÍDICA SUBSISTE MIENTRAS QUEDEN RELACIONES PENDIENTES.**- Se trata de una escritura relativa a una disolución de comunidad otorgada por una sociedad y cuya inscripción deniega el registrador porque la tal sociedad «no sólo está extinguida, sino también liquidada, habiéndose extinguido su personalidad jurídica. En la inscripción de liquidación se hizo constar que no existirían acreedores ni deudores». Pero dice la Dirección que «incluso después de la cancelación de la hoja registral de la sociedad liquidada, persiste todavía la personalidad jurídica de ésta como centro residual de imputación en tanto no se agoten totalmente las relaciones jurídicas de que es titular»; y, como dijeron las S. 04.06.2000, S. 27.12.2011 y S. 20.03.2013, «al no haberse concluido el proceso liquidatorio en sentido sustancial, aunque sí formal, los liquidadores continuarán como tales y deberán seguir representando a la sociedad mientras surjan obligaciones pendientes o sobrevenidas, máxime cuando la inscripción de cancelación en el Registro Mercantil no tiene efecto constitutivo, sino meramente declarativo».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14691.pdf>

R. 25.06.2024. R. P. Madrid nº 16.- **RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA LIQUIDACIÓN ES NECESARIA LA PREVIA EN EL REGISTRO CIVIL. EXTRANJEROS: LA INSCRIPCIÓN DE LIQUIDACIÓN DE SU RÉGIMEN MATRIMONIAL NECESITA LA PREVIA EN EL REGISTRO CIVIL CENTRAL.**- La Dirección reitera que es necesario acreditar la previa inscripción en el Registro Civil de una sentencia de separación para inscribir en el Registro de la Propiedad una escritura de liquidación de gananciales (arts. 89 y 1333 C.c., 60.3 LRC y 266 RRC; ver también R. 14.05.2024). En este caso, en el Registro Civil Central, al tratarse de un matrimonio rumano; y a pesar de que la sentencia (española) de separación ya ordena remitir exhorto al Registro Civil, puesto que las circunstancias de la inscripción en este se han de reflejar en el Registro de la Propiedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14692.pdf>

R. 25.06.2024. R. P. Aranjuez.- **IMPUESTOS: EN LAS HERENCIAS DEBE ACREDITARSE LA PRESENTACIÓN EN LA OFICINA LIQUIDADORA COMPETENTE. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN DERIVADA DE PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.**- Se trata de una sentencia que reconoce al demandante su título hereditario sobre el 50 % de una vivienda. La registradora señala varios defectos que se confirman por la Dirección: 1. No se acredita

el pago, exención, prescripción o no sujeción de los impuestos devengados por la herencia (art. 254 LH). 2. No consta descripción identificadora de la finca ni algunas circunstancias personales (arts. 9 LH y 51 RH). 3. El procedimiento no se ha seguido contra el titular registral de la finca, quien no ha tenido ninguna intervención en el mismo y cuyo consentimiento no consta (art. 20 LH). 4. La sentencia en cuestión no ordena la práctica de ninguna inscripción ni la rectificación de ningún asiento. 5. Además de la sentencia reconociendo la condición de heredero y su cuota en la herencia a favor del demandante, sería necesario llevar a cabo la partición de la herencia; no puede afirmarse de manera concluyente que la partición tenga lugar con la referida sentencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14693.pdf>

R. 25.06.2024. R. P. Murcia nº 6.- **INMATRICULACIÓN: EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 203 LH SOLO SE PUEDE INICIAR POR EL ACTA PREVISTA.**- Ante una instancia suscrita por notario acompañada de escritura de partición de herencia donde se solicita la expedición de certificación para iniciar procedimiento de inmatriculación de una finca no inscrita, la Dirección confirma que la solicitud de esa certificación solo puede hacerse enviando al registrador copia del acta, que deberá incoar el notario en virtud de la solicitud que, en este caso, se ha hecho en la escritura de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14694.pdf>

R. 25.06.2024. R. P. Málaga nº 3.- **CONCURSO DE ACREEDORES: LA VENTA POR PRECIO INFERIOR AL PACTADO EN LA HIPOTECA REQUIERE ACEPTACIÓN DEL ACREEDOR.**- La Dirección confirma que «es necesario que se acredite o se exprese en el mandamiento de cancelación de cargas dictado en un procedimiento concursal en el que se ha autorizado la venta directa de determinada finca afecta a un crédito con privilegio especial a un precio inferior al pactado al constituir la garantía, la aceptación expresa del acreedor con privilegio especial»; así resulta del art. 210 RDLeg. 1/05.05.2020, Ley Concursal, (o 155.4 L. 22/2003 en la anterior redacción entonces vigente; ver también S. 23.07.2013). Distinto sería que en el procedimiento judicial se hubiese considerado que se han cumplido los requisitos que la Ley Concursal establece para que se pueda llevar a cabo la venta, afirmando que los acreedores con privilegio especial afectados han tenido la intervención adecuada en el proceso concursal, pues entonces el registrador no podría discrepar de esta valoración judicial (arts. 18 LH y 100 RH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14695.pdf>

R. 26.06.2024. R. P. Santa Cruz de Tenerife nº 3.- **DONACIÓN: LA REVOCACIÓN REQUIERE CONSENTIMIENTO DEL DONATARIO O RESOLUCIÓN JUDICIAL.**- Se trata de una escritura de revocación de donación por ingratitud de los donatarios. La Dirección confirma que su inscripción requiere consentimiento de los donatarios o resolución judicial en procedimiento dirigido contra ellos, según las reglas generales sobre ineficacia del negocio inscrito (cfr. arts. 647, 1113 y ss. C.c. y 1, 23, 37, 38 y 40 LH). Además de que el donante se refiere a la ingratitud en general, sin precisar de cuál de las causas del art. 648 C.c. se trata (ver también S. 20.07.2015 y art. 531-15 C.c.Cat.); y «la escritura de donación no incluye ninguna condición cuyo incumplimiento tenga como efecto la resolución automática del negocio». En realidad, el recurrente solo pedía que «de forma preventiva, deberá anotarse la revocación de la donación hasta que finalice el correspondiente procedimiento judicial al efecto»; lo que supone utilizar el recurso «para un fin que no le es propio, como es obtener la práctica de un asiento que no había sido solicitado previamente y respecto del cual no existe calificación» (art. 326 LH).

Huelga añadir que la pretensión del recurrente de obtener la anotación de la revocación es la anotación preventiva de demanda ordenada por el Juzgado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14697.pdf>

R. 26.06.2024. R. P. Navahermosa.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: PUEDEN INMATRICULARSE SOLO UNO O VARIOS ELEMENTOS PRIVATIVOS. INMATRICULACIÓN: PUEDEN INMATRICULARSE SOLO UNO O VARIOS ELEMENTOS PRIVATIVOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 11.06.2024), tanto en cuanto a la posibilidad de inmatricular separadamente elementos privativos de una propiedad horizontal, como a la necesidad de que para ello se hayan descrito todas las circunstancias del art. 8 LH; o sea, descripción de la finca en su totalidad, certificación catastral descriptiva y gráfica coincidente con el solar y declaración de la obra nueva del edificio. También considera innecesaria la intervención de los demás propietarios para consentir la fijación de la cuota, «siempre que en el expediente se hayan tomado garantías suficientes para la audiencia de los otros copropietarios, bien a través de un expediente previo de dominio, bien a través del procedimiento de los arts. 199 y 205 LH».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14699.pdf>

R. 26.06.2024. R. P. Altea.- **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 otras resoluciones. En este caso, mediante instancia privada se solicita la anulación de la inscripción de la rectificación de la descripción y georreferenciación de una finca, «porque dicha rectificación supone una disminución de la superficie de su finca». La Dirección repite que el asiento practicado está bajo la salvaguardia de los Tribunales (art. 1.3 LH) y su posible impugnación ha de hacerse judicialmente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14700.pdf>

R. 26.06.2024. R. P. Manacor nº 1.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS 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 suspende, y la Dirección confirma, al apreciar la oposición de colindantes de la que resulta «invasión de los límites

físicos aparentes en el territorio consistentes en los muretes de separación que se aprecian tanto en la ortofotografía oficial disponible en el geoportel registral como en las fotografías desde el suelo aportadas por los opositores»; la oposición es «detallada y suficientemente fundamentada», y «el juicio de identidad de la finca por parte del registrador está debidamente motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que haya utilizado expresiones genéricas».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14701.pdf>

R. 27.06.2024. R. P. Madrid nº 12.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014 y R. 10.04.2017). En este caso, se trataba de un acta en la que quien se decía propietario de cuatro fincas autorizaba para el futuro «el adosamiento de construcciones a lindero común». En este caso, dice el registrador que «el recurrente no tiene titularidad registral de todas las parcelas que se adosan» (art. 20 LH). Además, dice la Dirección que, «aunque se podría haber constituido un derecho real de servidumbre, lo cierto es que lo que se ha formalizado son meras autorizaciones para un adosamiento que no tienen acceso al Registro» por falta de trascendencia real.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14702.pdf>

R. 27.06.2024. R. P. Madrid nº 1.- **IMPUESTOS: NECESIDAD DE JUSTIFICARLOS EN LA ADQUISICIÓN POR USUCAPIÓN. TITULAR REGISTRAL: SON NECESARIAS SUS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES. DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA.**- Ante una sentencia declarativa de adquisición dominio por usucapión dictada en rebeldía procesal de los demandados, la Dirección confirma los tres defectos señalados por el registrador: 1. Falta de liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (art. 254.1 LH). 2. Falta de circunstancias personales de los adjudicatarios que permitan su debida identificación (arts. 9 LH y 51 RH). 3. Falta de firmeza de la resolución judicial (art. 524.4 LEC).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14703.pdf>

R. 27.06.2024. R. P. La Unión nº 2.- **REANUDACIÓN DEL TRACTO: EL EXPEDIENTE DEL ART. 208 LH REQUIERE ACREDITAR EL TÍTULO DE ADQUISICIÓN DEL PROMOTOR.**- Se trata del expediente notarial para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido regulado en el art. 208 LH, suspendido por la notaria ante la objeción del registrador de que no se acredita el título por el que cada uno de los propietarios de las 7/10 partes indivisas que se pretenden reanudar, transmitieron al causante del que dice heredar el promotor. La Dirección reconoce que, como dice el recurrente, «puede existir una extraordinaria dificultad de aportar títulos formales, pero el problema que se plantea en el presente expediente es que el título material o causa de la adquisición no ha quedado expresado ya que se hacen meras menciones a ‘pactos de los promotores’ y que ‘de facto’ se disfrutaba de la vivienda».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14704.pdf>

R. 27.06.2024. R. P. Telde.- **INMATRICULACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS SOBRE PREVIA INSCRIPCIÓN DE LA FINCA.**- Se revoca la denegación de una inmatriculación de una finca en virtud del acta de conclusión de un expediente de dominio tramitado conforme a lo previsto en el art. 203 LH. Estima la Dirección que la denegación registral «se fundamenta en una simple conjetura», y que «al indicarse la colindancia de la finca a inmatricular con aquella con la que se ha apreciado una posible correspondencia, la notificación edictal a los herederos del titular registral de esta, unida a su falta de oposición, determinan la falta de fundamento de las dudas expuestas por el registrador».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14705.pdf>

R. 27.06.2024. R. P. Cullera.- **REANUDACIÓN DEL TRACTO: NO PROCEDE EL EXPEDIENTE CUANDO NO HAY RUPTURA DEL TRACTO Y SE TRAE CAUSA DEL TITULAR REGISTRAL.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 29.06.2022). En este caso, «presentada un acta para la reanudación de tracto interrumpido, la registradora no practica la inscripción por no existir realmente interrupción del tracto sucesivo, al «tratarse de una adquisición directa del titular registral y de su causahabiente».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14706.pdf>

R. 27.06.2024. R. P. Avilés nº 1.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS 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 suspende, y la Dirección confirma la suspensión, por la oposición de un colindante, que alega invasión de su finca, que es conforme a la realidad geográfica del terreno, y que ya se ha realizado el deslinde y el amojonamiento, que tiene realizado un estudio topográfico en el cual se describen cuáles son sus delimitaciones, deslindes y amojonamientos, y que además existe un «suco» en el terreno que sirve para delimitar a las dos fincas colindantes; además, aporta la documentación técnica en la que basa su alegación; y esa situación es ratificada por el informe del Ayuntamiento y puede comprobarse fácilmente si se consulta la cartografía catastral en la sede electrónica de la Dirección General de Catastro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14707.pdf>

R. 28.06.2024. R. P. A Coruña nº 2.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: NECESIDAD DE LICENCIA MUNICIPAL.**- Se trata de una escritura de segregación sobre una finca registral en la que ya constaba otra

edificación, que queda en la finca resto, y declaración otra obra nueva sobre la finca segregada; se dice no ser necesaria la licencia «al estar ambos edificios perfectamente delimitados catastralmente y satisfacer impuestos de bienes inmuebles distintos». Pero el registrador y la Dirección consideran necesaria la licencia de segregación, «sin que pueda considerarse suficiente a estos efectos el contar con la licencia de obras» (art. 26 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y 352 y ss. D. 143/2016 Rto. de la Ley del Suelo de Galicia), «siendo competencia municipal el valorar la procedencia de la segregación o el reconocimiento de su existencia», y precisamente consta incorporado a la escritura un informe del Concello da Coruña, según el cual «no concurre ninguno de los supuestos legalmente previstos para declarar la innecesidad de la licencia y que para dividir la parcela original en dos con el edificio construido en ella, se debe obtener la preceptiva licencia».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14709.pdf>

R. 28.06.2024. R. P. Sanlúcar la Mayor nº 1.- **OPCIÓN DE COMPRA: PARA LA CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES ES NECESARIA LA CONSIGNACIÓN DEL PRECIO.**- Se trata de una escritura de cancelación de cargas (concretamente, de una anotación de embargo) posteriores a la opción que se había ejercitado. La Dirección confirma que para ello es necesaria la consignación o depósito del precio a disposición de los titulares de las cargas posteriores que se pretende cancelar (art. 175.6 RH). En un principio la Dirección entendió que la consignación debía ser del precio íntegro sin admitir ninguna deducción (cfr. R. 11.06.2002); pero en resoluciones posteriores (cfr. R. 10.12.2019) se admitió la posibilidad de cancelación sin consignación «cuando no proceda pago alguno en el momento de la compraventa según lo convenido en la escritura de concesión del derecho de opción y reflejado en el asiento registral», excepción que no se da en el caso debatido, en que sí se efectuó un pago a la parte vendedora en el momento de la compraventa; tampoco resulta admisible la retención del precio por quien ejerce la opción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14710.pdf>

R. 28.06.2024. R. P. Lleida nº 1.- **COMPRAVENTA: NO PUEDE INSCRIBIRSE HERENCIA DE PROPIEDAD PLENA DE FINCA SUJETA A RESERVA DE DOMINIO. HERENCIA: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA PROPIEDAD PLENA DE FINCA SUJETA A RESERVA DE DOMINIO.**- Se trata de una escritura de herencia en la que las herederas se adjudican una finca que consta inscrita a nombre de la causante por título de compraventa, pero con pacto expreso de reserva del dominio a favor de la vendedora hasta el total pago del precio, que actúa como condición suspensiva de la adquisición. La Dirección confirma la denegación registral por falta de cumplimiento de la condición suspensiva; ciertamente «ningún obstáculo existe para inscribir la adjudicación hereditaria del derecho tal como consta inscrito en el Registro y, por ende, con la reserva de dominio; lo que ocurre es que para ello es necesaria la solicitud expresa por los interesados».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14711.pdf>

R. 28.06.2024. R. P. Madrid nº 7.- **CONCURSO DE ACREEDORES: LA VENTA DE UNA FINCA REQUIERE CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA QUE LA GRAVA.**- La Dirección confirma la denegación de inscripción de una escritura de venta de determinada finca otorgada por la administradora concursal de la sociedad titular registral, declarada en concurso de acreedores, en fase de liquidación; denegación basada en que no se cancela simultáneamente una hipoteca que grava la finca, con pago del crédito privilegiado. En efecto, «constituyendo el concurso de acreedores una ejecución, aunque universal, e implicando un acto de liquidación del patrimonio del concursado, es imprescindible, para poder inscribir la transmisión de cada finca a favor del adquirente o adjudicatario, la cancelación simultánea y expresa de todas las cargas de contenido económico que las gravaran y, singularmente de las hipotecas que recayeran sobre las mismas (arts. 225 RDLeg. 1/05.05.2020, Ley Concursal, 674 LEC y 132 LH), no siendo suficiente para ello la mera manifestación, del acreedor o de la autoridad judicial, de que ha sido reembolsado»; esa cancelación será posible «si el acreedor hipotecario consiente expresamente» o por «mandamiento de cancelación de cargas del Juzgado Mercantil, donde se inserte la resolución del juez del concurso, que deberá ser firme (art. 524.4 LEC), en la que acuerde la cancelación y donde se exprese, en relación con los acreedores privilegiados cuya garantía se cancele, la intervención que hayan tenido en el procedimiento y el destino dado al precio obtenido en la transmisión» (que se ha pagado o consignado el precio del bien a su favor).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14712.pdf>

R. 28.06.2024. R. P. Madrid nº 38.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y SUPUESTO DE EXCEPCIÓN.**- Reitera el contenido de la R. 11.06.2024, del mismo Registro, y la primera, del mismo recurrente, sobre la constitución en régimen de propiedad horizontal de un edificio situado en la Comunidad de Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14713.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14714.pdf>

R. 02.07.2024. R. P. San Javier nº 2.- **HERENCIA: PARTICIÓN POR EL CONTADOR PARTIDOR TESTAMENTARIO CON INTERESADOS SUJETOS A TUTELA.**- Se trata de una escritura de partición de su herencia otorgada por la albacea contadora partidora testamentaria designada por la causante; se da la circunstancia de que dos de los hijos legatarios han sido declarados incapaces y sujetos a tutela; la otorgante hace constar que en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 1057.3 C.c. ha citado a los respectivos tutores. El registrador considera necesarias las resoluciones judiciales de declaración de discapacidad, su inscripción en el Registro Civil y la aprobación judicial de la partición conforme a los arts. 289 y 1057 C.c. Pero la Dirección no admite la calificación negativa «en los términos en que se ha formulado»: dice que, «aunque estén interesadas en la sucesión personas sujetas a tutela, no surgen en el curso de la partición conducida por el contador supuestos de actuaciones sujetas a control o refrendo judicial, hipótesis que se limitan a los casos de actuación de un representante legal como parte otorgante de un acto particional en nombre de su representado (cfr. R. 18.06.2013 y R. 26.06.2019, entre otras)»;

por otra parte, «la formación del inventario no es uno de los actos enumerados en el art. 271 C.c. (en su redacción anterior a la Ley 8/2021), para los cuales el tutor debía recabar autorización judicial previa. Además, aun cuando el apartado cuarto del citado artículo exigía la autorización judicial para la aceptación de la herencia sin beneficio de inventario, en el presente caso no se formaliza dicha aceptación y, según la doctrina de este Centro Directivo (cfr. R. 19.09.2002, R. 13.10.2005, R. 20.07.2007 y R. 13.12.2010), la falta de aceptación del heredero o del legatario no impide la inscripción correspondiente, que puede hacerse sometida a la condición suspensiva de dicha aceptación, la cual habrá de entenderse cumplida cuando el expresado heredero o legatario realice cualquier acto inscribible».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15162.pdf>

R. 08.07.2024. R. P. Castropol.- **INMATRICULACIÓN: DENEGACIÓN DE UNA ADJUDICACIÓN DE HERENCIA COMO TÍTULO HÁBIL PARA INICIAR EL EXPEDIENTE. HERENCIA: DENEGACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN A RESERVA DE PAGAR LEGÍTIMAS EN DINERO.**- El heredero único con facultad de pagar las legítimas en metálico se adjudica los bienes hereditarios con obligación de pagar en metálico la legítima de sus hermanos; inicia el expediente notarial para la inmatriculación del art. 203 LH y se toma la correspondiente anotación preventiva; en escritura posterior se notificaba y se citaba a los otros legitimarios la intención de pago, lo que estos rechazaron por no estar conformes con la cantidad resultante de las valoraciones de los bienes; la notaria cerraba el expediente considerando inscribibles las adjudicaciones. La registradora deniega la inmatriculación por considerar que el título de propiedad aportado no es título material hábil para transmitir el dominio al promotor del expediente, por defectos que confirma la Dirección: En cuanto a la facultad de pago de la legítima en metálico, no se cumplen estrictamente los requisitos legales como protección de los derechos de los legitimarios: el primero es el cumplimiento de plazos de notificación de la decisión del pago de la legítima en esa forma, plazo de un año, cuya superación implica caducidad (art. 844 C.c.); el segundo, la aprobación por el letrado de administración de justicia o notario, salvo confirmación de los legitimarios (art. 843 C.c. y 80.2 RH). Nada de esto se ha cumplido, por lo que, caducada la facultad, debe volverse a las reglas generales, a la consideración de la legítima como «pars bonorum», que atribuye al legitimario el derecho a una porción del haber hereditario que debe ser pagada en bienes de la herencia, y, por tanto, a la necesidad de su intervención en la partición; sin que pueda alegarse, como hace el recurrente, que se trataba de una partición hecha por el testador y, por ende, debe pasarse por ella (arts. 1056 y 1068 C.c.), porque en realidad el testador no partía, sino que daba unas «normas para la partición o normas particionales».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15163.pdf>

R. 08.07.2024. R. P. Aguilar de la Frontera.- **BIENES GANANCIASLES: PUEDEN INSCRIBIRSE COMO PRIVATIVOS LOS BIENES DECLARADOS COMO TALES POR LOS CÓNYUGES.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de varias resoluciones (ver, por ejemplo, R. 12.06.2020, R. 15.01.2021, R. 08.09.2021, 09.09.2021, R. 04.07.2022 y R. 30.11.2022). En este caso comparecen unos cónyuges casados en gananciales y la esposa compra una finca; manifiestan que lo hace con dinero privativo «y solicitan expresamente que se inscriba a su nombre con tal carácter, y no por confesión»

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15164.pdf>

R. 08.07.2024. R. P. Terrassa nº 5.- **HERENCIA: LEGADOS: DUDAS FUNDADAS DE QUE LA FINCA QUE SE ADJUDICA LA LEGATARIA SEA REALMENTE LA LEGADA.**- La testadora prelegaba a su hermana, con facultad de tomar posesión por sí misma, una «finca sita (...), con salidas (...) y la calle (...); según la escritura de herencia, esa finca se corresponde con las registrales 191 y 112; al hacer ahora la prelegataria una escritura de adición y adjudicarse la finca 157, dice la Dirección que «existen, al menos, dudas razonables de que deba incluirse en el objeto del prelegado; dudas cuyo esclarecimiento no puede desarrollarse en el procedimiento registral sin intervención de todos los herederos de la referida titular registral o quienes por ley tengan facultades de interpretación del testamento, sin perjuicio de acudir a la vía judicial en caso de falta de acuerdo».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15165.pdf>

R. 08.07.2024. R. P. A Coruña nº 2.- **PUBLICIDAD REGISTRAL: NECESIDAD DE INTERÉS PATRIMONIAL PRECISO EN EL SOLICITANTE. PUBLICIDAD REGISTRAL: SOLICITUD DE INFORMACIÓN PARA INTERPONER ACCIONES.**- Se trata de solicitud de certificación literal de varias fincas incluidas en un proyecto de reparcelación, para «acudir a la Justicia ordinaria en defensa de los intereses del Ayuntamiento», ante supuestas irregularidades registrales. La Dirección confirma que «no concurre en el peticionario interés legítimo suficientemente acreditado, al no ser titular de ningún derecho sobre las fincas que se solicita, y no presentar ningún principio de prueba de permita a la registradora valorar la verosimilitud de la posible interposición de acciones, más cuando la información que solicita ha sido objeto de la publicidad prevista para los proyectos de reparcelación».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15167.pdf>

R. 08.07.2024. R. P. Valencia nº 2.- **IMPUESTOS: ERROR INTRASCENDENTE EN LA LIQUIDACIÓN DE IMPUESTO DE UNA ESCRITURA DE HIPOTECA.**- El registrador deniega el asiento de presentación de una escritura por falta de justificación del pago del impuesto, ya que el que se presenta se refiere a una escritura con distinto número de protocolo. La Dirección revoca esa calificación, porque, fuera de los casos del art. 420 RH, «el registrador ha de presentar aun cuando ya al tiempo de la presentación compruebe o intuya la existencia de algún defecto que, una vez practicada la oportuna calificación, impedirá la práctica del asiento registral solicitado», y el mismo art. 255 LH, que veta el acceso al Registro de títulos no liquidados, permite el asiento de presentación. Además, puede observarse que la escritura calificada se presentó a autoliquidación con ejemplar de la carta de pago y se ingresó la cantidad resultante, sin más que un error en el número de protocolo, y consta que la Administración Tributaria ha tenido conocimiento del error material.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15168.pdf>

R. 09.07.2024. R. P. El Escorial nº 2.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL. PROPIEDAD HORIZONTAL: LA SERVIDUMBRE INSCRITA A FAVOR DE CADA PROPIETARIO NO PUEDE CANCELARSE POR ACUERDO COMUNITARIO.**- 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 escritura de elevación a público de un acuerdo de la comunidad de propietarios por la que se renuncia a una servidumbre y se solicita la cancelación de la misma; pero la servidumbre no está inscrita a favor de la comunidad, sino a favor de la finca solar y «de todas y cada una de las fincas que de la misma puedan resultar cuando fuera objeto de declaración de obra nueva y división horizontal».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15169.pdf>

R. 09.07.2024. R. P. Madrid nº 2.- **URBANISMO: MODIFICACIÓN DEL CAMBIO DE USO EN AUTONOMÍA QUE NO ADMITE LA PRESCRIPCIÓN.**- Se trata de una escritura en la que se formaliza el cambio de uso de un local descrito como «garaje almacén» para destinarlo a vivienda en un edificio en régimen de propiedad horizontal. La Dirección reitera (ver R. 21.07.2021 R. 09.04.2024 y R. 11.06.2024) «la exigencia, de cara a la inscripción en el Registro de la Propiedad (donde sólo cabe que accedan actos y derechos plenamente válidos) de los cambios de uso por antigüedad ex art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de un acto de aprobación de la Administración, sea expreso o mediante la conformidad de ésta con la declaración responsable presentada al efecto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15170.pdf>

R. 09.07.2024. R. P. Madrid nº 2.- **EXTRANJEROS: INADMISIÓN DE UN CERTIFICADO SUCESORIO EUROPEO.**- El recurso se refiere a una sucesión internacional en que la causante, residente en Austria y de nacionalidad austriaca, fallece con posterioridad a la entrada en aplicación del Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones, y basada la sucesión en un certificado sucesorio europeo. La Dirección confirma la negativa registral a la inscripción: El certificado es ineficaz por transcurso del plazo previsto, puesto que la validez de la copia –el certificado circula siempre en copia– conforme al art. 70 Rto. UE 650/2012, es de seis meses, habiéndose expedido indebidamente por el plazo de un año. Aunque esto bastaría para la negativa, la Dirección señala varias razones más: expedición por un comisario o notario que no indica la delegación preceptiva de un tribunal; certificados de defunción que no cumplen con el Rto. UE 1191/06.07.2016; no acompañamiento de certificado de defunción; no se indica si ha existido o no una liquidación de patrimonio conyugal; hay una menor cuyos intereses no se han salvaguardado debidamente; referencia a un acuerdo de donación notarial ajena al proceso sucesorio; falta de determinación de la finca de que se trata. Y es que el certificado sucesorio europeo «ni permite alterar las normas establecidas en el propio Reglamento, ni en otros instrumentos en materia de Derecho de familia, ni puede afectar a la legislación de origen que en su caso deberá ser probada».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15171.pdf>

R. 09.07.2024. R. P. Oviedo nº 2.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS 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, y la Dirección confirma la denegación, por la oposición de dos colindantes, titulares registrales; que alegan superposición de la representación gráfica que se pretende inscribir con aquella que aportan los colindantes, aportando certificado técnico, fotografías del camino que las separa, ortofotografía y coordenadas georreferenciadas de la finca titularidad de los opositores; el otro colindante aporta además certificado técnico y medición a través del correspondiente informe de validación gráfica catastral con código seguro de verificación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15172.pdf>

R. 09.07.2024. R. P. Palma de Mallorca nº 2.- **COMRAVENTA: NECESIDAD DEL SEGURO DECENAL EN LA VENTA DE VIVIENDA NO DESTINADA A USO PROPIO.**- «Inscrita una obra nueva terminada de una vivienda sin haberse constituido el seguro decenal del art. 19 L. 38/05.11.1999, de Ordenación de la Edificación, por tratarse de un supuesto de autopromoción de una única vivienda unifamiliar para uso propio, se presenta ahora una escritura de compraventa de la vivienda». La Dirección expone el régimen vigente, de necesidad del seguro decenal, la excepción de una única vivienda unifamiliar para uso propio, y la contraexcepción de transmisión inter vivos dentro del plazo de diez años, salvo que el autopromotor, que deberá acreditar haber utilizado la vivienda, fuese expresamente exonerado. Y rechaza la afirmación del registrador de que la sociedad vendedora, cotitular registral, no reúna la condición de autopromotor individual; pues ese concepto puede comprender tanto a las personas físicas como jurídicas (ver R. 09.07.2003 y R. 05.04.2005) e incluso a la copropiedad a varias personas (R. 16.05.2014). En cambio, estima que no ha quedado acreditada la utilización de la vivienda para uso propio; pues, aunque el uso puede ser por temporada (R. 28.10.2004), debe extenderse al período que protege, es decir al comprendido desde la obra nueva hasta la enajenación (Res.-Circ. DGRN 03.12.2003); y en este caso, los propios recurrentes reconocen que la finca «está destinada a su uso por terceras personas a través de contratos de cesión temporal de uso».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15173.pdf>

R. 09.07.2024. R. P. Monóvar.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- «Mediante escritura pública se solicita la inscripción de una declaración de obra nueva y la incorporación de la georreferenciación de la finca sobre la que se declara, con la consiguiente rectificación de la descripción». Tramitado por el registrador el expediente del art. 199.2 LH, deniega la inscripción por la oposición formulada por un colindante «porque se invade parcialmente la finca de su propiedad, alegando además la inexactitud catastral, aportando un informe topográfico con la correspondiente georreferenciación

alternativa en apoyo del contenido de su alegación». Estima la Dirección que «la oposición del colindante se encuentra debidamente sustentada con documentación cartográfica y afirmaciones bastante precisas sobre las inexactitudes de la cartografía catastral vigente y de la posible invasión de la georreferenciación alternativa presentada respecto a parte de la parcela de su propiedad» (como en la R. 22.12.2021); y confirma la nota de calificación «respecto a la denegación de la inscripción de la georreferenciación aportada, por posible por invasión de una finca colindante, pero debe procederse a la inscripción de la declaración de obra nueva, pues ninguna objeción respecto de ella se ha formulado en la nota de calificación».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15174.pdf>

R. 10.07.2024. R. P. Almería n.º 3.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS 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 (contenida en informe de validación gráfica catastral con código seguro de verificación) y rectificación de su descripción (con reducción de su superficie y alteración de linderos), el registrador la deniega, y la Dirección confirma la denegación, por la oposición de un colindante registral, que denuncia invasión de su finca, basándose en informe técnico elaborado por ingeniero agrónomo. El oponente no tiene previamente inscrita su georreferenciación y, por tanto, no cabe aplicar la norma de denegación por coincidencia en todo o parte con otra base gráfica inscrita; pero sí que consta la correspondencia con determinadas parcelas catastrales; y, aunque eso no supone ni rectificación de la superficie inscrita ni inscripción de la georreferenciación catastral (dada la laxitud de los requisitos legales para ello y la limitación de sus efectos, conforme a los arts. 45 y 48 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario), sí refleja una controversia entre titulares registrales de fincas colindantes acerca de su respectiva georreferenciación (ver R. 23.05.2022), que debe resolverse judicialmente o, si los interesados lo estiman conveniente, por la conciliación prevista en el art. 103 bis LH, por arbitraje o por el deslinde del art. 200 LH.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/24/pdfs/BOE-A-2024-15312.pdf>

R. 10.07.2024. R. P. Telde.- **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 (arts 324 y 326 LH); por ejemplo, R. 22.10.2020 o R. 11.06.2024. En este caso, se solicitaba por la recurrente la declaración de nulidad de pleno derecho de una inscripción de segregación y simultánea inscripción de su representación gráfica georreferenciada. A la vez se deniega la expedición de certificación solicitada sobre «informe del topógrafo del Registro de la Propiedad», «pues no dispone la institución registral de sus propios técnicos topógrafos, ni está prevista legalmente tal posibilidad».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/24/pdfs/BOE-A-2024-15313.pdf>

R. 10.07.2024. R. P. Alberic.- **DOBLE INMATRICULACIÓN: DENEGACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 209 LH POR NO DARSE EL SUPUESTO DE HECHO.** - En el presente caso, mediante instancia privada se solicita el inicio de un expediente registral para subsanar la doble inmatriculación (art. 209 LH); la solicitante alega que se ha inscrito un exceso de cabida de finca colindante con la suya, que implica doble inmatriculación de la porción inscrita y de su propia finca colindante. Pero el recurso se desestima (o más bien queda sin asunto) porque la colindancia no resulta del Registro, y el exceso de cabida cuestionado no se inscribió porque no se cumplieron los requisitos legales para ello.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/24/pdfs/BOE-A-2024-15314.pdf>

R. 10.07.2024. R. P. Alcalá de Guadaíra n.º 1.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS 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, y la Dirección confirma la denegación, por la oposición de un colindante, que acompaña «informe técnico descriptivo y gráfico suscrito por arquitecto, con la descripción, superficie, antigüedad, y coordenadas de los vértices georreferenciados de la finca de su propiedad, fotografías de las fincas, así como informe de validación gráfica alternativo con resultado de validación positivo, del que resultan las coordenadas georreferenciadas que le corresponderían a cada una de las fincas colindantes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/24/pdfs/BOE-A-2024-15315.pdf>

R. 10.07.2024. R. M. Córdoba.- **SOCIEDAD CIVIL: EN SU TRANSFORMACIÓN EN LIMITADA CONSTARÁ LA ANTERIOR FECHA DE INICIO DE OPERACIONES.** - «Inscrita parcialmente una escritura de transformación de sociedad civil en sociedad de responsabilidad limitada, la nota de calificación excluye de la inscripción la expresión estatutaria de la fecha de inicio de actividades, anterior a la escritura de transformación, por contravenir lo establecido en los arts. 24 LSC y 180 RRM». Pero la Dirección estima el recurso, y dice que, como la sociedad no ha estado inscrita con anterioridad en el Registro Mercantil, «la expresión de la fecha en que la sociedad inició sus operaciones debe especificarse con carácter obligatorio en los estatutos sociales», y esa fecha es la de inicio como sociedad civil, ya que esta existe como tal desde que se perfecciona el contrato (art. 1679 C.c.).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/24/pdfs/BOE-A-2024-15316.pdf>

R. 10.07.2024. R. P. Madrid n.º 33.- **DOCUMENTO JUDICIAL: EL MANDAMIENTO JUDICIAL COMO NECESARIO PARA LAS ACTUACIONES REGISTRALES.** - Dictado un auto judicial que declara nula por abusiva la cláusula de vencimiento anticipado y acordado «el sobreseimiento y archivo de los autos», para la cancelación de los asientos de adjudicación de la finca hipotecada y de cancelación de la hipoteca ejecutada no es suficiente la instancia privada que lo solicita acompañando testimonio del auto de sobreseimiento, sino que es necesaria la presentación de un mandamiento judicial (cuyo libramiento se prevé en el propio auto): «la figura del mandamiento judicial constituye un elemento formal indispensable para una gran parte de las actuaciones registrales (vid. arts. 133 y 134 LH y 674 LEC), sin perjuicio de la inscripción directa de sentencias firmes cuando así resulte de su propio contenido, al amparo de los arts. 521 LEC y 257 LH (cfr. R. 13.06.2014)»; en un caso como este (ver, por ejemplo, R. 09.01.2023), «el auto de sobreseimiento de la ejecución debía declarar, al menos, la nulidad de todo lo actuado en la ejecución hipotecaria, ordenando genéricamente la cancelación de todos los asientos a que la misma hubiera dado lugar».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/24/pdfs/BOE-A-2024-15317.pdf>

R. 11.07.2024. R. P. Meco.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: EL CORREO ELECTRÓNICO NO ES MEDIO HÁBIL DE PRESENTACIÓN.** - Solicitada por el Ayuntamiento anotación preventiva de un expediente de protección de legalidad urbanística, se suspende por el registrador por no constar la notificación del expediente al titular de la finca; el Ayuntamiento remite entonces algunos justificantes por correo electrónico. Pero dice la Dirección que «la presentación o remisión de documentos por correo electrónico a la cuenta de correo del Registro de la Propiedad destinatario no encaja en ninguno de los ‘medios de presentación’ contemplados en el art. 248 LH, pues aunque en sentido amplio se pueda considerar que es una modalidad de ‘remisión telemática’, esta concreta modalidad no es la que contempla el número 3 de dicho artículo, ya que no cumple los requisitos establecidos en dicho número y en el art. 112.5.2 L. 24/2001, ni respeta el principio de titulación pública (cfr. arts. 3 LH y 420 RH), por lo que no debe entenderse admisible» (ver en el mismo sentido la R. 28.05.2024).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/24/pdfs/BOE-A-2024-15318.pdf>

R. 11.07.2024. R. P. Santa Lucía de Tirajana.- **IMPUESTOS: NO ES NECESARIO ACREDITAR SU LIQUIDACIÓN EN «UN EVIDENTE SUPUESTO DE NO SUJECCIÓN».** - Se trata de convenio suscrito por el que el Instituto Canario de la Vivienda cede gratuitamente al Ayuntamiento de Ingenio dos parcelas con destino a la construcción de viviendas de promoción pública; se acredita en el expediente que se ha dado cuenta de la cesión al órgano competente de la Comunidad Autónoma de Canarias para su toma de razón (art. 6 D. 8/05.02.2015, para la agilización y modernización de la gestión del patrimonio de las Corporaciones Locales Canarias. De manera que queda como único defecto señalado por el registrador el que no se acredita la liquidación del impuesto de transmisiones patrimoniales y del de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (art. 254 LH). También se revoca por la Dirección, al tratarse de «un evidente supuesto de no sujeción».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/24/pdfs/BOE-A-2024-15319.pdf>

R. 11.07.2024. R. P. Santa Lucía de Tirajana.- **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 (arts 324 y 326 LH); por ejemplo, R. 22.10.2020 o R. 11.06.2024. En este caso, la recurrente discute exclusivamente la valoración del título adquisitivo de una finca ya inscrita en favor del Ayuntamiento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/24/pdfs/BOE-A-2024-15320.pdf>

R. 11.07.2024. R. P. Almazán.- **INMATRICULACIÓN: RELAJACIÓN DE REQUISITOS PARA UNA PARTE INDIVISA DE FINCA YA INSCRITA.** - Se trata de una escritura en la que solicita la inmatriculación de 1/6 de una finca inmatriculada ya en cuanto a las 5/6 restantes. «El único defecto que alega la registradora es la falta de coincidencia de la descripción de la finca contenida en el título con la que resulta de la certificación catastral». Pero dice la Dirección que la certificación catastral es legalmente exigible en los casos de inmatriculación ordinaria, o incluso de inmatriculación de la primera parte indivisa, «supuesto diferente al del presente expediente, en el que la finca ya está inmatriculada».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/24/pdfs/BOE-A-2024-15321.pdf>

R. 11.07.2024. R. P. Almonte.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: DERECHO DE LOS ACREEDORES POSTERIORES AL SOBRENTE DEL PRECIO DEL REMATE.** - La Dirección confirma la suspensión de inscripción de una adjudicación y de las cancelaciones de cargas derivadas de una ejecución hipotecaria, por haberse entregado al acreedor ejecutante por intereses moratorios una cantidad superior a la cubierta por la responsabilidad hipotecaria, existiendo acreedores posteriores titulares de una hipoteca y varios embargos (art. 692 LEC); como dice la registradora, el exceso sobre la cobertura hipotecaria debe reclamarse por la vía ordinaria; «los titulares registrales de las hipotecas o embargos, si son terceros que ya constaban en el procedimiento, bien porque ya figuraban en la certificación de cargas expedida a efectos de la ejecución, bien porque, advertidos por la nota de su expedición, han comparecido por su propia iniciativa para hacer valer sus derechos sobre el eventual sobrante, tienen ese derecho a que el Juzgado les entregue el citado sobrante, en su condición de acreedores posteriores, sobrante que, en último

término, ha de entregarse al tercer poseedor, si lo hubiere, antes que al ejecutante».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/24/pdfs/BOE-A-2024-15322.pdf>

1.2. Mercantil. (Por Pedro Ávila Navarro)

R. 17.05.2024. R. M. Valencia nº 3.- **SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: ES ADMISIBLE EL OBJETO SOCIAL RELATIVO A NEGOCIACIÓN DE VALORES QUE NO SEA POR CUENTA AJENA.**- El Registro Mercantil inscribe parcialmente la constitución de una sociedad limitada, omitiendo en el objeto social (en resumen) la participación en el capital de otras entidades y la administración de las acciones, participaciones o cuotas correspondientes, por entender que sería necesario precisar que la participación será en sociedades filiales o controladas, para que no se incida en el ámbito reservado a las empresas de servicio de inversión (arts. 42 C. de c. y 123.b L. 6/17.03.2023, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión). Pero la Dirección dispone la inscripción de aquellas cláusulas por entender, como en la R. 10.11.2021, que la actividad controvertida «no consiste en la prestación de servicios a terceros, sino en la inversión del patrimonio de la propia compañía, resulta evidente que en tal caso no existe prestación alguna de servicios de inversión» (ver también la R. 29.01.2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13523.pdf>

R. 17.05.2024. R. M. Alicante nº 4.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SIN INFORME DEL AUDITOR PEDIDO POR LA MINORÍA.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (por ejemplo, R. 03.12.2020 o R. 22.06.2022), sin que pueda prescindirse del informe del auditor pedido por la minoría porque se haya nombrado posteriormente auditor voluntario por el órgano de administración; «solo podrá llevarse a cabo el depósito de las cuentas anuales de dicho ejercicio si están debidamente auditadas por el auditor designado al efecto por el Registro Mercantil».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13524.pdf>

R. 21.05.2024. R. M. Madrid nº 13.- **SOCIEDAD LIMITADA: AUDITORÍA: NOMBRAMIENTO POR LOS ADMINISTRADORES EN SOCIEDAD NO OBLIGADA.**- Se trata del nombramiento de auditor, en sociedad no obligada a verificar sus cuentas, por el órgano de administración, antes del fin del ejercicio social. La Dirección reitera su doctrina (ver, por ejemplo, R. 16.04.2012 y R. 20.02.2018) de que «en sociedades no obligadas, la designación de auditor voluntario puede llevarse a cabo en cualquier momento, antes o después del cierre del ejercicio social, puede llevarse a cabo por el periodo de tiempo determinado que resulte del contrato sin sujetarse a un periodo mínimo, y puede realizarse por la junta general o por el órgano de administración, al no existir atribución competencial exclusiva a favor de aquella; [...] el derecho que a los socios reconoce el art. 265.2 LSC [a pedir al Registro Mercantil el nombramiento de auditor] no queda menoscabado por el hecho de que la sociedad no obligada a verificación contable haya designado, por medio de su órgano de administración, un auditor voluntario, siempre que dicho nombramiento sea debidamente inscrito en el Registro Mercantil». (Ver también sobre esta materia las R. 12.11.2000, R. 08.05.2013, R. 21.06.2013 y R. 20.06.2016).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13529.pdf>

R. 04.06.2024. R. M. Central nº 1.- **REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: DENEGACIÓN Y RESERVA DE DENOMINACIONES SOCIALES.**- Se solicita al Registro Mercantil Central reserva de una denominación social: por orden de preferencia: «Jambops, S.L.», «Jambops Solutions, S.L.» y «Jambops Consulting, S.L.». El Registro deniega la primera por aparecer previamente registrada y emite certificación de reserva de denominación respecto de la segunda. Los interesados, más que recurrir, lo que hacen es pedir una explicación del sentido de la calificación a la Dirección General, en lugar de hacerlo al propio Registro. Y la Dirección explica que es correcta la denegación primera, aunque la sociedad ya registrada sea anónima, puesto que ha de prescindirse de las indicaciones relativas a la forma social (art. 408.1.3 RRM); que también lo es la reserva de la segunda, porque «cuando la denominación solicitada se componga de una palabra que constituya una denominación inscrita pero vaya acompañada de otra palabra que no constituya un término genérico o accesorio (art. 408.1.2 RRM), podrá ser objeto de certificación positiva y de reserva si el registrador considera que constituye una denominación nueva y suficientemente diferenciada (vid., por todas, R. 21.06.2019)»; y que, tras la reserva de la segunda, «no ha lugar a certificar sobre la tercera, solicitada para el caso de que alguna de las dos anteriores estuviese previamente inscrita o reservada (art. 412.1 RRM)».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13543.pdf>

R. 13.05.2024. R. M. Pontevedra nº 3.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: SOCIEDAD ANÓNIMA DEPORTIVA: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS COMO CAUSA LEGAL DE SEPARACIÓN.**- Se trata de la modificación de estatutos de una sociedad anónima deportiva, que restringe las actividades del objeto social a una única modalidad deportiva (fútbol). La Dirección confirma que esa restricción «es causa legal de separación de los socios que no hayan votado a favor del acuerdo, por lo que es necesaria su publicación en el BORME o la comunicación escrita a cada uno de los socios que no hayan votado a favor del acuerdo, y que se haga constar por los administradores que ningún socio ha ejercitado el derecho de separación dentro del plazo establecido o que la sociedad, previa autorización de la junta general, ha adquirido las acciones de los socios separados, o reducido el capital social» (arts. 348 y 349 LSC y 206 RRM).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13775.pdf>

R. 14.05.2024. R. M. Madrid nº 1.- **SOCIEDAD LIMITADA: APORTACIONES: JUSTIFICACIÓN DE LA**

DINERARIA Y FECHA DE LA CERTIFICACIÓN BANCARIA.- Se trata de una escritura de constitución de sociedad limitada con aportaciones dinerarias cuya realidad se acredita con certificación bancaria en la que figura una fecha de expedición anterior en más de dos meses, si bien está expedida con sello de la entidad de crédito en que consta como fecha otra dentro de los dos meses. Frente a las objeciones registrales, basadas en los arts. 6, 58 y 189 RRM, entiende la Dirección que en la fecha de aquel sello se ha renovado la certificación bancaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13783.pdf>

R. 28.05.2024. R. M. Madrid nº 13.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: JUNTA GENERAL: ES NULA LA CELEBRADA FUERA DEL DOMICILIO SOCIAL. SOCIEDAD ANÓNIMA: JUNTA GENERAL: SOLICITADA ACTA NOTARIAL DE LA JUNTA, LOS ACUERDOS NO SON EFICACES SIN ELLA. REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS IMPIDE INSCRIBIR EL NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORES.**- Se trata de una escritura de elevación a público de acuerdo social de una sociedad anónima. La Dirección confirma los tres defectos señalados por el registrador:

-La junta convocada para su celebración en el domicilio social no fue realizada en este, lo que provoca su nulidad (art. 175 LSC e interpretación del mismo por el Tribunal Supremo y la Dirección General); es «insostenible» la afirmación del recurrente de que la celebración en un vehículo aparcado en la calle a la altura del domicilio equivale a celebración en este.

-«Existe tomada anotación preventiva de solicitud de presencia notarial en la junta general», por lo que la falta del acta convierte los acuerdos en ineficaces (art. 203 LSC; ver también R. 01.03.2023).

-«La hoja registral se encuentra cerrada por falta del depósito de cuentas anuales» (art. 282.2 LSC; en el mismo sentido múltiples resoluciones, por ejemplo, R. 31.10.2023).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13791.pdf>

R. 25.06.2024. R. M. Valladolid.- **SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: NO PUEDE CELEBRARSE EN SEGUNDA CONVOCATORIA.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 26.02.2013) (ver arts. 176, 177, 193, 194 y 198 LSC).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14696.pdf>

R. 26.06.2024. R. M. Madrid nº 17.- **REPRESENTACIÓN: LA FACULTAD DE SUSTITUIR EL PODER NO PUEDE SUSTITUIRSE SIN AUTORIZACIÓN EXPRESA.**- «La facultad de sustituir [el poder] no puede considerarse como susceptible a su vez de sustitución, ya que el poderdante inicial la ha concedido exclusivamente al apoderado en el que tiene depositada su confianza, por lo que para poder practicarla sucesivamente (sea o no con límites) ello ha de explicitarse con absoluta y meridiana claridad» (ver arts. 261 y 296 C. de c.).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14698.pdf>

R. 27.06.2024. R. M. Madrid nº 3.- **REGISTRO MERCANTIL: DENEGACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN POR LA PRESENTACIÓN DE DOS TÍTULOS INCOMPATIBLES.**- En el Registro Mercantil aparece inscrito un consejo de administración y presentado un documento privado de nombramiento de nuevo consejo; se presenta ahora escritura de renuncia del consejo que aparece inscrito. La Dirección confirma la calificación negativa de este último y reitera la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 10.04.2024), en el sentido de que, ante la presentación de dos títulos incompatibles, «el registrador [mercantil] debe suspender la inscripción de los títulos incompatibles (o de todos y sus conexos) y remitir la cuestión relativa a la determinación de cuál sea el auténtico a la decisión de juez competente, cuya función el registrador no puede suplir».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14708.pdf>

R. 08.07.2024. R. M. Madrid nº 23.- **SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: CAMBIO DE DOMICILIO A OTRO TÉRMINO PROHIBIDO POR LOS ESTATUTOS.**- Se trata de una escritura en la que el administrador único de una sociedad limitada traslada el domicilio a otro término municipal, siendo así que los estatutos solo le permiten hacerlo dentro del mismo término. La Dirección reconoce que, según el art. 285 LSC, el órgano de administración puede trasladar el domicilio dentro del territorio nacional, salvo disposición contraria de los estatutos, y que se considera como tal la que establezca expresamente que el órgano de administración no ostenta esta competencia. Pero en este caso los estatutos están redactados en 2019, después de la entrada en vigor de la redacción del precepto que autorizaba el movimiento en todo el territorio nacional (RDL 15 /2017); y «de una interpretación lógica del art. 285.2 LSC y atendiendo a la realidad social al tiempo de la constitución de la sociedad (vid. art. 3.1 C.c.)», debe concluirse que al establecer los estatutos sociales el posible cambio dentro del mismo término municipal, «se trata de una disposición contraria a la competencia de dicho órgano para cambiarlo dentro de todo el territorio nacional».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15166.pdf>

R. 09.07.2024. R. M. Madrid nº 23.- **SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: REPRODUCCIÓN PARCIAL DE PRECEPTO LEGAL QUE NO CONSTITUYE DEFECTO. SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: REQUISITOS DE LA INSCRIPCIÓN PARCIAL.**- La Dirección repasa su propia doctrina sobre previsiones estatutarias del lugar de celebración de la junta; en este caso, «lo que se hace es una reproducción parcial del art. 175 LSC, sólo de su inciso segundo, pero ello no implica un defecto que impida su inscripción» (el registrador interpretaba que la transcripción parcial en los estatutos, «si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración...».

con omisión de la regla general de celebración en el término municipal, implicaba autorización para convocar en cualquier lugar del territorio nacional).

Los demás defectos hacen referencia a la posibilidad de la inscripción parcial del art. 63 RRM; y la Dirección reitera la doctrina de la R. 03.04.2013: «No basta con que la inscripción parcial se solicite por la parte interesada sino que es preciso que la inscripción así practicada no desvirtúe el negocio celebrado entre las partes. [...] La solicitud genérica de inscripción parcial, en cuanto que cláusula de estilo contenida en el título, no puede ser aplicada sin una rogación específica que determine sobre qué parte concreta de la cláusula debatida se solicita la no inscripción. De lo contrario se deja en manos del registrador mercantil la delimitación de la estructura social conformada en los estatutos lo que puede suponer una alteración sustancial de lo pactado».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15175.pdf>

R. 09.07.2024. R. M. Alicante nº 4.- **SOCIEDAD LIMITADA; CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SIN INFORME DEL AUDITOR PEDIDO POR LA MINORÍA.**- Se presentan a depósito las cuentas anuales de una sociedad limitada, y son objeto de calificación negativa al no venir acompañadas de informe de verificación, ya que un socio solicitó así practicada la designación de auditor (arts. 265.2 y 279.1 LSC); pero en el desarrollo del procedimiento ninguno de los designados aceptó el encargo, por lo que la registradora cerró el expediente, según disp. final 1 RD. 2/12.01.2021, Reglamento de Auditoría de Cuentas. La Dirección cita la S. 03.07.2008, según la cual, «la denegación, y entendemos que el impedimento, del informe de auditoría, que no se ha pedido abusivamente o de mala fe, supone lisa y llanamente un conculcación total del derecho de información, lo que debe ser causa ineludible de una nulidad radical y de pleno derecho a los acuerdos de la junta cuestionada (STS 18.07.2001)»; y concluye que «para poder depositar las cuentas del ejercicio 2021 de la sociedad rogante será necesario que las mismas se auditen por el auditor que designe la registradora, previa reapertura del expediente, o que el socio minoritario que instó el mismo, desista o renuncie a su derecho».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15176.pdf>

R. 10.07.2024. R. M. Córdoba.- **SOCIEDAD CIVIL: EN SU TRANSFORMACIÓN EN LIMITADA CONSTARÁ LA ANTERIOR FECHA DE INICIO DE OPERACIONES.**- «Inscrita parcialmente una escritura de transformación de sociedad de responsabilidad limitada, la nota de calificación excluye de la inscripción la expresión estatutaria de la fecha de inicio de actividades, anterior a la escritura de transformación, por contravenir lo establecido en los arts. 24 LSC y 180 RRM». Pero la Dirección estima el recurso, y dice que, como la sociedad no ha estado inscrita con anterioridad en el Registro Mercantil, «la expresión de la fecha en que la sociedad inició sus operaciones debe especificarse con carácter obligatorio en los estatutos sociales», y esa fecha es la de inicio como sociedad civil, ya que esta existe como tal desde que se perfecciona el contrato (art. 1679 C.c.).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/24/pdfs/BOE-A-2024-15316.pdf>

R. 11.07.2024. R. M. Lugo.- **SOCIEDAD CIVIL: LA TRANSFORMACIÓN EN LIMITADA DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DEL RDL 5/2023.** - Una sociedad civil se transforma en sociedad de responsabilidad limitada. La registradora rechaza la inscripción solicitada porque no se cumplen los requisitos que para ello exige el RDL 5/28.06.2023 (de trasposición de directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles, etcétera), relativos fundamentalmente a la necesaria incorporación del proyecto de transformación, con el balance de transformación y certificaciones de encontrarse al corriente en las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social; así como los requisitos de notificación a los trabajadores y de publicación del acuerdo de modificación; arts. 9.1, 5.6, 9.2 y 10 RDL 5/2023). El recurrente niega que sea de aplicación tal disposición, «al no tener la sociedad transformada objeto mercantil». Pero dice la Dirección que ese argumento contradice frontalmente esa norma, cuyo art. 1 ya se refiere a sociedades mercantiles, bien por el objeto, bien por la forma de su constitución.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/24/pdfs/BOE-A-2024-15323.pdf>

R. 11.07.2024. R. M. Lugo.- **SOCIEDAD CIVIL: LA TRANSFORMACIÓN EN LIMITADA DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DEL RDL 5/2023.** - Una sociedad civil se transforma en sociedad de responsabilidad limitada. La registradora rechaza la inscripción solicitada porque no se cumplen los requisitos que para ello exige el RDL 5/28.06.2023 (de trasposición de directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles, etcétera), relativos fundamentalmente a la necesaria incorporación del proyecto de transformación, con el balance de transformación y certificaciones de encontrarse al corriente en las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social; así como los requisitos de notificación a los trabajadores y de publicación del acuerdo de modificación; arts. 9.1, 5.6, 9.2 y 10 RDL 5/2023). El recurrente niega que sea de aplicación tal disposición, «al no tener la sociedad transformada objeto mercantil». Pero dice la Dirección que ese argumento contradice frontalmente esa norma, cuyo art. 1 ya se refiere a sociedades mercantiles, bien por el objeto, bien por la forma de su constitución.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/24/pdfs/BOE-A-2024-15324.pdf>

1.4. Resoluciones Anuladas judicialmente

R. 14.06.2024. R. P. Puigcerdá.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: UN CASO DE IMPROCEDENCIA DE TANTEO ARRENDATICIO POR EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO.**

Se publica la S.JPI Girona-4 27.11.2023, que revoca la R. 15.11.2022. No constan las razones.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/12/pdfs/BOE-A-2024-14272.pdf>

R. 14.06.2024. R. P. Santander nº 1.- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: LA SOLICITUD GENÉRICA DE INSCRIPCIÓN PARCIAL NO PERMITE PRESCINDIR DE PACTOS DE EJECUCIÓN.**

Se publica la S.JPI Santander-3 21.03.2024, que revoca la R. 08.02.2023. No constan las razones.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/12/pdfs/BOE-A-2024-14273.pdf>

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

R. 17.05.2024. R. M. Valencia nº 3.- **SOCIEDADES SUJETAS O NO A LA LEY DEL MERCADO DE VALORES.**

SE REVOCA

Entendemos las empresas de servicios de inversión como aquellas en las que concurren en su actividad la triple condición, desarrollar la actividad de prestación de servicios o de inversión de forma profesional y en relación a terceros, referida a instrumentos financieros regulados en la LMV y adoptar alguna de las formas recogidas en la misma (sociedad de valores, agencia de valores, sociedad gestora de cartera o empresa de asesoramiento financiero).

No obstante, lo anterior, para que una sociedad de capital se encuentre sujeta a las exigencias de la Ley del Mercado de Valores es preciso que el objeto que constituya su actividad se acomode a sus previsiones sin que la mera referencia a actividades que pueden quedar cubiertas por la norma sea suficiente si dichas actividades no se llevan a cabo en los estrictos términos que la ley exige.

En el caso que nos ocupa se observa que la sociedad comprende entre sus actividades algunas que las que pueden constituir actividades sujetas a la Ley del Mercado de Valores pero no las somete a su regulación porque del título constitutivo resulta que las actividades descritas ni implican que se traten de actividades de inversión con relación a terceros y sujetas a la Ley del Mercado de Valores ni voluntad de sujetarse a su regulación.

No procede exigir una concreción de actividades cuando las relacionadas dentro del objeto social no implican la sujeción al tipo legal especial previsto en la normativa del mercado de valores ni existe indicio alguno de que las actividades puedan llevarse a cabo de modo que determine su sujeción a dicha norma.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13523.pdf>

R. 17.05.2024. R. M. Alicante nº 4.- **DEPÓSITO DE CUENTAS SIN INFORME DE AUDITOR CONSTANDO EN EL REGISTRO SOLICITUD DE NOMBRAMIENTO DE AUDITOR POR LA MINORÍA.**

SE CONFIRMA

Constando en el RM solicitud de designación de auditor por la minoría, aunque este no se haya designado, no cabe el depósito de cuentas sin que se acompañe el informe de un auditor nombrado por el registrador mercantil, sin que quepa oponer que se acompañe informe por auditor nombrado voluntariamente por la sociedad, pero que no constaba previamente inscrito en el registro ni se acreditó haber entregado dicho informe al solicitante con anterioridad a la designación por el registrador mercantil.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13524.pdf>

R. 21.05.2024. R. M. Madrid nº 13.- **NOMBRAMIENTO E INSCRIPCIÓN DE AUDITOR VOLUNTARIO CERRADO EL EJERCICIO SOCIAL Y DERECHO DEL MINORITARIO A SOLICITAR DESIGNACION DE AUDITOR.**

SE REVOCA

La DG confirma su doctrina de que el derecho del socio minoritario que reconoce el art. 265.2 LSC no queda menoscabado por el hecho de que la sociedad no obligada a verificación contable haya designado, por medio de su órgano de administración un auditor voluntario siempre que dicho nombramiento sea debidamente inscrito en el Registro Mercantil ya haya sido antes o después del cierre del ejercicio social. Y sin perjuicio de que si un socio minoritario desea que sea la junta general de la sociedad no obligada a la que lleve a cabo el nombramiento de auditor voluntario antes del fin del ejercicio tiene el derecho a acudir a utilizar la vía de solicitar y obtener convocatoria de junta general en la que dicha cuestión se comprenda en el orden del día (art. 168 LSC).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13529.pdf>

R. 04.06.2024. R. M. Central nº 1.- **DENOMINACION SOCIAL: IDENTIDAD.**

SE CONFIRMA

La DG confirma la doctrina de que es necesario, además de garantizar la personalidad jurídica a las sociedades mercantiles se impone la necesidad de asignar un nombre que las identifique en el tráfico jurídico como sujeto de derecho. La identidad no tiene que ser total y absoluta, sino detectar elementos que puedan inducir a error sobre la identidad de las sociedades, incluido a nivel fonético. Concretamente, las denominaciones sociales en relación con el concepto de identidad debe considerarse ampliado a lo que se llama “cuasi identidad” o “identidad sustancial”.

En el caso que nos ocupa, se ha denegado la primera opción de denominación de una lista de denominaciones presentada al registro mercantil central al darse los requisitos exigidos de identidad con otra sociedad ya existente, pero si se ha admitido una segunda opción. El recurrente debería haber pedido aclaración al registro mercantil central en relación con la denegación de la primera denominación solicitada por ser dicho registro el encargado de gestionar y dar la publicidad de las denominaciones de sociedades de capital y otras entidades.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/03/pdfs/BOE-A-2024-13543.pdf>

R. 13.05.2024. R. M. Pontevedra nº 3.- **MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL OBJETO SOCIAL.**

SE CONFIRMA

La supresión de actividades incluidas en el objeto social –en el caso que nos ocupa eliminan todas las actividades distintas del fútbol– debe ser considerada como una modificación sustancial de dicho objeto social (art. 346 LSC y Resolución de 29 de junio de 2022). Esto debe ser entendido aunque dichas actividades que han sido eliminadas del objeto social no hayan sido desarrolladas por la sociedad por lo que es necesario publicar la modificación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil o comunicar por escrito a cada uno de ellos socios que no hayan votado a favor del acuerdo, y que se haga constar por los administradores que ningún socio ha ejercitado el derecho de separación dentro del plazo establecido o que la sociedad, previa autorización de la junta general, ha adquirido las participaciones sociales de los socios separados, o la reducción del capital social.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13775.pdf>

R. 14.05.2024. R. M. Madrid nº 1.- **CONSTITUCION SOCIEDAD: PLAZO PARA LA APORTACIÓN DINERARIA.**

SE REVOCA

La aportación dineraria que se lleva a cabo en entidad bancaria cuando se constituye una sociedad de responsabilidad limitada que se acredita con certificación bancaria debe constar que la fecha de ingreso de la cantidad dineraria está comprendida dentro de los dos meses anteriores a la fecha de escritura de la constitución.

En el supuesto que nos ocupa este requisito se cumple porque consta en la certificación caducada por un día un sello de la entidad con fecha posterior, por lo que debe entenderse renovada aquella.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13783.pdf>

R. 28.05.2024. R. M. Madrid nº 13.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SOLICITUD DE PRESENCIA NOTARIAL. CIERRE REGISTRAL POR FALTA DEPÓSITO DE CUENTAS. LUGAR DE CELEBRACIÓN DE LA JUNTA.**

SE CONFIRMA

La DG confirma la doctrina de que cuando la sociedad tiene inscrita una anotación preventiva de solicitud de presencial notarial de las reguladas en el art. 203.1 LSC respecto de la junta general exige que se presente con el título a inscribir el acta expedida por notario que ha estado presente en dicha junta, no concurriendo este requisito en el caso que nos ocupa porque se trata de acta elaborada por el secretario de la junta general y protocolizada ante otro notario el mismo día. (Sentencia del TS 561/2022 de 12 de julio de la Sala de lo Civil, Resoluciones de la DGSJFP de 8 de febrero y 4 de julio de 2022, entre otras)

No procede la inscripción por estar la hoja de la sociedad cerrada por falta de depósito de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2022 y no encontramos en ninguno de los supuestos regulados como excepción legal. (art. 282.2 LSC)

Finalmente, no puede ser considerada válida la celebración de una junta general y los acuerdos adoptados en ella cuando la convocatoria determina que la misma se celebra en el domicilio social y realmente se celebra en otro lugar, en el caso que nos ocupa, en un vehículo –aunque sea según comenta el recurrente, estacionado a la altura de dicho número del domicilio social.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13791.pdf>

R. 25.06.2024. R. M. Valladolid.- **JUNTA GENERAL: CONVOCATORIA NO VÁLIDA EN SL. NO CABE SEGUNDA CONVOCATORIA.**

SE CONFIRMA

La DG confirma diversos criterios en esta resolución. En primer lugar y en relación con la validez de la Junta General celebrada el día 23 de octubre en segunda convocatoria, habiendo sido convocada en otra fecha –4 de octubre de 2023– es doctrina de nuestro Centro Directivo que no es admisible la celebración de junta en segunda convocatoria para las sociedades de responsabilidad limitada por dos razones: la primera porque la previsión legal para la adopción de acuerdos se basa en la exigencia de un porcentaje de votos correspondientes a las participaciones en que se divide el capital social lo que implica un quorum que exige una previa previsión legal específica para que sea posible una segunda celebración (art. 198 LSC), y, en segundo lugar, porque aceptar una segunda reunión no prevista legalmente implica la atribución al órgano de administración de facultades discrecionales sin distinción del quorum requerido y sin limitación de fecha lo que implica una pérdida de seguridad jurídica y una amenaza para los derechos del socio. (Resoluciones DG de 11 de enero y 11 de noviembre de 2002 y 22 de mayo de 2012). En el caso que nos ocupa, además el administrador único convocante se presentó a la hora prevista para la primera convocatoria y le notificó el notario la suspensión por no poder acudir el administrador concursal de la herencia que era titular del 70% del capital social, no siendo válido el acuerdo adoptado por la mayoría del capital social, ya que al no ser acuerdo del 100% no cabe la constitución en junta general universal, debiendo continuar la junta como convocada.

Por otro lado, no se cumple el artículo 16 de los estatutos en el que se indica que si uno de los puntos del orden del día para la celebración de una junta se incluyera la “fusión o escisión” de la sociedad, entre la fecha de la citación remitida al último socio y la fijada para la celebración de la Junta debe haber un plazo mínimo de un mes. En el caso que nos ocupa la junta es convocada el 4 de octubre de 2023 para celebrarse el 23 de octubre de 2023 por lo que no se respeta el plazo mínimo de un mes que, por lo demás, también establece el art. 47.2 RDL5/2023.

En definitiva, la DG indica que al no ser válidamente celebrada la junta general no es necesario entrar en el resto de defectos y el recurso no puede prosperar.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14696.pdf>

R. 26.06.2024. R. M. Madrid nº 17.- **PODER: FACULTAD DE OTORGAR NUEVOS PODERES AL APODERADO.FACULTAD DE SUSTITUIR EL PODER.**

SE CONFIRMA

La DG confirma que el poderdante no puede conceder al apoderado la facultad de otorgar nuevos poderes, para ello es necesario el consentimiento del órgano de administración. (Arts. 296 y 261 del Código de Comercio y Resoluciones de la DG 19 de diciembre de 2019, entre otras.) La facultad de sustituir no es susceptible a su vez de sustitución, ya que el poderdante inicial ha concedido el apoderamiento inicial en base a una relación de confianza, por lo que para poder practicar la sustitución sucesivamente es necesario detallar de forma clara y precisa la misma.

Finalmente, aunque un poder no puede ser objeto de interpretación restrictiva tampoco significa que se debe interpretar extensivamente, sino que debe ser objeto de interpretación estricta en base a lo indicado en el texto en que se otorga dicho poder.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14698.pdf>

R. 27.06.2024. R. M. Madrid nº 3.- **CALIFICACIÓN CONJUNTA DE DOCUMENTOS PENDIENTES CON LOS PRESENTADOS.**

SE CONFIRMA

La DG confirma que el registrador en su calificación debe tener en cuenta no sólo los documentos inicialmente presentados, sino también los auténticos y relacionados con éstos, aunque se presente después al registro, con el objeto de que sean examinados en una calificación conjunta todos los documentos pendientes de despacho relativos a un mismo sujeto inscribible con la finalidad de obtener una calificación lo más acertada a la realidad y evitar inscripciones inútiles e ineficaces. En el caso que nos ocupa, nos encontramos ante el hecho de que en el registro obra inscrito un órgano de administración de 1999, en el Libro Diario hay una presentación de un documento privado que resulta de una Junta General celebrada en febrero de 2022 que nombra un consejo de administración (calificada de defecto subsanable) y en la escritura pública objeto de la presente calificación en relación con una Junta General celebrada en agosto de 2022 donde renuncia el consejo de administración (que no son los que obran en el documento anterior) y por el que se modifican los artículos estatutarios relativos al órgano de administración y se designa administrador único. (Stcia del TS número 561/2022, de 12 de julio)

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/17/pdfs/BOE-A-2024-14708.pdf>

R. 08.07.2024. R. M. Madrid nº 23.- **TRASLADO DE DOMICILIO SOCIAL CONTRARIO A LO DISPUESTO EN LOS ESTATUTOS.**

SE CONFIRMA

La DG confirma la calificación del Registrador en relación con un traslado de domicilio social de una SL constituida en 2019, en la que el artículo 3 de sus estatutos indican de forma explícita que por acuerdo del órgano de administración se podrá cambiar el domicilio social dentro del mismo término municipal. En el supuesto que nos ocupa el administrador único se ha extralimitado en su competencia queriendo cambiar el domicilio social de Madrid a Getafe, es decir, en diferente término municipal. (Real Decreto-ley 15/2017 y art. 285.2 LSC)

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15166.pdf>

R. 09.07.2024. R. M. Madrid nº 23.- **INSCRIPCIÓN PARCIAL. LUGAR DE CELEBRACIÓN DE JUNTA.**

SE CONFIRMA PARCIALMENTE

La DG confirma la no inscripción parcial y, consecuencia de ello mantiene el defecto en una relación de artículos de los estatutos que conforman un todo, afectando dos de los defectos a actividades del objeto social, que aunque no son la actividad principal, determinan la finalidad para lo que se constituye la sociedad, y siendo estos subsanable, corresponde a los interesados decidir si optan por la inscripción parcial sin esas actividades o proceden a la subsanación, sin que sea de aplicación directa la inscripción parcial regulada en el art. 63.2 RRM, ni estando previsto en la escritura como cláusula de estilo.

En relación con el lugar de celebración de la Junta, los estatutos indican que “si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la Junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social”, la DG estima que aunque dicho artículo es solo una reproducción parcial del art.175 LSC -solo su inciso segundo- esto no implica un defecto que impida su inscripción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15175.pdf>

R. 09.07.2024. R. M. Alicante nº 4.- **DEPÓSITO DE CUENTAS SIN INFORME DE AUDITORIA CUANDO ES SOLICITADO POR EL SOCIO MINORITARIO Y CON RESOLUCIÓN FIRME DE PROCEDENCIA.**

SE CONFIRMA

La DG confirma su doctrina de que resultando firme la resolución de procedencia de designación de auditor a pesar del cierre del expediente por falta de aceptación. (Resoluciones de la DG de 3 de diciembre de 2020, y doctrina del TS en la Sentencia de 3 de julio de 2008 y otras). Para el supuesto que nos ocupa no es posible depositar las cuentas del ejercicio 2021 sin que las mismas se auditen por el auditor que designe el registrador o que el socio minoritario que instó el mismo, desista o renuncie a su derecho, lo cual deberá ser efectuado en la forma prevista en la norma.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/23/pdfs/BOE-A-2024-15176.pdf>

R. 10.07.2024. R. M. Córdoba.- **TRANSFORMACION DE SC NO INSCRITA A SRL: ES NECESARIO**

INDICAR LA FECHA DE INICIO DE OPERACIONES COMO SOCIEDAD CIVIL ANTERIOR A LA FECHA DE LA ESCRITURA DE TRANSFORMACION

SE REVOCA

Una sociedad civil no inscrita en el RM, pues tal requisito que no es obligatorio en este tipo de sociedades, pero que había operado en el tráfico jurídico con anterioridad decide transformarse a SRL siendo necesario indicar de forma expresa la fecha del comienzo de operaciones, que ya constaba en sus estatutos y que no constaba en el RM, porque es la primera vez que accede a dicho registro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/24/pdfs/BOE-A-2024-15316.pdf>

R. 11.07.2024. R. M. Lugo.- **MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL: EL PROCEDIMIENTO PARA TRANSFORMAR UNA SOCIEDAD CIVIL EN SOCIEDAD DE CAPITAL ES EL PREVISTO EN EL RDL 5/2023.**

SE CONFIRMA

La DG confirma que la transformación de una sociedad civil en sociedad de responsabilidad limitada es un tipo de transformación social regulada por el Real Decreto-ley 5/2023, teniendo que cumplir con los requisitos del acuerdo de transformación y con el contenido de la escritura de transformación que exige dicha norma, para que dicha escritura se pueda inscribir en el RM y consecuencia de ello la transformación sea eficaz. (RDGRN de 13 de mayo de 2015, 23 de junio de 2016 y 16 de febrero de 2017).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/24/pdfs/BOE-A-2024-15323.pdf>

R. 11.07.2024. R. M. Lugo.- **MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL: EL PROCEDIMIENTO PARA TRANSFORMAR UNA SOCIEDAD CIVIL EN SOCIEDAD DE CAPITAL ES EL PREVISTO EN EL RDL 5/2023.**

SE CONFIRMA

La DG confirma que la transformación de una sociedad civil en sociedad de responsabilidad limitada es un tipo de transformación social regulada por el Real Decreto-ley 5/2023, teniendo que cumplir con los requisitos del acuerdo de transformación y con el contenido de la escritura de transformación que exige dicha norma, para que dicha escritura se pueda inscribir en el RM y consecuencia de ello la transformación sea eficaz. (RDGRN de 13 de mayo de 2015, 23 de junio de 2016 y 16 de febrero de 2017).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/24/pdfs/BOE-A-2024-15324.pdf>

2. Publicadas en el D.O.G.C

2.2. Propiedad

R. 28.06.06.2024. R. P. Badalona nº 1.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA DE RECLAMACIÓN DE CANTIDAD.**

SE CONFIRMA

No cabe practicar anotación preventiva de demanda de reclamación de cantidad (en el supuesto interpuesta por el acreedor contra el copropietario de plaza de garaje) porque no tiene por objeto ninguna acción con trascendencia real inmobiliaria.

Frente a la alegación del recurrente, señala la Dirección General que la facultad de contribuir a la división, que otorga el artículo 552-12.3 del CCC, a los acreedores de cualquiera de los cotitulares en la división de una cosa sometida al régimen de la comunidad ordinaria, no les otorga un derecho real o una vinculación especial sobre el objeto de la división y, en consecuencia, no les permite obtener una anotación preventiva de demanda.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9201/2037266.pdf>

R. 15.07.2024. R. P. Barcelona nº 6.- **LA REVELACIÓN DE LA CONFIANZA POR PARTE DE LOS HEREDEROS DE CONFIANZA A FAVOR SUYO: CONSECUENCIAS Y POSIBILIDAD DE ACLARACIÓN DE LA REVELACIÓN.**

SE CONFIRMA

La consecuencia de la revelación de la confianza por los depositarios a su favor, sea cual sea la manera en que se haga (en el presente caso, mediante adjudicación de bienes hereditarios), supone –como destaca el artículo 224-15.1 del CCC– la ineficacia de la institución de heredero o del legado que los depositarios se atribuyen a su favor. Esta ineficacia se traduce en la extinción por caducidad de la disposición testamentaria. Por tanto, en el presente supuesto en el que se presenta (de nuevo) escritura de manifestación de herencia de 21 de abril de 2016, con el acta complementaria de 24 de noviembre de 2022 y la escritura aclaratoria de 11 de julio de 2023, se confirma la negativa a inscribir la adjudicación a los herederos de confianza de una finca.

Respecto de la posibilidad de aclaración de la confianza revelada, el artículo 424-13.2 del CCC hace referencia a la voluntad del testador, que la ha transmitido confidencialmente para mantenerla temporalmente oculta, pero no a la voluntad de los depositarios de la confianza al revelarla, esto es, se refiere a la confianza revelada y no a la revelación de la confianza. El error en el que incurrían los recurrentes es manifiesto, ya que, lo que pretenden aclarar en la escritura de 2023 son las manifestaciones que efectuaron en la escritura de 2016, al aceptar la herencia y revelar la confianza, pero no la voluntad que se les había confiado.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9210/2039575.pdf>