Registradores DE ESPAÑA

# BOLETÍN

## del Colegio de Registradores de España

AÑO XLIX Núm. 10 (3ª Época) OCTUBRE 2014

SECRETARIO:
Juan José Jurado Jurado

DIRECTOR:
Eugenio Rodríguez Cepeda,
Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores

SECRETARIO HONORARIO:
† Francisco Corral Dueñas

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

*NOTA: A los diferentes apartados del boletín se accede pinchando sobre ellos, excepto los que incluyen en rojo el enlace web correspondiente, que se accede pinchando sobre el mismo. También se puede acceder directamente pinchando desde el Sumario Provisional.*

## SUMARIO

NOTAS PRÁCTICAS.
NORMAS.
B.O.E.
CC.AA.
RESOLUCIONES DE LA D.G.R.N.
RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL B.O.E.
PROPIEDAD.
MERCANTIL.
ÍNDICE ACUMULADO RESOLUCIONES DE LA D.G.R.N.
RESOLUCIONES JUDICIALES NO PUBLICADAS EN EL B.O.E.
DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA.
MATERIAS DE INTERÉS.

## NOTAS PRÁCTICAS. *Por el Seminario de Derecho Registral del Decanato Autonómico de Madrid.*

1. HIPOTECA *APUD ACTA*. SOBRE FINCA GANANCIAL, NECESIDAD DEL CONSENTIMIENTO DE LOS TITULARES REGISTRALES. ¿ES NECESARIO FIJACIÓN DE PLAZO EXPRESO?

2. PROPIEDAD HORIZONTAL: ACUERDOS. OBRA NUEVA CONSISTENTE EN UNA EDIFICACIÓN DESTINADA A APARCAMIENTO QUE SE REALIZA EN EL SUBSUELO DE LA FINCA Y VA A QUEDAR COMO ELEMENTO COMÚN. ACUERDO ADOPTADO POR UNANIMIDAD DE LOS ASISTENTES EN JUNTA CELEBRADA EN EL AÑO 2005 Y RATIFICADO EN OTRAS JUNTAS DE 2006 Y 2009.

3. HIPOTECA. NOVACIÓN Y AMPLIACIÓN. CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS.

* El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

**NORMAS.-** *Juan José Jurado Jurado.*

**I. B.O.E.**

**CORTES GENERALES:**

- RESOLUCIÓN de 25 de septiembre de 2014, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 11/2014, de 5 de septiembre, de medidas urgentes en materia concursal.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/02/pdfs/BOE-A-2014-9955.pdf*

- RESOLUCIÓN de 25 de septiembre de 2014, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 12/2014, de 12 de septiembre, por el que se conceden suplementos de crédito y créditos extraordinarios en el presupuesto de los Ministerios de Asuntos Exteriores y de Cooperación, de Educación Cultura y Deporte, de Fomento y de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/02/pdfs/BOE-A-2014-9956.pdf*

- RESOLUCIÓN de 16 de octubre de 2014, de la Presidencia del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 13/2014, de 3 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes en relación con el sistema gasista y la titularidad de centrales nucleares.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/24/pdfs/BOE-A-2014-10814.pdf*

- ACUERDO de 16 de octubre de 2014, del Pleno del Congreso de los Diputados, por el que se elige miembro del Consejo de Administración de la Corporación RTVE.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/23/pdfs/BOE-A-2014-10757.pdf*

- ACUERDO de 22 de octubre de 2014, del Pleno del Congreso de los Diputados, por el que se designa como Presidente de la Corporación RTVE a don José Antonio Sánchez Domínguez.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/23/pdfs/BOE-A-2014-10758.pdf*

**JEFATURA DEL ESTADO:**

- LEY ORGÁNICA 6/2014, de 29 de octubre, complementaria de la Ley de reconocimiento mutuo de resoluciones penales en la Unión Europea, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11063.pdf*

- LEY 16/2014, de 30 de septiembre, por la que se regulan las tasas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/01/pdfs/BOE-A-2014-9895.pdf*

- LEY 17/2014, de 30 de septiembre, por la que se adoptan medidas urgentes en materia de refinanciación y reestructuración de deuda empresarial.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/01/pdfs/BOE-A-2014-9896.pdf*

- LEY 18/2014, de 15 de octubre, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia (*Ver Disposición Adicional Vigésima y siguientes*).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/17/pdfs/BOE-A-2014-10517.pdf*

- LEY 20/2014, de 29 de octubre, por la que se delega en el Gobierno la potestad de dictar diversos textos refundidos, en virtud de lo establecido en el artículo 82 y siguientes de la Constitución Española.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11064.pdf*

- REAL DECRETO-LEY 13/2014, de 3 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes en relación con el sistema gasista y la titularidad de centrales nucleares.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/04/pdfs/BOE-A-2014-10059.pdf*

**MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA:**

- REAL DECRETO 817/2014, de 26 de septiembre, por el que se establecen los aspectos puntuales de las cualificaciones profesionales para cuya modificación, procedimiento de aprobación y efectos es de aplicación el artículo 7.3 de la Ley Orgánica 5/2002, de 19 de junio, de las Cualificaciones y de la Formación Profesional.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/23/pdfs/BOE-A-2014-10742.pdf*

- REAL DECRETO 818/2014, de 26 de septiembre, por el que se determina el importe máximo de las subvenciones estatales por daños en infraestructuras, equipamientos e instalaciones y servicios de titularidad municipal y de las mancomunidades causados por las tormentas de viento y mar en la fachada atlántica y la costa cantábrica en 2014.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/23/pdfs/BOE-A-2014-10743.pdf*

- ORDEN 1838/2014, de 8 de octubre, por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros, de 19 de septiembre de 2014, por el que se aprueba Cl@ve, la plataforma común del Sector Público Administrativo Estatal para la identificación, autenticación y firma electrónica mediante el uso de claves concertadas.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10264.pdf*

- CORRECCIÓN ERRORES REAL DECRETO 638/2014, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Carrera Diplomática.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/24/pdfs/BOE-A-2014-10824.pdf*

**CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL:**

- REAL DECRETO 758/2014, de 5 de septiembre, por el que se nombra Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón a don Manuel Bellido Aspas.
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/01/pdfs/BOE-A-2014-9904.pdf*

- REAL DECRETO 887/2014, de 10 de octubre, por el que se nombra Presidente de la Audiencia Provincial de Bizkaia a don Manuel Ayo Fernández.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/29/pdfs/BOE-A-2014-11025.pdf*

- REAL DECRETO 888/2014, de 10 de octubre, por el que se promueve a la categoría de Magistrado del Tribunal Supremo a don Jesús Cudero Blas.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/27/pdfs/BOE-A-2014-10911.pdf*

- REAL DECRETO 889/2014, de 10 de octubre, por el que se promueve a la categoría de Magistrado del Tribunal Supremo a don Francisco José Navarro Sanchís.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/27/pdfs/BOE-A-2014-10912.pdf*

- REAL DECRETO 890/2014, de 10 de octubre, por el que se promueve a la categoría de Magistrado del Tribunal Supremo a don César Tolosa Tribiño.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/27/pdfs/BOE-A-2014-10913.pdf*

**MINISTERIO DE JUSTICIA:**

- REAL DECRETO 878/2014, de 10 de octubre, por el que se dispone el cese de don Fernando Román García como Secretario de Estado de Justicia.
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/11/pdfs/BOE-A-2014-10346.pdf*

- REAL DECRETO 879/2014, de 10 de octubre, por el que se dispone el cese de don Joaquín Silguero Estagnan como Secretario General de la Administración de Justicia.
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/11/pdfs/BOE-A-2014-10347.pdf*

- REAL DECRETO 880/2014, de 10 de octubre, por el que se nombra Secretaria de Estado de Justicia a doña Carmen Sánchez-Cortés Martín.
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/11/pdfs/BOE-A-2014-10348.pdf*

- REAL DECRETO 881/2014, de 10 de octubre, por el que se nombra Secretario General de la Administración de Justicia a don Antonio Dorado Picón.
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/11/pdfs/BOE-A-2014-10349.pdf*

- RESOLUCIÓN de 25 de septiembre de 2014, de la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia, por la que se convocan las pruebas de aptitud para acceder al ejercicio de la profesión de Abogado en España por parte de ciudadanos de la Unión Europea y otros Estados parte en el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/10/pdfs/BOE-A-2014-10312.pdf*

- RESOLUCIÓN de 26 de septiembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila al notario de Almería, don Alberto Agüero de Juan.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/07/pdfs/BOE-A-2014-10173.pdf*

- RESOLUCIÓN de 30 de septiembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento financiero de bienes muebles, y sus anexos, que pasa a denominarse contrato de arrendamiento financiero con opción de compra, con letras de identificación L-FC, para ser utilizado por la entidad FCE Bank PLC sucursal en España.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/25/pdfs/BOE-A-2014-10891.pdf*

- RESOLUCIÓN de 3 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de financiación a comprador de bienes muebles, con letras de identificación FMB, para ser utilizado por la entidad Mercedes-Benz Financial Services España, EFC, SA, (sociedad unipersonal).
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/25/pdfs/BOE-A-2014-10892.pdf*

- RESOLUCIÓN de 3 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento financiero, y sus anexos, letras de identificación LMB, para ser utilizado por la entidad Mercedes-Benz Financial Services España, EFC, SA.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/25/pdfs/BOE-A-2014-10893.pdf*

- RESOLUCIÓN de 17 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila al notario de Barcelona don Agustín Iranzo Reig.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/25/pdfs/BOE-A-2014-10882.pdf*

- RESOLUCIÓN de 20 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila a la notaria de Castellón de la Plana doña María Lourdes Frias Llorens.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/25/pdfs/BOE-A-2014-10883.pdf*

- RESOLUCIÓN de 20 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila al notario excedente don Francisco González Rodríguez.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/25/pdfs/BOE-A-2014-10884.pdf*

- RESOLUCIÓN de 20 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convoca la provisión en concurso ordinario n.º 290 de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/24/pdfs/BOE-A-2014-10830.pdf*

- RESOLUCIÓN de 20 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convoca concurso para la provisión de notarías vacantes.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/24/pdfs/BOE-A-2014-10831.pdf*

- RESOLUCIÓN de 21 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se ordena la constitución del Tribunal para la oposición entre notarios, nombrado por Orden JUS/1733/2014, de 17 de septiembre, con señalamiento del sorteo de opositores y fecha de celebración del primer ejercicio.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/28/pdfs/BOE-A-2014-10989.pdf*

- RESOLUCIÓN de 22 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila al notario de Bilbao don Ignacio Linares Castrillón.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11072.pdf*

**GENERALITAT DE CATALUNYA:**

- ORDEN de 20 de octubre de 2014, del Departamento de Justicia, de aplazamiento de la efectividad de la demarcación notarial ejecutada en relación con determinadas notarías creadas por el Real Decreto 173/2007, de 9 de febrero, sobre demarcación notarial.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/22/pdfs/BOE-A-2014-10739.pdf*

- RESOLUCIÓN de 20 de octubre de 2014, de la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas del Departamento de Justicia, por la que se convoca concurso ordinario n.º 290 para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/24/pdfs/BOE-A-2014-10832.pdf*

- RESOLUCIÓN de 21 de octubre de 2014, de la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas del Departamento de Justicia, por la que se convoca concurso para la provisión de notarías vacantes.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/24/pdfs/BOE-A-2014-10833.pdf*

**MINISTERIO DE ECONOMÍA Y COMPETITIVIDAD:**

- ORDEN 1758/2014, de 23 de septiembre, por la que se modifica la Orden EHA/2264/2010, de 20 de julio, por la que se dictan normas e instrucciones técnicas para la formación del censo electoral

de residentes en España que sean nacionales de países con Acuerdos para las elecciones municipales.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/01/pdfs/BOE-A-2014-9897.pdf*

- RESOLUCIÓN de 2 de octubre de 2014, de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, por la que se actualiza el anexo incluido en la Resolución de 5 de septiembre de 2014, por la que se define el principio de prudencia financiera aplicable a las operaciones de endeudamiento de las comunidades autónomas de régimen común y ciudades con estatuto de autonomía que se acojan al Fondo de Liquidez Autonómico.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/10/pdfs/BOE-A-2014-10305.pdf*

- RESOLUCIÓN de 8 de octubre de 2014, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica la lista de entidades que han comunicado su adhesión al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/21/pdfs/BOE-A-2014-10695.pdf*

## MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:

- REAL DECRETO 830/2014, de 3 de octubre, por el que se establece la nueva estructura de las Consejerías del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente en el exterior y se regula la organización, funciones y provisión de puestos de trabajo de las mismas.
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/13/pdfs/BOE-A-2014-10373.pdf*

- REAL DECRETO 873/2014, de 10 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 400/2012, de 17 de febrero, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio del Interior.
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/14/pdfs/BOE-A-2014-10398.pdf*

- REAL DECRETO 874/2014, de 10 de octubre, de ampliación de los medios patrimoniales adscritos al Real Decreto 1096/1984, de 4 de abril, de traspaso de funciones y servicios a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de conservación de la naturaleza.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11067.pdf*

- ORDEN 1846/2014, de 8 de octubre, por la que se modifica la Orden HAP/2194/2013, de 22 de noviembre, por la que se regulan los procedimientos y las condiciones generales para la presentación de determinadas autoliquidaciones y declaraciones informativas de naturaleza tributaria.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/10/pdfs/BOE-A-2014-10301.pdf*

- ORDEN 1881/2014, de 30 de septiembre, por la que se modifica la Orden HAP/2161/2013, de 14 de noviembre, por la que se regula el procedimiento de rendición al Tribunal de Cuentas de las cuentas anuales y demás información por las entidades reguladas en el tercer párrafo de la disposición adicional novena de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, que deben aplicar el Plan General de Contabilidad y la información de carácter anual, trimestral y mensual a remitir a la Intervención General de la Administración del Estado por dichas entidades.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/16/pdfs/BOE-A-2014-10474.pdf*

- ORDEN 1949/2014, de 13 de octubre, por la que se regula el Punto de Acceso General de la Administración General del Estado y se crea su sede electrónica.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/27/pdfs/BOE-A-2014-10908.pdf*

- ORDEN 1953/2014, de 15 de octubre, por la que se aprueba la política de seguridad de la información en el ámbito de la administración electrónica del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/27/pdfs/BOE-A-2014-10965.pdf*

- ORDEN 1946/2014, de 23 de octubre, por la que se modifica la Orden HAP/1358/2014, de 25 de julio, por la que se autoriza la constitución del Consorcio de la Zona Franca de Sevilla y se aprueban sus estatutos.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/25/pdfs/BOE-A-2014-10896.pdf*

- RESOLUCIÓN de 19 de septiembre de 2014, de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Canarias en relación con la Ley 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10153.pdf*

- RESOLUCIÓN de 19 de septiembre de 2014, de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local, por la que se publica el Acuerdo de la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Conflictos de la Comisión Bilateral Generalitat-Estado en relación con los artículos: 4, 5, 6, 7, 59.3, 63.3, 64.3, 71, 72, 73, 92.3 y .4, 98.5, 101, 102, 114.Seis, Siete, Doce, Diecisiete y Dieciocho, 116.Dos, 117.Dos, Disposición final segunda .3 y .4 y Disposición final primera en relación con los citados preceptos del Real Decreto-ley 8/2014, de 4 de julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10154.pdf*

- RESOLUCIÓN de 19 de septiembre de 2014, de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local, por la que se publica el Acuerdo de la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Conflictos de la Comisión Bilateral Generalitat-Estado en relación con la Ley de Cataluña 6/2014, de 10 de junio, de modificación de la Ley 2/1989, de 16 de febrero, sobre centros recreativos turísticos, y de establecimiento de normas en materia de tributación, comercio y juego.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10155.pdf*

- RESOLUCIÓN de 19 de septiembre de 2014, de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local, por la que se publica el Acuerdo de la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Conflictos de la Comisión Bilateral Generalitat-Estado en relación con el artículo 34.3 de la Ley 1/2014, de 27 de enero, de Presupuestos de la Generalitat de Cataluña para 2014.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10156.pdf*

- RESOLUCIÓN de 19 de septiembre de 2014, de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Extremadura en relación con la Ley de Extremadura 5/2014, de 7 de julio, por la que se adoptan medidas urgentes en materia de crédito cooperativo.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/08/pdfs/BOE-A-2014-10243.pdf*

- RESOLUCIÓN de 19 de septiembre de 2014, de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de las Illes Balears en relación con la Ley 8/2013, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para el año 2014.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10279.pdf*

- RESOLUCIÓN de 24 de septiembre de 2014, de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Principado de Asturias en relación con la Ley del Principado de Asturias 6/2014, de 13 de junio, de juego y apuestas.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/08/pdfs/BOE-A-2014-10244.pdf*

- RESOLUCIÓN de 24 de septiembre de 2014, de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Cantabria en relación con la Ley 7/2013, de 25 de noviembre, por la que se regula el aprovechamiento eólico en la Comunidad Autónoma de Cantabria.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/08/pdfs/BOE-A-2014-10245.pdf*

- RESOLUCIÓN de 25 de septiembre de 2014, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la rehabilitación de los números de identificación fiscal.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10152.pdf*

- RESOLUCIÓN de 1 de octubre de 2014, de la Dirección General del Catastro, por la que se amplía parcialmente el plazo previsto en la Resolución de 5 de marzo de 2014, por la que se determinan municipios y periodo de aplicación del procedimiento de regularización catastral.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10151.pdf*

- RESOLUCIÓN de 1 de octubre de 2014, de la Dirección General del Catastro, por la que se publica el Convenio con la Diputación Provincial de Sevilla.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/15/pdfs/BOE-A-2014-10452.pdf*

- RESOLUCIÓN de 7 de octubre de 2014, de la Secretaría de Estado de Administraciones Públicas, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros, de 19 de septiembre de 2014, por el que se toma conocimiento del Manual de simplificación administrativa y reducción de cargas para la Administración General del Estado.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10263.pdf*

- RESOLUCIÓN de 9 de octubre de 2014, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la *REHABILITACIÓN* de números de identificación fiscal.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/20/pdfs/BOE-A-2014-10620.pdf*

- RESOLUCIÓN de 9 de octubre de 2014, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la *REVOCACIÓN* de números de identificación fiscal.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/20/pdfs/BOE-A-2014-10621.pdf*

- RESOLUCIÓN de 10 de octubre de 2014, de la Secretaría de Estado de Administraciones Públicas y de la Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos, por la que se establecen las condiciones técnicas normalizadas del punto general de entrada de facturas electrónicas.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/21/pdfs/BOE-A-2014-10660.pdf*

- RESOLUCIÓN de 13 de octubre de 2014, de la Dirección General del Catastro, por la que se publica el Convenio con la Federación Nacional de Asociaciones y Municipios con Centrales Hidroeléctricas y Embalses.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/23/pdfs/BOE-A-2014-10763.pdf*

- RESOLUCIÓN de 14 de octubre de 2014, de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Canarias en relación con el Real Decreto-ley 8/2014, de 4 de julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/27/pdfs/BOE-A-2014-10964.pdf*

- RESOLUCIÓN de 14 de octubre de 2014, de la Presidencia del Tribunal Económico-Administrativo Central, por la que se publica el Acuerdo de encomienda de gestión con la Agencia Estatal de Administración Tributaria para la práctica de notificaciones.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/25/pdfs/BOE-A-2014-10895.pdf*

- RESOLUCIÓN de 14 de octubre de 2014, de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Galicia en relación con la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/29/pdfs/BOE-A-2014-11045.pdf*

- RESOLUCIÓN de 14 de octubre de 2014, de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Cantabria en relación con la Ley de Cantabria 10/2013, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11111.pdf*

- RESOLUCIÓN de 14 de octubre de 2014, de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Illes Balears en relación con la Ley 4/2014, de 20 de junio, de transportes terrestres y movilidad sostenible de las Illes Balears.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11112.pdf*

- RESOLUCIÓN de 20 de octubre de 2014, de la Secretaría de Estado de Administraciones Públicas, por la que se corrigen errores en la de 23 de septiembre de 2014, por la que se da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 14.4 de la Ley 5/2006, de 10 de abril, de regulación de los conflictos de intereses de los miembros del Gobierno y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/25/pdfs/BOE-A-2014-10894.pdf*

- RESOLUCIÓN de 22 de octubre de 2014, de la Dirección General de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se modifica la de 18 de mayo de 2010, en relación con el registro y gestión de apoderamientos y el registro y gestión de las sucesiones y de las representaciones legales de menores e incapacitados para la realización de trámites y actuaciones por internet ante la Agencia Tributaria.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11069.pdf*

- CORRECCIÓN ERRORES ORDEN 1750/2014, de 29 de septiembre, por la que se establece la relación de municipios a los que resultarán de aplicación los coeficientes de actualización de los valores catastrales que establezca la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2015.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11068.pdf*

**COMISIÓN NACIONAL DE LOS MERCADOS Y LA COMPETENCIA:**

- RESOLUCIÓN de 29 de septiembre de 2014, de la Presidencia de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, por la que se crean las oficinas de registro.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/02/pdfs/BOE-A-2014-9958.pdf*

## BANCO DE ESPAÑA:

- RESOLUCIÓN de 1 de octubre de 2014, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/02/pdfs/BOE-A-2014-10014.pdf*

- RESOLUCIÓN de 1 de octubre de 2014, 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 a aplicar para la obtención del valor de mercado de los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10167.pdf*

- RESOLUCIÓN de 17 de octubre de 2014, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/18/pdfs/BOE-A-2014-10596.pdf*

## MINISTERIO DE EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL:

- RESOLUCIÓN de 17 de octubre de 2014, de la Dirección General de Empleo, por la que se publica la relación de fiestas laborales para el año 2015.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/24/pdfs/BOE-A-2014-10823.pdf*

## MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES Y DE COOPERACIÓN:

- RESOLUCIÓN de 17 de octubre de 2014, de la Secretaría General Técnica, sobre aplicación del artículo 32 del Decreto 801/1972, de 24 de marzo, relativo a la Ordenación de la actividad de la Administración del Estado en materia de Tratados Internacionales.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/24/pdfs/BOE-A-2014-10822.pdf*

- ACUERDO MARCO Global de Asociación y Cooperación entre la Comunidad Europea y sus Estados Miembros, por una parte, y la República de Indonesia, por otra, hecho en Yakarta el 9 de noviembre de 2009.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/20/pdfs/BOE-A-2014-10603.pdf*

- APLICACIÓN PROVISIONAL del Acuerdo entre el Gobierno del Reino de España y el Gobierno de Granada sobre supresión recíproca de visados para titulares de pasaportes diplomáticos, hecho en Nueva York el 22 de septiembre de 2014.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/22/pdfs/BOE-A-2014-10704.pdf*

- ENTRADA EN VIGOR DEL TRATADO sobre el Comercio de Armas, hecho en Nueva York el 2 de abril de 2013.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/31/pdfs/BOE-A-2014-11165.pdf*

- MODIFICACIÓN de las Autoridades centrales en el Tratado de Extradición y Asistencia Judicial en materia penal entre España y la República Argentina, hecho en Buenos Aires el 3 de marzo de 1987.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/23/pdfs/BOE-A-2014-10740.pdf*

- CORRECCIÓN DE ERRORES de la aplicación provisional del Acuerdo entre el Gobierno del Reino de España y el Gobierno de Australia relativo al programa de movilidad para jóvenes, hecho en Canberra el 3 de septiembre de 2014.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/03/pdfs/BOE-A-2014-10019.pdf*

**MINISTERIO DE FOMENTO:**

- ORDEN 1793/2014, de 22 de septiembre, por la que se aprueba el Plan Marítimo Nacional de respuesta ante la contaminación del medio marino.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/04/pdfs/BOE-A-2014-10063.pdf*

- ORDEN 1932/2014, de 30 de septiembre, por la que se aprueban las bases reguladoras de la concesión de ayudas para actuaciones de conservación o enriquecimiento del Patrimonio Histórico Español, con cargo a los recursos procedentes de las obras públicas financiadas por el Ministerio de Fomento y por la Entidades del sector público dependientes o vinculadas.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/22/pdfs/BOE-A-2014-10728.pdf*

**MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE:**

- REAL DECRETO 833/2014, de 3 de octubre, por el que se establece y regula el Registro General de Operadores Ecológicos y se crea la Mesa de coordinación de la producción ecológica.
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/17/pdfs/BOE-A-2014-10522.pdf*

- REAL DECRETO 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/11/pdfs/BOE-A-2014-10345.pdf*

**MINISTERIO DE SANIDAD, SERVICIOS SOCIALES E IGUALDAD:**

- ORDEN 1843/2014, de 29 de septiembre, por la que se modifica la Orden de 21 de julio de 1994, por la que se regulan los ficheros con datos de carácter personal gestionados por el Ministerio de Sanidad y Consumo.
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10296.pdf*

- RESOLUCIÓN de 29 de septiembre de 2014, de la Secretaría de Estado de Servicios Sociales e Igualdad, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 26 de septiembre de 2014, por el que se formalizan, para el año 2014, los criterios de distribución y la distribución resultante entre las comunidades autónomas y ciudades con estatuto de autonomía, del crédito de 4.300.000 € para el desarrollo de programas y la prestación de servicios que garanticen el derecho a la asistencia social integral a las víctimas de violencia de género.
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/17/pdfs/BOE-A-2014-10564.pdf*

- RESOLUCIÓN de 29 de septiembre de 2014, de la Secretaría de Estado de Servicios Sociales e Igualdad, por la que se publica la relación certificada de proyectos a realizar por las comunidades autónomas y las ciudades con estatuto de autonomía, para garantizar a las mujeres víctimas de violencia de género el derecho a la asistencia social integral, en el año 2014.
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/17/pdfs/BOE-A-2014-10565.pdf*

**MINISTERIO DE DEFENSA:**

- REAL DECRETO 872/2014, de 10 de octubre, por el que se establece la organización básica de las Fuerzas Armadas.
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/17/pdfs/BOE-A-2014-10520.pdf*

**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL:**

- SENTENCIA 135/2014, de 8 de septiembre de 2014. Recurso de amparo 6811-2010. Promovido por don I.P. en relación con las Sentencias de la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo y de la Au-

diencia Provincial de Burgos que le condenaron por sendos delitos de homicidio, robo con violencia y robo con fuerza en las cosas. Supuesta vulneración de los derechos a la intimidad, a la protección de datos de carácter personal, a un proceso con todas las garantías y a la presunción de inocencia: consideración como prueba de cargo del análisis de una muestra de ADN tomada con consentimiento del afectado.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/07/pdfs/BOE-A-2014-10205.pdf*

- SENTENCIA 136/2014, de 8 de septiembre de 2014. Recurso de amparo 3203-2011. Promovido por don P.P.L.S. respecto de la providencia dictada por un Juzgado de Primera Instancia de Madrid inadmitiendo un incidente de nulidad de actuaciones instado frente a las actuaciones judiciales que impidieron su presencia en un proceso hipotecario. Vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión: defectuosa notificación a quien ostentaba un evidente y legítimo interés en el proceso de ejecución hipotecaria en su condición de hipotecante no deudor.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/07/pdfs/BOE-A-2014-10206.pdf*

- CORRECCIÓN DE ERROR SENTENCIA 136/2014, de 8 de septiembre de 2014, del Tribunal Constitucional.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/29/pdfs/BOE-A-2014-11062.pdf*

- SENTENCIA 137/2014, de 8 de septiembre de 2014. Recurso de amparo 7044-2012. Promovido por don M.A.J.R. en relación con el Auto de un Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de San Vicente del Raspeig que rechazó el incidente de nulidad de actuaciones instado en proceso hipotecario. Vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión: emplazamiento mediante edictos del demandado cuyo domicilio figuraba en la documentación aportada con la demanda.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/07/pdfs/BOE-A-2014-10207.pdf*

- SENTENCIA 138/2014, de 8 de septiembre de 2014. Recurso de amparo 5167-2013. Promovido por don P. R. R., en relación con el Auto de la Sala Primera del Tribunal Supremo y las Sentencias de la Audiencia Provincial de Badajoz y un Juzgado de Primera Instancia de Mérida sobre régimen de visitas de abuelos maternos. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (resolución fundada en Derecho): traslación genérica, carente de elementos de individualización o referencia al interés de los menores, del régimen de estancias de los progenitores no custodios al caso de los abuelos maternos.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/07/pdfs/BOE-A-2014-10208.pdf*

- SENTENCIA 139/2014, de 8 de septiembre de 2014. Recurso de amparo 5632-2013. Promovido por don M.A.B.V. en relación con los Autos de la Audiencia Provincial de Ciudad Real que rechazaron su solicitud de prescripción de una pena de prisión. Alegada vulneración de los derechos a la libertad personal, a la tutela judicial efectiva y a la legalidad penal: inadmisión del recurso de amparo interpuesto cuando todavía no se había resuelto el incidente de nulidad de actuaciones instado en sede judicial.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/07/pdfs/BOE-A-2014-10209.pdf*

- SENTENCIA 140/2014, de 11 de septiembre de 2014. Recurso de amparo 7535-2006. Promovido por doña M.P.L.S. respecto de las Sentencias de las Salas de lo Social del Tribunal Supremo y del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, desestimatorias de su demanda por despido como profesora de religión y moral católica en diversos centros de educación primaria. Supuesta vulneración de los derechos a la igualdad, a la libertad ideológica, a la tutela judicial y a la libertad sindical: inexistencia de panorama indiciario suficiente que conecte la no renovación como profesora de religión con el ejercicio de derechos fundamentales (STC 38/2007). Votos particulares.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/07/pdfs/BOE-A-2014-10210.pdf*

- SENTENCIA 141/2014, de 11 de septiembre de 2014. Recursos de inconstitucionalidad 6963-2007, 6964-2007, 6965-2007 y 6973-2007 (acumulados). Interpuestos, respectivamente, por el Consejo de Gobierno de Madrid, el Consejo de Gobierno de La Rioja, más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Popular del Congreso y el Gobierno de Canarias en relación con diversos preceptos de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, y recursos de inconstitucionalidad 7020-2008 y 7231-2008, acumulados a los anteriores, interpuestos, respectivamente, por el Consejo de Gobierno de Madrid y el Consejo de Gobierno de La Rioja con respecto a distintos preceptos del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. Competencias sobre urbanismo: nulidad del precepto legal que limita la corrección al alza del valor obtenido por la capitalización real o potencial del suelo rural (SSTC 61/1997 y 164/2001). Votos particulares.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/07/pdfs/BOE-A-2014-10211.pdf*

- SENTENCIA 142/2014, de 11 de septiembre de 2014. Recurso de inconstitucionalidad 4806-2009. Interpuesto por el Gobierno de la Comunidad de Madrid respecto de los artículos 4 y 5 del Real Decreto-ley 1/2009, de 23 de febrero, de medidas urgentes en materia de telecomunicaciones. Competencias en materia de consumo y régimen energético; límites a los decretos-leyes: constitucionalidad de la regulación de la oficina de defensa del consumidor en la Comisión Nacional de Energía.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/07/pdfs/BOE-A-2014-10212.pdf*

- SENTENCIA 143/2014, de 22 de septiembre de 2014. Conflicto positivo de competencia 5571-2008. Planteado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en relación con determinados artículos de la Orden TAS/718/2008, de 7 de marzo, por la que se desarrolla el Real Decreto 395/2007, de 23 de marzo, por el que se regula el subsistema de formación profesional para el empleo, en materia de formación de oferta y se establecen las bases reguladoras para la concesión de subvenciones públicas destinadas a su financiación. Competencias en materia laboral y de seguridad social: adecuado ejercicio de las competencias estatales (STC 88/2014). Voto particular.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/28/pdfs/BOE-A-2014-11012.pdf*

- SENTENCIA 144/2014, de 22 de septiembre de 2014. Conflicto positivo de competencia 1343-2009. Planteado por la Generalitat de Cataluña, respecto de las Órdenes ARM/2876/2008, de 2 de octubre, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de subvenciones a asociaciones declaradas de utilidad pública y fundaciones adscritas al protectorado del Ministerio para la realización de actividades relativas a programas que se desarrollen en relación con la defensa del medio natural y la biodiversidad, la utilización sostenible de los recursos naturales y la prevención de la contaminación y del cambio climático; y ARM/3020/2008, de 22 de octubre, que convoca esas ayudas para el ejercicio 2008. Ejercicio de la potestad subvencional en materia ambiental: disposiciones reglamentarias y convocatoria de ayudas que vulneran las competencias autonómicas de gestión de subvenciones (STC 13/1992).
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/28/pdfs/BOE-A-2014-11013.pdf*

- SENTENCIA 145/2014, de 22 de septiembre de 2014. Recurso de amparo 6157-2010. Promovido por don Fernando Ariel Ávila frente a las Sentencias de la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo y de la Audiencia Provincial de Zaragoza que le condenaron por sendos delitos de asesinato agravado, detención ilegal, robo con violencia e intimidación en las personas y tenencia ilícita de armas. Vulneración del derecho al secreto de las comunicaciones: grabación sin garantías de conversaciones verbales mantenidas en dependencias policiales (STC 26/2006).
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/28/pdfs/BOE-A-2014-11014.pdf*

- SENTENCIA 146/2014, de 22 de septiembre de 2014. Recurso de amparo 3794-2012. Promovido por don Rafael Díez Usabiaga en relación con las Sentencia de las Salas de lo Penal del Tribunal Supremo y de la Audiencia Nacional que le condenaron por un delito de pertenencia a organiza-

ción terrorista. Supuesta vulneración del derecho a la presunción de inocencia: condena basada en prueba indiciaria suficientemente ponderada (STC 133/2014). Voto particular.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/28/pdfs/BOE-A-2014-11015.pdf*

- SENTENCIA 147/2014, de 22 de septiembre de 2014. Recurso de amparo 6119-2012. Promovido por Radio Castellón, S.A., en relación con las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana y un Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Castellón que rechazaron su demanda de protección frente a la asignación de publicidad institucional por el Ayuntamiento de Almazora. Vulneración del derecho a la igualdad ante la ley en relación con el derecho a la libertad de información: STC 104/2014 (exclusión absoluta de inserción de publicidad institucional en un medio de comunicación, particularmente relevante por su implantación y audiencia, carente por completo de justificación administrativa).
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/28/pdfs/BOE-A-2014-11016.pdf*

- SENTENCIA 148/2014, de 22 de septiembre de 2014. Recurso de amparo 6564-2012. Promovido por el Sindicato Médico de la Región de Murcia-CESM Región de Murcia respecto de la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia que inadmitió su demanda sobre suspensión de acuerdos sobre retribuciones alcanzados en el ejercicio de la negociación colectiva. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (acceso a la justicia): inadmisión de recurso contencioso-administrativo por falta de legitimación del sindicato, ignorando su legítimo interés profesional o económico (STC 101/1996).
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/28/pdfs/BOE-A-2014-11017.pdf*

- SENTENCIA 149/2014, de 22 de septiembre de 2014. Cuestión de inconstitucionalidad 6833-2013. Planteada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 3 de A Coruña, en relación con distintos apartados de la disposición adicional sexta de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia. Derecho a la tutela judicial efectiva, ejecución de sentencias y competencias sobre legislación procesal: pérdida parcial de objeto de la cuestión de inconstitucionalidad ya resuelta por la STC 82/2014 e inadmisión por inadecuada realización del trámite de audiencia.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/28/pdfs/BOE-A-2014-11018.pdf*

- SENTENCIA 150/2014, de 22 de septiembre de 2014. Cuestión de inconstitucionalidad 1050-2014. Planteada por la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo respecto al inciso inicial del artículo 30.2 de la Ley del Parlamento Vasco 18/1997, de 21 de noviembre, de colegios profesionales del País Vasco. Competencias sobre colegios profesionales: nulidad del precepto legal autonómico relativo a las obligaciones de colegiación de los empleados públicos (STC 3/2013).
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/28/pdfs/BOE-A-2014-11019.pdf*

- SENTENCIA 151/2014, de 25 de septiembre de 2014. Recurso de inconstitucionalidad 825-2011. Interpuesto por más de cincuenta Diputados del Grupo Parlamentario Popular del Congreso de los Diputados en relación con la Ley Foral de Navarra 16/2010, de 8 de noviembre, por la que se crea el registro de profesionales en relación con la interrupción voluntaria del embarazo. Reserva de ley orgánica, condiciones básicas de igualdad y derechos a la libertad ideológica y a la intimidad: constitucionalidad de la regulación foral del registro de profesionales que objetan a la práctica del aborto; nulidad del precepto legal que regula el régimen de acceso a la información contenida en el registro. Voto particular.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/28/pdfs/BOE-A-2014-11020.pdf*

- SENTENCIA 152/2014, de 25 de septiembre de 2014. Recurso de inconstitucionalidad 1725-2011. Interpuesto por más de cincuenta Diputados del Grupo Popular del Congreso de los Diputados en relación con diversos preceptos de la Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de presupuestos generales del Estado para el año 2011. Límites materiales de las leyes de presupuestos: nulidad de los pre-

ceptos de la Ley de presupuestos que reordenan la actividad de Loterías y Apuestas del Estado y reforman las Leyes general de subvenciones y de la carrera militar.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/28/pdfs/BOE-A-2014-11021.pdf*

- SENTENCIA 153/2014, de 25 de septiembre de 2014. Recurso de inconstitucionalidad 2398-2011. Interpuesto por el Gobierno de Canarias en relación con varios apartados del artículo único de la Ley Orgánica 2/2011, de 28 de enero, por la que se modifica la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del régimen electoral general. Principio de igualdad, condiciones básicas de igualdad y derechos de los españoles en el extranjero: constitucionalidad de la reforma legal que limita el ejercicio del derecho de voto de los españoles residentes en el extranjero en las elecciones municipales y a los cabildos insulares.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/28/pdfs/BOE-A-2014-11022.pdf*

- SENTENCIA 154/2014, de 25 de septiembre de 2014. Recurso de inconstitucionalidad 6984-2011. Interpuesto por el Presidente del Gobierno en relación con la Ley de Castilla-La Mancha 6/2011, de 10 de marzo, de declaración del parque natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona. Competencias sobre medio ambiente, defensa y Fuerzas Armadas, aguas y obras públicas de interés general: nulidad del precepto legal autonómico que prohíbe la realización de maniobras y ejercicios militares pese a que existe en el interior del parque natural una propiedad de titularidad estatal afectada a la defensa nacional (STC 82/2012).
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/28/pdfs/BOE-A-2014-11023.pdf*

- SENTENCIA 155/2014, de 25 de septiembre de 2014. Recurso de inconstitucionalidad 1345-2012. Interpuesto por el Presidente del Gobierno frente al artículo 6.2 c) de la Ley electoral de Andalucía, en la redacción dada por la Ley 9/2011, de 5 de diciembre. Principio de igualdad, derecho de acceso a los cargos públicos e interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos: constitucionalidad del precepto legal autonómico que establece la incompatibilidad parlamentaria de los alcaldes, presidentes de diputaciones provinciales y de mancomunidades de municipios.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/28/pdfs/BOE-A-2014-11024.pdf*

- SENTENCIA 156/2014, de 25 de septiembre de 2014. Cuestión de inconstitucionalidad 3361-2012. Promovida por la Sala de lo Social del Tribunal Supremo en relación con el apartado b) de la regla tercera del número 1 de la disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley general de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio. Principios de igualdad y de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos: constitucionalidad del precepto legal que establece la regla para el cálculo de la base reguladora de las prestaciones de jubilación e incapacidad permanente de los trabajadores contratados a tiempo parcial. Voto particular.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/29/pdfs/BOE-A-2014-11052.pdf*

- SENTENCIA 157/2014, de 6 de octubre de 2014. Recurso de amparo 6644-2009. Promovido por don Alejandro Fernández-Canteli Álvarez en relación con la Sentencia de la Sala de lo Social del Tribunal Supremo que desestimó su demanda sobre pensión de viudedad. Supuesta vulneración de los derechos a la igualdad y a no padecer discriminación por razón de orientación sexual: denegación de pensión de viudedad al supérstite de una unión homosexual (STC 92/2014). Voto particular.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/29/pdfs/BOE-A-2014-11053.pdf*

- SENTENCIA 158/2014, de 6 de octubre de 2014. Recurso de amparo 3285-2012. Promovido por doña Mónica Oltra i Jarque en relación con los acuerdos de la Mesa de las Cortes Valencianas que inadmiten a trámite una proposición no de ley. Vulneración del derecho a la participación política en condiciones de igualdad: inadmisión de iniciativa parlamentaria sin motivación (STC 44/2010).
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/29/pdfs/BOE-A-2014-11054.pdf*

- SENTENCIA 159/2014, de 6 de octubre de 2014. Recurso de amparo 5439-2012. Promovido por don Rafael Francisco Mateo Benjumea Cabeza de Vaca en relación con la Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo que desestimó su pretensión de mejor derecho al título de Marqués de Valdecañas. Supuesta vulneración de los derechos a la igualdad y a la tutela judicial efectiva (resolución fundada en Derecho): aplicación razonada de las reglas transitorias de la Ley sobre igualdad del hombre y la mujer en el orden de sucesión de los títulos nobiliarios a un supuesto de cesión del título.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/29/pdfs/BOE-A-2014-11055.pdf*

- SENTENCIA 160/2014, de 6 de octubre de 2014. Recurso de amparo 2477-2013. Promovido por Radio Castellón, S.A., en relación con las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana y un Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Castellón, desestimatorias de su demanda de protección de derechos fundamentales frente a la asignación de publicidad institucional por el Ayuntamiento de Burriana. Vulneración del derecho a la igualdad ante la ley en relación con el derecho a la libertad de información: exclusión absoluta de inserción de publicidad institucional en un medio de comunicación, particularmente relevante por su implantación y audiencia, carente por completo de justificación administrativa (STC 104/2014).
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/29/pdfs/BOE-A-2014-11056.pdf*

- SENTENCIA 161/2014, de 7 de octubre de 2014. Recurso de inconstitucionalidad 965-2004. Interpuesto por el Parlamento de Cataluña respecto de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido. Competencias sobre medio ambiente, ordenación general de la economía, puertos y aeropuertos, transportes terrestres y obras públicas: constitucionalidad de los preceptos legales básicos que defieren al reglamento el establecimiento de distintos criterios técnicos. Voto particular.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/29/pdfs/BOE-A-2014-11057.pdf*

- SENTENCIA 162/2014, de 7 de octubre de 2014. Recurso de inconstitucionalidad 1511-2011. Interpuesto por el Presidente del Gobierno en relación con la Ley de las Cortes de Castilla y León 6/2010, de 28 de mayo, de declaración del proyecto regional del "Complejo de Ocio y Aventura Meseta-Ski". Competencias sobre medio ambiente: nulidad de la Ley autonómica que contraviene la prohibición, establecida por la normativa básica estatal, de cambio del uso forestal de los terrenos incendiados durante un período mínimo de treinta años (STC 97/2013).
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/29/pdfs/BOE-A-2014-11058.pdf*

- SENTENCIA 163/2014, de 7 de octubre de 2014. Recurso de inconstitucionalidad 5007-2011. Interpuesto por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Castilla y León en relación con sendos preceptos de la Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de presupuestos generales del Estado para el año 2011. Sistema de financiación autonómica: STC 76/2014 (constitucionalidad de los preceptos legales relativos a las entregas a cuenta del fondo de suficiencia global y la liquidación definitiva de los recursos del sistema de financiación del año 2009).
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/29/pdfs/BOE-A-2014-11059.pdf*

- SENTENCIA 164/2014, de 7 de octubre de 2014. Recurso de inconstitucionalidad 1811-2013. Interpuesto por el Parlamento de Canarias respecto de la disposición adicional decimotercera de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de presupuestos generales del Estado para 2013. Régimen económico y fiscal canario: nulidad del precepto legal que afecta al régimen especial canario y que fue aprobado sin respetar el trámite de audiencia previa a la Comunidad Autónoma previsto en su Estatuto de Autonomía (STC 164/2013).
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/29/pdfs/BOE-A-2014-11060.pdf*

- SENTENCIA 165/2014, de 8 de octubre de 2014. Recurso de amparo 2698-2010. Promovido por don Rogelio Botana Blanco y don José Francisco Botana Blanco en relación con la Sentencia de la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo que les condenó, entre otros, por sendos delitos de asesi-

NATO, ROBO DE USO DE VEHÍCULO A MOTOR Y TENENCIA ILÍCITA DE ARMAS. SUPUESTA VULNERACIÓN DE LOS DERECHOS A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA (RESOLUCIÓN FUNDADA EN DERECHO), A LA DEFENSA Y A LA PRESUNCIÓN DE INOCENCIA: VALOR DE LAS DECLARACIONES AUTOINCULPATORIAS PRESTADAS EN DILIGENCIAS POLICIALES.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/29/pdfs/BOE-A-2014-11061.pdf*

- CORRECCIÓN DE ERRORES SENTENCIA 89/2014, DE 9 DE JUNIO DE 2014, DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL, PUBLICADA EN EL SUPLEMENTO AL "BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO" NÚM. 162, DE 4 DE JULIO DE 2014.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/07/pdfs/BOE-A-2014-10213.pdf*

- CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 1287-2011, EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO ÚNICO Y LA DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA DE LA LEY 6/2010, DE 28 DE MAYO, DE DECLARACIÓN DE PROYECTO REGIONAL DEL COMPLEJO DE OCIO Y AVENTURA MESETA SKI, POR POSIBLE VULNERACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 24.1 Y 149.1.23ª DE LA CE.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11065.pdf*

- CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 1288-2011, EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO ÚNICO DE LA LEY DE LAS CORTES DE CASTILLA Y LEÓN 6/2010, DE 28 DE MAYO, DE DECLARACIÓN DE PROYECTO REGIONAL DEL COMPLEJO DE OCIO Y AVENTURA MESETA-SKI, POR POSIBLE VULNERACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 24.1 Y 149.1.23ª DE LA CONSTITUCIÓN.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11066.pdf*

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 5376-2014, CONTRA DETERMINADOS APARTADOS DEL ARTÍCULO ÚNICO Y EL APARTADO 2 DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA DE LA LEY ORGÁNICA 8/2013, DE 9 DE NOVIEMBRE, PARA LA MEJORA DE LA CALIDAD EDUCATIVA.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/04/pdfs/BOE-A-2014-10060.pdf*

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 5437-2014, CONTRA LOS ARTÍCULOS 6, 19 Y 20 DE LA LEY 20/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE GARANTÍA DE LA UNIDAD DE MERCADO.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/04/pdfs/BOE-A-2014-10061.pdf*

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 5819-2014, CONTRA LOS ARTÍCULOS 9; APARTADO 43 DEL ARTÍCULO 64; APARTADO 35 DEL ARTÍCULO 65 Y LA DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA DE LA LEY 24/2013, DE 26 DE DICIEMBRE, DEL SECTOR ELÉCTRICO.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/24/pdfs/BOE-A-2014-10815.pdf*

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 5831-2014, CONTRA EL DECRETO-LEY 6/2013, DE 23 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE MODIFICA LA LEY 22/2010, DE 20 DE JULIO, DEL CÓDIGO DE CONSUMO DE CATALUÑA.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/24/pdfs/BOE-A-2014-10816.pdf*

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 5832-2014, CONTRA EL ARTÍCULO 161 DE LA LEY DE LA GENERALITAT VALENCIANA 5/2013, DE 23 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS FISCALES, DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA, Y DE ORGANIZACIÓN DE LA GENERALITAT.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/24/pdfs/BOE-A-2014-10817.pdf*

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 5951-2014, CONTRA LOS ARTÍCULOS 4 Y 7 DEL REAL DECRETO-LEY 8/2014, DE 4 DE JULIO, DE APROBACIÓN DE MEDIDAS URGENTES PARA EL CRECIMIENTO, LA COMPETITIVIDAD Y LA EFICIENCIA.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/24/pdfs/BOE-A-2014-10818.pdf*

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 5952-2014, CONTRA EL ARTÍCULO 124 DEL REAL DECRETO-LEY 8/2014, DE 4 DE JULIO, DE APROBACIÓN DE MEDIDAS URGENTES PARA EL CRECIMIENTO, LA COMPETITIVIDAD Y LA EFICIENCIA.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/24/pdfs/BOE-A-2014-10819.pdf*

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD n.º 5970-2014, contra el artículo 124 del Real Decreto-ley 8/2014, de 4 de julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/24/pdfs/BOE-A-2014-10820.pdf*

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD n.º 5972-2014, contra los artículos 4, 5, 6, 7 y anexo 1 del Real Decreto-ley 8/2014, de 4 de julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/24/pdfs/BOE-A-2014-10821.pdf*

## II. COMUNIDADES AUTÓNOMAS.

### JUNTA DE ANDALUCÍA:

- LEY 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas.
*http://www.juntadeandalucia.es/boja/2014/198/BOJA14-198-00038-16731-01_00056061.pdf*

- REAL DECRETO 874/2014, de 10 de octubre, de ampliación de los medios patrimoniales adscritos al Real Decreto 1096/1984, de 4 de abril, de traspaso de funciones y servicios a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de conservación de la naturaleza.
*http://www.juntadeandalucia.es/boja/2014/212/BOJA14-212-00002-18019-01_00057396.pdf*

- DECRETO-LEY 11/2014, de 7 de octubre, por el que se modifican los Decretos-leyes 8/2014, de 10 de junio, 6/2014, de 29 de abril, y 9/2014, de 15 de julio, y por el que se adoptan medidas relativas a las subvenciones en materia de cooperación internacional para el desarrollo.
*http://www.juntadeandalucia.es/boja/2014/202/BOJA14-202-00004-17268-01_00056603.pdf*

- DECRETO-LEY 12/2014, de 7 de octubre, por el que se modifica el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.
*http://www.juntadeandalucia.es/boja/2014/202/BOJA14-202-00005-17271-01_00056604.pdf*

- DECRETO-LEY 13/2014, de 21 de octubre, por el que se amplían el objeto y los fines, y se cambia la denominación de la agencia pública empresarial «Ente Público Andaluz de Infraestructuras y Servicios Educativos».
*http://www.juntadeandalucia.es/boja/2014/209/BOJA14-209-00004-17846-01_00057189.pdf*

- DECRETO 132/2014, de 16 de septiembre, por el que se crea el Observatorio Andaluz de la movilidad Sostenible y la Logística.
*http://www.juntadeandalucia.es/boja/2014/193/BOJA14-193-00005-16240-01_00055651.pdf*

- DECRETO 140/2014, de 7 de octubre, por el que se aprueba la creación del municipio de Dehesas Viejas por segregación del término municipal de Iznalloz (Granada).
*http://www.juntadeandalucia.es/boja/2014/207/BOJA14-207-00011-17528-01_00056924.pdf*

- RESOLUCIÓN de 1 de octubre de 2014, de la Dirección General del Catastro, por la que se publica el Convenio con la Diputación Provincial de Sevilla.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/15/pdfs/BOE-A-2014-10452.pdf*

**ARAGÓN:**

- LEY 7/2014, de 25 de septiembre, de modificación de la Ley 7/1984, de 27 de diciembre, reguladora de la iniciativa legislativa popular ante las Cortes de Aragón.
*http://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=814780825454*

- LEY 8/2014, de 23 de octubre, de modificación de la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón.
*http://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=818516824949*

- REAL DECRETO 758/2014, de 5 de septiembre, por el que se nombra Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón a don Manuel Bellido Aspas.
*http://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=813633623939*

- CORRECCIÓN ERRORES ORDEN de 9 de mayo de 2014, del Consejero de Hacienda y Administración Pública, por la que se aprueba la actualización para el ejercicio 2014 de los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos ubicados en determinados municipios de relevancia turística, y se efectúan modificaciones técnicas en la metodología de obtención de precios medios en el mercado de determinados bienes inmuebles urbanos ubicados en la Comunidad Autónoma de Aragón, a efectos de la liquidación de los hechos imponibles de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.
*http://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=818264420808*

**ASTURIAS:**

- DECRETO LEGISLATIVO 2/2014, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales del Principado de Asturias en materia de tributos cedidos por el Estado.
*https://sede.asturias.es/bopa/2014/10/29/2014-18057.pdf*

- DECRETO 90/2014, de 22 de octubre, por el que se regula el Registro de Empresas y Actividades Comerciales del Principado de Asturias.
*https://sede.asturias.es/bopa/2014/10/29/2014-18053.pdf*

**ISLAS BALEARES:**

- LEY 9/2014, de 29 de septiembre, por la cual se establece y regula la protección a la maternidad
*http://www.caib.es/eboibfront/pdf/VisPdf?action=VisEdicte&idDocument=890873&lang=es*

- LEY 10/2014, de 1 de octubre, de ordenación minera de las Illes Balears.
*http://www.caib.es/eboibfront/pdf/VisPdf?action=VisEdicte&idDocument=890875&lang=es*

- LEY 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears
*http://www.caib.es/eboibfront/pdf/VisPdf?action=VisEdicte&idDocument=892336&lang=es*

- DECRETO 10/2014, de 3 de octubre, del presidente de las Illes Balears, por el que se modifica el Decreto 6/2013, de 2 de mayo, del presidente de las Illes Balears, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.
*http://www.caib.es/eboibfront/pdf/VisPdf?action=VisEdicte&idDocument=890481&lang=es-*

- DECRETO 11/2014, de 10 de octubre, del presidente de las Islas Baleares, por el cual se rectifica un error advertido en el Decreto 10/2014, de 3 de octubre, del presidente de las Illes Balears, y

se modifica el Decreto 6/2013, de 2 de mayo, del presidente de las Illes Balears, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.
*http://www.caib.es/eboibfront/pdf/VisPdf?action=VisEdicte&idDocument=891287&lang=es*

**CANARIAS:**

- DECRETO 93/2014, de 19 de septiembre, por el que se establecen los criterios para determinar la capacidad económica de la persona beneficiaria del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia y su participación económica en el coste de los servicios así como la determinación de la cuantía de las prestaciones económicas del sistema en la Comunidad Autónoma de Canarias.
*http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2014/191/001.html*

- DECRETO 94/2014, de 25 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Registro de Participación Ciudadana.
*http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2014/190/001.html*

- DECRETO 95/2014, de 25 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de las consultas a la ciudadanía en asuntos de interés general de competencia de la Comunidad Autónoma de Canarias.
*http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2014/190/002.html*

- DECRETO 98/2014, de 16 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de apuestas externas de la Comunidad Autónoma de Canarias y se modifican otras disposiciones de carácter general relacionadas con el juego y las apuestas.
*http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2014/205/002.html*

- DECRETO 102/2014, de 23 de octubre, de ayudas de carácter excepcional por fallecimiento y a familias para mitigar los daños ocasionados por las lluvias caídas en la isla de Tenerife, el día 19 de octubre de 2014.
*http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2014/209/001.html*

- DECRETO 104/2014, de 1 de octubre, del Presidente, por el que se crea un fichero de datos de carácter personal gestionado por la Presidencia del Gobierno.
*http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2014/195/001.html*

- DECRETO 106/2014, de 2 de octubre, del Presidente, por el que se establecen los registros del Departamento.
*http://sede.gobcan.es/boc/boc-a-2014-197-4361.pdf*

- DECRETO 107/2014, de 2 de octubre, del Presidente, por el que se convoca consulta ciudadana mediante pregunta directa.
*http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2014/192/001.html*

- ORDEN de 7 de octubre de 2014, por la que se modifica la Orden de 30 de junio de 2006, que regula el requisito de hallarse al corriente de las obligaciones tributarias con la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.
*http://sede.gobcan.es/boc/boc-a-2014-200-4440.pdf*

- ORDEN de 15 de octubre de 2014, por la que se aprueba el modelo 800 de ingresos de derechos económicos de naturaleza no tributaria, y se modifican la Orden de 27 de mayo de 2010, por la que se establece el procedimiento de ingreso a través de entidades de depósito de las deudas tributarias gestionadas a través de la aplicación M@GÍN y se modifica la Orden de 24 de mayo de

1999, sobre colaboración de las entidades de depósito en la gestión recaudatoria, y la Orden de 12 de julio de 2006, por la que se regulan determinadas actuaciones en relación a la recaudación de los derechos económicos de naturaleza pública exigidos por las diferentes Consejerías integrantes de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.
*http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2014/205/001.html*

- ORDEN de 21 de octubre de 2014, por la que se crean los ficheros de datos de carácter personal de los Registros de Parejas de Hecho, Asociaciones, Fundaciones, Colegios Profesionales y Academias Canarias.
*http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2014/209/002.html*

- RESOLUCIÓN de 14 de octubre de 2014, por la que se da publicidad al Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Canarias, de 30 de septiembre de 2014, en relación con el Real Decreto-ley 8/2014, de 4 de julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia.
*http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2014/208/001.html*

**CANTABRIA*:***

- DECRETO 50/2014, de 18 de septiembre, por el que se amplia el Catálogo de Actividades Comerciales y Servicios a los que resulta aplicable la inexigibilidad de licencias en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
*http://boc.cantabria.es/boces/verAnuncioAction.do?idAnuBlob=274709*

- DECRETO 54/2014, de 25 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 27/2011, de 31 de marzo, por el que se establece el Mapa Sanitario Autonómico de Cantabria.
*http://boc.cantabria.es/boces/verAnuncioAction.do?idAnuBlob=274710*

- DECRETO 61/2014, de 16 de octubre, por el que se autoriza la implantación en la Universidad de Cantabria de enseñanzas universitarias oficiales de Master y Doctorado.
*http://boc.cantabria.es/boces/verAnuncioAction.do?idAnuBlob=275799*

- ORDEN 32/2014, de 15 octubre, por la que se aprueba la convocatoria, para el año 2014, de la línea de financiación de préstamos bonificados con cargo al Fondo Financiero del Estado para la Modernización de las Infraestructuras Turísticas (FOMIT).
*http://boc.cantabria.es/boces/verAnuncioAction.do?idAnuBlob=275711*

- RESOLUCIÓN por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Cantabria en relación con la Ley 7/2013, de 25 de noviembre, por la que se regula el aprovechamiento eólico en la Comunidad Autónoma de Cantabria.
*http://boc.cantabria.es/boces/verAnuncioAction.do?idAnuBlob=274345*

- RESOLUCIÓN por la que se dispone la publicación del Convenio marco de asistencia sanitaria pública derivada de accidentes de tráfico para los ejercicios 2014/2016.
*http://boc.cantabria.es/boces/verAnuncioAction.do?idAnuBlob=275629*

- RESOLUCIÓN por la que se dispone la publicación del Convenio Marco para la Atención de Lesionados en Accidente de Tráfico Mediante Servicios de Emergencias Sanitarias para los ejercicios 2014, 2015 y 2016.
*http://boc.cantabria.es/boces/verAnuncioAction.do?idAnuBlob=275617*

- RESOLUCIÓN por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Cantabria en relación con la Ley de la Comunidad Autónoma de Cantabria 10/2013, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
*http://boc.cantabria.es/boces/verAnuncioAction.do?idAnuBlob=275800*

**CASTILLA LA MANCHA:**

- LEY 5/2014, de 9 de octubre, de Protección Social y Jurídica de la Infancia y la Adolescencia de Castilla-La Mancha.
*http://docm.castillalamancha.es/portaldocm/descargarArchivo.do?ruta=2014/10/17/pdf/2014_13101.pdf&tipo=rutaDocm*

- LEY 6/2014, de 23 de octubre, de modificación de la Ley 9/2002, de 6 de junio, de creación del Consejo Regional de Relaciones Laborales de Castilla-La Mancha y de la Ley 8/2008, de 4 de diciembre, de creación de la Comisión Consultiva Regional de Convenios Colectivos.
*http://docm.castillalamancha.es/portaldocm/descargarArchivo.do?ruta=2014/10/31/pdf/2014_13852.pdf&tipo=rutaDocm*

- DECRETO 108/2014, de 23/10/2014, por el que se modifica el Decreto 80/2012, de 26 de abril, por el que se regulan ayudas económicas a familias numerosas y familias acogedoras de Castilla-La Mancha.
*http://docm.castillalamancha.es/portaldocm/descargarArchivo.do?ruta=2014/10/29/pdf/2014_13808.pdf&tipo=rutaDocm*

- RESOLUCIÓN de 19/09/2014, de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas, por la que se determina el calendario de días inhábiles a efectos de cómputo de plazos administrativos en el año 2015, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.
*http://docm.castillalamancha.es/portaldocm/descargarArchivo.do?ruta=2014/10/06/pdf/2014_12553.pdf&tipo=rutaDocm*

**JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN:**

- LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.
*http://bocyl.jcyl.es/boletines/2014/10/17/pdf/BOCYL-D-17102014-1.pdf*

- DECRETO 52/2014, de 16 de octubre, por el que se crea y regula el Observatorio de la Comunidad de Castilla y León.
*http://bocyl.jcyl.es/boletines/2014/10/20/pdf/BOCYL-D-20102014-1.pdf*

- DECRETO 53/2014, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de las Apuestas de la Comunidad de Castilla y León y se modifica el Decreto 44/2001, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Catálogo de Juegos y Apuestas de la Comunidad de Castilla y León.
*http://bocyl.jcyl.es/boletines/2014/10/29/pdf/BOCYL-D-29102014-1.pdf*

- DECRETO 54/2014, de 23 de octubre, por el que se regula el procedimiento de Registro de Facturas en el Sistema de Información Contable de Castilla y León.
*http://bocyl.jcyl.es/boletines/2014/10/29/pdf/BOCYL-D-29102014-2.pdf*

- ORDEN 829/2014, de 24 de septiembre, por la que se modifica la Orden EYE/2300/2009, de 15 de diciembre, que adecúa la Orden de 19 de diciembre de 1997, por la que se establecen las bases reguladoras de la concesión de subvenciones públicas, por el Instituto Nacional de Empleo en el ámbito de colaboración con órganos de la Administración General del Estado y sus Organismos Autónomos, Comunidades Autónomas, Universidades e Instituciones sin ánimo de lucro, que contraten trabajadores desempleados para la realización de obras y servicios de interés general y

SOCIAL, A LAS PECULIARIDADES ORGANIZATIVAS Y LA NORMATIVA APLICABLE EN LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN.
*http://bocyl.jcyl.es/boletines/2014/10/02/pdf/BOCYL-D-02102014-1.pdf*

- ORDEN 852/2014, DE 3 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE ESTABLECEN LAS BASES REGULADORAS PARA LA CONCESIÓN DE SUBVENCIONES DESTINADAS AL DESARROLLO DE PROYECTOS DEL PROGRAMA AULA EMPRESA CASTILLA Y LEÓN, FINANCIADOS POR EL MINISTERIO DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE Y COFINANCIADOS POR EL FONDO SOCIAL EUROPEO, EN CENTROS DOCENTES DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN QUE IMPARTAN CICLOS FORMATIVOS DE FORMACIÓN PROFESIONAL EN RÉGIMEN DE CONCIERTO.
*http://bocyl.jcyl.es/boletines/2014/10/15/pdf/BOCYL-D-15102014-1.pdf*

- ORDEN 855/2014, DE 7 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE CREA EL FICHERO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL DENOMINADO "CONSULTAS AL 012".
*http://bocyl.jcyl.es/boletines/2014/10/16/pdf/BOCYL-D-16102014-1.pdf*

- ORDEN 858/2014, DE 30 DE SEPTIEMBRE, POR LA QUE SE APRUEBA LA POLÍTICA DE SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN.
*http://bocyl.jcyl.es/boletines/2014/10/17/pdf/BOCYL-D-17102014-2.pdf*

- ORDEN 872/2014, DE 10 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE REGULA EL PROGRAMA PARA LA MEJORA DEL ÉXITO EDUCATIVO EN LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN.
*http://bocyl.jcyl.es/boletines/2014/10/22/pdf/BOCYL-D-22102014-1.pdf*

- ORDEN 891/2014, DE 17 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE ESTABLECEN LAS BASES REGULADORAS PARA LA CONCESIÓN DE SUBVENCIONES DESTINADAS A FAVORECER LA AUTONOMÍA PERSONAL DE PERSONAS EN SITUACIÓN DE DEPENDENCIA EN LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN.
*http://bocyl.jcyl.es/boletines/2014/10/28/pdf/BOCYL-D-28102014-1.pdf*

- RESOLUCIÓN DE 8 DE OCTUBRE DE 2014, DE LA PRESIDENCIA DE LAS CORTES DE CASTILLA Y LEÓN, POR LA QUE SE ORDENA LA PUBLICACIÓN DEL ACUERDO DE LAS CORTES DE CASTILLA Y LEÓN DE CONVALIDACIÓN DEL DECRETO-LEY 2/2014, DE 25 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE DECLARAN LAS ÁREAS FUNCIONALES ESTABLES DE CASTILLA Y LEÓN.
*http://bocyl.jcyl.es/boletines/2014/10/22/pdf/BOCYL-D-22102014-2.pdf*

- RESOLUCIÓN DE 9 DE OCTUBRE DE 2014, DEL RECTORADO DE LA UNIVERSIDAD DE VALLADOLID, POR LA QUE SE ACUERDA LA PUBLICACIÓN DEL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE 7 DE OCTUBRE DE 2014, POR EL QUE SE APRUEBA EL PROTOCOLO DE PREVENCIÓN Y ACTUACIÓN FRENTE AL ACOSO SEXUAL Y ACOSO POR RAZÓN DE SEXO EN EL ÁMBITO DE LA UNIVERSIDAD DE VALLADOLID.
*http://bocyl.jcyl.es/boletines/2014/10/17/pdf/BOCYL-D-17102014-3.pdf*

**GENERALITAT DE CATALUÑA:**

- LEY 11/2014, DE 10 DE OCTUBRE, PARA GARANTIZAR LOS DERECHOS DE LESBIANAS, GAYS, BISEXUALES, TRANSGÉNEROS E INTERSEXUALES Y PARA ERRADICAR LA HOMOFOBIA, LA BIFOBIA Y LA TRANSFOBIA.
*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6730/1376346.pdf*

- LEY 12/2014, DE 10 DE OCTUBRE, DEL IMPUESTO SOBRE LA EMISIÓN DE ÓXIDOS DE NITRÓGENO A LA ATMÓSFERA PRODUCIDA POR LA AVIACIÓN COMERCIAL, DEL IMPUESTO SOBRE LA EMISIÓN DE GASES Y PARTÍCULAS A LA ATMÓSFERA PRODUCIDA POR LA INDUSTRIA Y DEL IMPUESTO SOBRE LA PRODUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE ORIGEN NUCLEAR.
*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6730/1376388.pdf*

- DECRETO 133/2014, de 6 de octubre, de nombramiento de los miembros de las comisiones de seguimiento de la consulta popular no refrendaria sobre el futuro político de Cataluña.
*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6722/1374456.pdf*

- DECRETO 142/2014, de 21 de octubre, de modificación del Decreto 67/2010, de 25 de mayo, por el que se regula el sistema de notificación de enfermedades de declaración obligatoria y brotes epidémicos en el Departamento de Salud.
*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6734/1377330.pdf*

- ORDEN 303/2014, de 13 de octubre, por la que se establecen el procedimiento y los plazos de autoliquidación de la tasa por la prestación de servicios personales y materiales en el ámbito de la Administración de justicia en los supuestos a que hace referencia el apartado 1 del artículo 3 bis.1.1, del Texto refundido de la Ley de tasas y precios públicos de la Generalidad de Cataluña, aprobado por el Decreto legislativo 3/2008, de 25 de junio.
*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6728/1376004.pdf*

- ORDEN 310/2014, de 20 de octubre, de aplazamiento de la efectividad de la demarcación notarial ejecutada en relación con determinadas notarías creadas por el Real decreto 173/2007, de 9 de febrero, sobre demarcación notarial.
*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6733/1377234.pdf*

- RESOLUCIÓN 2317/2014, de 15 de octubre, por la que se establecen las actuaciones a llevar a cabo y los requerimientos a cumplir en el ámbito de los centros y servicios sanitarios en relación con el brote de fiebre hemorrágica por el virus del Ébola.
*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6730/1376430.pdf*

- RESOLUCIÓN 2201/2014, de 16 de septiembre, por la que se hace público un acuerdo de la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Conflictos de la Comisión Bilateral Generalitat-Estado en relación con el artículo 34.3 de la Ley 1/2014, de 27 de enero, de presupuestos de la Generalitat de Cataluña para 2014.
*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6721/1374256.pdf*

- RESOLUCIÓN 2202/2014, de 16 de septiembre, por la que se hace público un acuerdo de la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Conflictos de la Comisión Bilateral Generalitat-Estado en relación con la Ley de Cataluña 6/2014, de 10 de junio, de modificación de la Ley 2/1989, de 16 de febrero, sobre centros recreativos turísticos, y de establecimiento de normas en materia de tributación, comercio y juego.
*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6721/1374186.pdf*

- RESOLUCIÓN 2203/2014, de 16 de septiembre, por la que se hace público un acuerdo de la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Conflictos de la Comisión Bilateral Generalitat-Estado en relación con los artículos 4, 5, 6, 7 59.3, 63.3, 64.3, 71, 72 73, 92.3 y 4, 98.5, 101, 102, 114.seis, siete, doce, diecisiete y dieciocho, 116.dos, 117.dos, disposición final segunda.3 y 4 y disposición final primera en relación con los citados preceptos del Real decreto ley 8/2014, de 4 de julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia.
*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6721/1374169.pdf*

- RESOLUCIÓN 2254/2014, de 6 de octubre, por la que se da publicidad al Convenio de colaboración entre la Agencia Tributaria de Cataluña y la Entidad Autónoma de Juegos y Apuestas de la Generalidad en relación con la recaudación por vía ejecutiva de los importes correspondientes a deudas no tributarias.
*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6728/1375852.pdf*

- RESOLUCIÓN 2262/2014, de 13 de octubre, por la que se aprueban los modelos oficiales de autoliquidación de la tasa por la prestación de servicios personales y materiales en el ámbito de la administración de la Administración de Justicia y de la tasa por la utilización o el aprovechamiento de los bienes y derechos afectos al servicio de la Administración de Justicia, y se establecen las condiciones para su presentación.
*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6728/1375896.pdf*

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD nº 5829-2014, contra diversos preceptos de la Ley del Parlamento de Cataluña 10/2014, de 26 de septiembre, de consultas populares no referendarias y otras formas de participación ciudadana.
*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6725/1375158.pdf*

- IMPUGNACIÓN de disposiciones autonómicas (título V LOTC) nº 5830-2014, contra el Decreto del Presidente de la Generalitat de Cataluña 129/2014, de 27 de septiembre, de convocatoria de consulta popular no referendaria sobre el futuro político de Cataluña, y sus anexos.
*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6725/1375280.pdf*

**EXTREMADURA:**

- LEY 8/2014, de 1 de octubre, por la que se establece un marco de financiación estable para la Universidad de Extremadura.
*http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2014/1910o/14010012.pdf*

- LEY 9/2014, de 1 de octubre, por la que se regula la Renta Básica Extremeña de Inserción.
*http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2014/1900o/14010010.pdf*

- LEY 10/2014, de 1 de octubre, de modificación de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
*http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2014/1900o/14010011.pdf*

- DECRETO 31/2014, de 17 de octubre, por el que se modifica la distribución de competencias entre las Consejerías que conforman la Administración Autonómica.
*http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2014/2020o/14030033.pdf*

- DECRETO 146/2012, de 27 de julio, por el que se establecen las bases reguladoras de las subvenciones sobre medidas de apoyo a las agrupaciones de empresas que constituyen una cadena de valor (clúster) de la Comunidad Autónoma de Extremadura y se realiza la primera convocatoria de las ayudas para el ejercicio económico 2012.
*http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2012/1490o/12040162.pdf*

- ORDEN de 6 de octubre de 2014 por la que se convocan las medidas de apoyo a las agrupaciones de empresas que constituyan una cadena de valor (clústeres) de la Comunidad Autónoma de Extremadura, establecidas en el Decreto 146/2012, de 27 de julio.
*http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2014/1980o/14050229.pdf*

- DECRETO 218/2014, de 30 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 31/2014, de 11 de marzo, por el que se establecen las bases reguladoras de las ayudas para la internacionalización de la actividad económica de Extremadura y se efectúa la primera convocatoria para la anualidad 2014, así como se modifica el Decreto 57/2012, de 13 de abril, por el que se establecen las bases reguladoras de las ayudas económicas destinadas a la organización y promoción de Ferias Comerciales Oficiales de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
*http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2014/1920o/14040247.pdf*

- DECRETO 219/2014, de 30 de septiembre, por el que se establecen las bases reguladoras de la concesión de ayudas a Entidades Locales para obras del Acuerdo para el Empleo y la Protección Social Agrarios.
*http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2014/1920o/14040248.pdf*

- DECRETO 220/2014, de 30 de septiembre, por el que se establecen las bases reguladoras de las ayudas para facilitar la independencia de las mujeres víctimas de violencia de género y se aprueba la primera convocatoria para 2014.
*http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2014/1910o/14040249.pdf*

- DECRETO 224/2014, de 6 de octubre, por el que se establece un régimen de incentivos autonómicos a la inversión empresarial en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura y se aprueba la convocatoria de estas ayudas.
*http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2014/2040o/14040253.pdf*

- DECRETO 225/2014, de 14 de octubre, de régimen jurídico de administración electrónica de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
*http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2014/2010o/14040254.pdf*

- DECRETO 226/2014, de 14 de octubre, por el se regula la concesión directa de subvenciones a entidades privadas sin fin de lucro para el desarrollo de proyectos de lucha contra la pobreza infantil en la Comunidad Autónoma de Extremadura en el año 2014.
*http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2014/2000o/14040255.pdf*

- DECRETO 227/2014, de 14 de octubre, por el que se modifica el Decreto 234/2013, de 10 de diciembre, por el que se regulan las bases reguladoras y la convocatoria única de las subvenciones destinadas a los adquirentes o adjudicatarios de viviendas protegidas de nueva construcción de régimen general o especial radicadas en Extremadura, que se hayan visto afectados por las nuevas exigencias impuestas para la obtención de la ayuda estatal directa a la entrada.
*http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2014/2010o/14040256.pdf*

- DECRETO 228/2014, de 14 de octubre, por el que se regula la respuesta educativa a la diversidad del alumnado en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
*http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2014/2020o/14040257.pdf*

- DECRETO 229/2014, de 21 de octubre, por el que se modifica el Decreto 137/2014, de 1 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Competitividad e Innovación, el Decreto 139/2014, de 1 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Empleo, Mujer y Políticas Sociales, y el Decreto 209/2011, de 5 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía.
*http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2014/2050o/14040258.pdf*

- DECRETO 231/2014, de 21 de octubre, por el que se modifica el Decreto 202/2012, de 15 de octubre, por el que se establece las bases reguladoras de ayudas de la Junta de Extremadura a entidades locales para el desarrollo de la infraestructura eléctrica en municipios.
*http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2014/2060o/14040260.pdf*

- DECRETO 232/2014, de 21 de octubre, por el que se declara de Interés de la Comunidad Autónoma de Extremadura la Transformación en Regadío de la Zona Tierra de Barros.
*http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2014/2060o/14040263.pdf*

- DECRETO 233/2014, de 28 de octubre, por el que se modifica el Decreto 254/2012, de 28 de diciembre, por el que se establecen las bases reguladoras de subvenciones para el fomento de la contratación de jóvenes titulados en Extremadura.
*http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2014/2100o/14040267.pdf*

- DECRETO 234/2014, de 28 de octubre, por el que se modifica el Decreto 221/2013, de 26 de noviembre, por el que se establecen las bases reguladoras de las subvenciones destinadas a financiar prácticas profesionales no laborales en despachos profesionales en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura y se aprueba la primera convocatoria.
*http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2014/2100o/14040268.pdf*

- ORDEN de 6 de octubre de 2014 por la que se convocan las medidas de apoyo a las agrupaciones de empresas que constituyan una cadena de valor (clústeres) de la Comunidad Autónoma de Extremadura, establecidas en el Decreto 146/2012, de 27 de julio.
*http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2014/1980o/14050229.pdf*

- ORDEN de 14 de octubre de 2014 por la que se aprueba la segunda convocatoria de subvenciones del ejercicio 2014 a entidades promotoras para el desarrollo del Programa de Formación Profesional Dual @prendizext.
*http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2014/1990o/14050230.pdf*

- ORDEN de 28 de octubre de 2014 por la que se aprueba la convocatoria para presentación de solicitudes de la Renta Básica Extremeña de Inserción, al amparo de la Ley 9/2014, de 1 de octubre, por la que se regula la Renta Básica Extremeña de Inserción.
*http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2014/2090o/14050234.pdf*

**GALICIA:**

- LEY 7/2014, de 26 de septiembre, de archivos y documentos de Galicia.
*http://www.xunta.es/dog/Publicados/2014/20141007/AnuncioC3B0-021014-0001_es.pdf*

- LEY 8/2014, de 26 de septiembre, de reforma de la Ley 1/1993, de 13 de abril, de protección de animales domésticos y salvajes en cautividad.
*http://www.xunta.es/dog/Publicados/2014/20141007/AnuncioC3B0-021014-0002_es.pdf*

- DECRETO 128/2014, de 25 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 42/2013, de 21 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consellería de Trabajo y Bienestar.
*http://www.xunta.es/dog/Publicados/2014/20141010/AnuncioCA05-071014-0001_es.pdf*

- DECRETO 132/2014, de 2 de octubre, por el que se aprueba la estructura orgánica de la consellería del Medio Rutal y del Mar.
*http://www.xunta.es/dog/Publicados/2014/20141016/AnuncioG0165-101014-0002_es.pdf*

- CORRECCIÓN DE ERRORES DECRETO 132/2014, de 2 de octubre, por el que se aprueba la estructura orgánica de la Consellería del Medio Rural y del Mar.
*http://www.xunta.es/dog/Publicados/2014/20141017/AnuncioG0165-161014-5_es.pdf*

- DECRETO 137/2014, de 17 de octubre, por el que se aprueba el cambio de titularidad de la carretera PO-334 desde la C-550 a playa América, a favor del Ayuntamiento de Nigrán.
*http://www.xunta.es/dog/Publicados/2014/20141024/AnuncioCA02-211014-0003_es.pdf*

- ORDEN de 8 de octubre de 2014 por la que se declara la pérdida de la condición de utilidad pública, y la consiguiente exclusión del Catálogo de montes de utilidad pública, del monte Olveira, en el término municipal de Cabana de Bergantiños, provincia de A Coruña.
*http://www.xunta.es/dog/Publicados/2014/20141021/AnuncioG0165-131014-0002_es.pdf*

- ORDEN de 8 de octubre de 2014 por la que se declara la pérdida de la condición de utilidad pública, y la consiguiente exclusión del Catálogo de montes de utilidad pública, del monte Castro, en el término municipal de Coristanco, provincia de A Coruña, con una cabida en el catálogo de 70 hectáreas.
*http://www.xunta.es/dog/Publicados/2014/20141021/AnuncioG0165-131014-0001_es.pdf*

- CORRECCIÓN ERRORES DECRETO 101/2014, de 1 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consellería de Hacienda.
*http://www.xunta.es/dog/Publicados/2014/20141031/AnuncioCA01-291014-0004_es.pdf*

**LA RIOJA:**

- LEY 5/2014, de 20 de octubre, de administración electrónica y simplificación administrativa.
*http://ias1.larioja.org/boletin/Bor_Boletin_visor_Servlet?referencia=1782132-1-PDF-484726*

- DECRETO 40/2014, de 3 de octubre, por el que se aprueba la Política de Seguridad de la Información de la Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
*http://ias1.larioja.org/boletin/Bor_Boletin_visor_Servlet?referencia=1755989-1-PDF-483969*

**COMUNIDAD DE MADRID:**

- DECRETO 116/2014, de 9 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica la estructura orgánica de la Consejería de Economía y Hacienda
*http://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2014/10/10/BOCM-20141010-1.PDF*

- DECRETO 120/2014, de 16 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 116/2014, de 9 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica la estructura orgánica de la Consejería de Economía y Hacienda.
*http://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2014/10/17/BOCM-20141017-1.PDF*

- ORDEN 18749/2014, de 3 de octubre, por la que se declara el importe de los créditos presupuestarios disponibles para la concesión directa, durante el año 2014, del Programa de ayudas a trabajadores que se constituyan por cuenta propia o contraten a trabajadores desempleados y se establece el plazo de presentación de solicitudes y el período subvencionable.
*http://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2014/10/06/BOCM-20141006-3.PDF*

- ORDEN de 16 de octubre de 2014, por la que se modifica la Orden 1/2008, de 15 de enero, por la que se establecen las medidas de fomento al alquiler en la Comunidad de Madrid.
*http://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2014/10/24/BOCM-20141024-2.PDF*

**MURCIA:**

- LEY 5/2014, de 13 de octubre, de modificación del artículo 5 de la Ley 1/2013, de 15 de febrero, de Autoridad Docente de la Región de Murcia.
*http://www.borm.es/borm/documento?obj=anu&id=715756*

- LEY 6/2014, de 13 de octubre, de medidas urgentes para la garantía y continuidad de los servicios públicos en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, derivada de la entrada en vigor de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local.
*http://www.borm.es/borm/documento?obj=anu&id=715757*

- DECRETO 211/2014, de 24 de octubre, de concesión directa de subvenciones a Ayuntamientos y Mancomunidades de Servicios Sociales de la Región de Murcia para el desarrollo de actuaciones destinadas a la lucha contra la pobreza infantil.
*http://www.borm.es/borm/documento?obj=bol&id=71615*

- RESOLUCIÓN de 6 de octubre de 2014, por la que el titular de la Dirección General de Trabajo aprueba publicar las fiestas laborales para el año 2015.
*http://www.borm.es/borm/documento?obj=anu&id=715576*

- CORRECCIÓN DE ERRORES LEY 4/2014, de 22 de septiembre, de modificación de la Ley 3/1993, de 16 de julio, del Consejo Económico y Social de la Región de Murcia.
*http://www.borm.es/borm/documento?obj=anu&id=715755*

**NAVARRA:**

- LEY FORAL 17/2014, de 25 de septiembre, por la que se modifica la Ley Foral 20/2012, de 26 de diciembre, por la que se establecen la cuantía y la fórmula de reparto del Fondo de Participación de las Haciendas Locales en los Tributos de Navarra por Transferencias Corrientes para los ejercicios presupuestarios de 2013 y 2014.
*http://www.navarra.es/home_es/Actualidad/BON/Boletines/2014/194/Anuncio-0/*

- DECRETO FORAL 88/2014, de 24 de septiembre, por el que se aprueban los nuevos Estatutos del Organismo Autónomo Hacienda Tributaria de Navarra.
*http://www.navarra.es/home_es/Actualidad/BON/Boletines/2014/197/Anuncio-0/*

- DECRETO FORAL 96/2014, de 8 de octubre, por el que se dispone el cese de don Julio Ortiz de Landázuri Inchaurrondo como Director del Servicio de Asistencia e Información al Contribuyente, del Organismo Autónomo Hacienda Tributaria de Navarra.
*http://www.navarra.es/home_es/Actualidad/BON/Boletines/2014/202/Anuncio-0/*

- DECRETO 177/2014, de 16 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
*https://www.euskadi.net/r48-bopv2/es/bopv2/datos/2014/10/1404348a.shtml*

- ORDEN FORAL 73/2014, de 9 de septiembre, del Consejero de Cultura, Turismo y Relaciones Institucionales por la que se determinan las características de las placas distintivas de agroturismo en la Comunidad Foral de Navarra.
*http://www.navarra.es/home_es/Actualidad/BON/Boletines/2014/203/Anuncio-0/*

- ORDEN FORAL 194/2014, de 8 de octubre, del Consejero de Presidencia, Justicia e Interior, por la que se establece un registro auxiliar de la oficina de Registro General en el Servicio de Consumo y Arbitraje del Departamento de Políticas Sociales.
*http://www.navarra.es/home_es/Actualidad/BON/Boletines/2014/213/Anuncio-0/*

- ORDEN FORAL 195/2014, de 8 de octubre, del Consejero de Presidencia, Justicia e Interior, por la que se establece un registro auxiliar de la oficina de Registro General en el Servicio de Trabajo del Departamento de Economía, Hacienda, Industria y Empleo.
*http://www.navarra.es/home_es/Actualidad/BON/Boletines/2014/213/Anuncio-1/*

- RESOLUCIÓN 643/2014, de 17 de octubre, del Director Gerente de Hacienda Tributaria de Navarra, por la que se aprueba, un coeficiente de actualización de 0,71 para su aplicación en el ejercicio 2015 a los valores catastrales de todos los bienes inmuebles ubicados en el término municipal de Tudela inscritos en el Registro de la Riqueza Territorial.
*http://www.navarra.es/home_es/Actualidad/BON/Boletines/2014/213/Anuncio-2/*

- ACUERDO de 6 de octubre de 2014, de la Comisión Permanente del Consejo de la Juventud de Euskadi, por la que se aprueba por unanimidad la creación de los ficheros de datos de carácter personal gestionados por el Consejo de la Juventud de Euskadi y se dispone su remisión al Boletín Oficial del País Vasco para su publicación, conforme a la Ley 2/2004, de 25 de febrero de Ficheros de Datos de Carácter Personal de Titularidad Pública.
*https://www.euskadi.net/r48-bopv2/es/bopv2/datos/2014/10/1404349a.shtml*

**PAÍS VASCO:**

- LEY 2/2014, de 2 de octubre, de modificación de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.
*https://www.euskadi.net/r48-bopv2/es/bopv2/datos/2014/10/1404145a.shtml*

- DECRETO 197/2014, de 21 de octubre, de modificación del Decreto del Consejo Vasco de Cooperación para el Desarrollo.
*https://www.euskadi.net/r48-bopv2/es/bopv2/datos/2014/10/1404529a.pdf*

**COMUNITAT VALENCIANA:**

- DECRETO 155/2014, de 3 de octubre, del Consell, por el que se regula el Consejo de Acción Comercial Exterior de la Comunitat Valenciana.
*http://www.docv.gva.es/datos/2014/10/06/pdf/2014_9044.pdf*

- DECRETO 158/2014, de 3 de octubre, del Consell, de modificación del Decreto 88/2014, de 13 de junio, por el que establece la estructura orgánica básica de la Presidencia y de las Consellerías de la Generalitat.
*http://www.docv.gva.es/datos/2014/10/06/pdf/2014_9021.pdf*

- DECRETO 176/2014, de 10 de octubre, del Consell, por el que regula los convenios que suscriba la Generalitat y su registro.
*http://www.docv.gva.es/datos/2014/10/13/pdf/2014_9268.pdf*

- DECRETO 181/2014, de 17 de octubre, del Consell, por el que se establecen normas en materia de mediación de seguros privados.
*http://www.docv.gva.es/datos/2014/10/20/pdf/2014_9463.pdf*

- DECRETO 182/2014, de 24 de octubre, del Consell, por el que se regula el ingreso de los derechos de naturaleza pública gestionados por la Generalitat, y la devolución de ingresos indebidos relativos a tales derechos.
*http://www.docv.gva.es/datos/2014/10/27/pdf/2014_9720.pdf*

## RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO.

### I. RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL B.O.E.

RECURSOS GUBERNATIVOS.

**A) REGISTRO DE LA PROPIEDAD.** *Por Basilio Aguirre Fernández, Registrador de la Propiedad.*

- R. 1-8-2014.- R.P. El Vendrell nº 1.- **Titularidad registral: Fondos de titulación hipotecaria y de activos.** La posibilidad de inscripción de bienes inmuebles y derechos reales a favor de los fondos de titulización hipotecaria ha sido hoy en día zanjada por el art. 27 del R.D.Ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo, que ha dado nueva redacción al párrafo final del apdo. 2 de la disposición adicional quinta de la L. 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la Legislación española en materia de Entidades de Crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria y se introducen otras modificaciones relativas al Sistema Financiero. Por tanto los fondos de titulización hipotecaria y los fondos de titulización de activos están dotados de aptitud para ser titulares de inmuebles que sean percibidos en pago de principal, intereses o gastos de las participaciones hipotecarias, certificados de transmisión de hipoteca, activos financieros u otros derechos de crédito que se hubieren agrupado en su activo, ya sea en un procedimiento judicial o extrajudicial iniciado para el cobro de tales derechos de crédito.

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10121.pdf*

- R. 1-8-2014.- R.P. Algeciras nº 2.- **Montes: Inmatriculación de finca colindante.** De conformidad con lo establecido en el art. 22.1 de la L. 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, «toda inmatriculación o inscripción de exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de un monte o de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá el previo informe favorable de los titulares de dichos montes y, para los montes catalogados, el del órgano forestal de la comunidad autónoma». El modo en que se expresa el art. 22 de la Ley de Montes, al exigir en toda inmatriculación de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales el previo informe favorable del órgano forestal de la comunidad autónoma no permiten, en caso de informe desfavorable por la Comunidad Autónoma, otra solución que la acordada por el Registrador que es la de suspender la inscripción en tanto no se obtenga informe favorable.

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10122.pdf*

- R. 1-8-2014.- R.P. Cogolludo.- **Urbanismo: Nota marginal de iniciación del procedimiento de reparcelación.** Es admisible la práctica de sucesivas prórrogas de la nota marginal prevista en el art. 5.2 del R.D. 1.093/97.

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10124.pdf*

- R. 1-8-2014.- R.P. Girona nº 2.- **Recurso gubernativo: Ámbito.** Conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del Registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados y que, hayan sido o no extendidos con acierto, quedan desde entonces bajo la salvaguardia de los tribunales y, por tanto, no puede ser modificados en tanto no medie acuerdo de los interesados o resolución judicial que así lo establezca. Es igualmente doctrina asentadísima de esta Dirección General (vid. por todas, RR. 16 y 23-12-2010, y 2-4-2014), que el recurso contra la calificación registral solo puede recaer sobre cuestiones que se relacionen directa o inmediatamente con la nota de calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (cfr. art. 326 L.H.).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10125.pdf*

- R. 2-8-2014.- R.P. Cádiz nº 3.- **Nulidad de inscripción: Cancelación de asientos posteriores.** Está claro que la resolución judicial de una compraventa, en la que no han sido parte los titulares de cargas posteriores ni fue objeto de anotación preventiva de demanda de nulidad con anterioridad a la inscripción de tales cargas o derechos, no puede determinar su cancelación automática. En el supuesto de hecho de este expediente se pretende que por sentencia judicial firme se cancele no solo la compraventa declarada nula, sino también los asientos posteriores que no han tenido parte en el procedimiento. Cuestión que ya resolviera expresamente la Resolución de este Centro Directivo de 24-2-2001, según la cual es evidente que los asientos posteriores que traen causa de otro cuyo título ha sido declarado nulo, no pueden ser can-

celados como consecuencia de una declaración de nulidad del primero, si en el procedimiento en que se declara dicha nulidad no han intervenido los titulares respectivos, siendo así que la existencia del juicio en que se declaró tal nulidad no fue reflejada en el Registro por medio de anotación preventiva de la demanda.

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10127.pdf*

- R. 4-8-2014.- R.P. Almería nº 3.- **Inmatriculación: Finca colindante a dominio público hidráulico.** Comenzando por el análisis del segundo de los defectos señalados por la Registradora, según el cual no es posible la inmatriculación solicitada porque «la finca podría invadir el dominio público hidráulico según informe de la Junta de Andalucía, Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, Delegación Provincial de Almería». Dicho defecto no puede ser mantenido, pues, con independencia de la insuficiente motivación de la nota de calificación, ya se dijo por este Centro Directivo en las RR. 12 y 20-12-2013 que «aun en el supuesto de que la finca que se pretende inmatricular lindara con un barranco que tuviera la consideración de cauce que forme parte del dominio público, no sería exigible la previa notificación a la Administración actuante como se deduce del art. 38 de la L. 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. En la calificación recurrida no se expresa duda alguna sobre la identidad de la finca cuya inmatriculación se solicita, pues existe plena correspondencia entre la descripción obrante en el título y en la certificación catastral y tampoco se especifica cual es la finca previamente inscrita (ya sea de titularidad pública o privada), respecto de la que se proyectan las dudas de solapamiento o contradicción (total o parcial), que impiden la inmatriculación. Es más, de la certificación incorporada al expediente y expedida por la propia Registradora resulta que la finca cuya inmatriculación se suspende «no aparece inscrita a nombre de persona o entidad alguna». No procede pues la alegación de los arts. 205 de la L.H. y 298 de su Reglamento como causas impeditivas de la inmatriculación solicitada. El art. 84 del R.D. 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro, aprobado por el R.D. Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, establece en su apdo. 2 lo siguiente: «Los certificados catastrales tendrán validez durante un año a partir de la fecha de su expedición, siempre que durante ese plazo no se produzcan modificaciones en las circunstancias determinantes de su contenido». Si se contrasta la fecha de las dos certificaciones catastrales incorporadas tanto a la escritura de compraventa como al acta complementaria, se aprecia de forma clara la validez de las mismas conforme al texto trascrito. Por lo demás, reseñarse su total coincidencia y correspondencia con la descripción obrante en dichos documentos notariales y con la nueva certificación catastral incorporada al expediente y con fecha 12-4-2012. Finalmente, recordar una vez más que para la reducción de las cargas administrativas en el procedimiento registral es necesaria la diligente participación de los Registradores de la Propiedad y en este sentido han de tener en cuenta lo dispuesto en el art. 41.2 del texto refundido del Catastro, que dispone, «cuando la autoridad judicial o administrativa, o los Notarios o Registradores de la Propiedad obtengan directamente las certificaciones catastrales a que se refiere el párrafo a) del apdo. 1, los otorgantes del documento público o solicitantes de la inscripción registral quedarán excluidos de la obligación a que se refiere el artículo anterior».

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10128.pdf*

- R. 4-8-2014.- R.P. Orense nº 2.- **Inmatriculación por título público: Requisitos.** Este Centro Directivo, por ejemplo en su R. 7-4-2009, considera que «el acta complementaria del título público no solo puede utilizarse cuando no existe el documento fehaciente anterior, sino también cuando, existiendo, no es posible que el mismo sirva de antetítulo inmatriculatorio por cualquier causa, entre las que hay que incluir las diferencias descriptivas entre uno y otro (...) pues, como también alega el recurrente, no puede ser de peor condición aquel cuyo antetítulo no es suficiente que el que carece en absoluto de él». Por lo tanto, el concreto defecto relativo a esta cuestión señalado en la calificación registral ha de ser revocado. Concurren, y con singular relevancia, indicios señalados en la nota de calificación, tales como el nulo o escaso coste fiscal de la operación diseñada, la nula o escasa función económica, la intervención de personas ligadas por estrechos vínculos familiares (cónyuges, en este caso), y sobre todo, la circularidad de la operación efectuada, ya que la finca, que inicialmente era común a dos esposos con carácter ganancial, queda al final del proceso siendo también común a ambos esposos, pero por mitades indivisas, mediante la simple conversión de una comunidad germánica (la sociedad de gananciales) en una comunidad ordinaria

por cuotas. Y esa circularidad del resultado, sin necesidad de entrar a debatir de nuevo sobre si la aportación a la sociedad de gananciales o su liquidación son auténticos títulos traslativos a los efectos de permitir la inmatriculación de las fincas que tengan por objeto, conlleva a confirmar el defecto señalado por la calificación registral. El art. 53, apdo. 7 de la L. 13/1996 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales Administrativas y de Orden Social: «En lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de esta en dicho título». En cuanto a los elementos físicamente ubicados en el interior de la finca, tales como plantaciones o edificaciones, su indicación y descripción más o menos pormenorizada en el título y en la inscripción es sin duda muy relevante, y a muy diversos efectos, como los económicos, fiscales, urbanísticos, medioambientales, etc. (pues inciden directamente en el valor de la finca y en sus posibilidades de disfrute y explotación conforme a la legalidad aplicable), pero, habiendo sido ya precisada la ubicación y delimitación geográfica de la finca que los contiene, tales detalles descriptivos no son imprescindibles, para la concreta finalidad esencial del Registro de la Propiedad de identificar y delimitar una finca con respecto a sus colindantes, y evitar incertidumbres y riesgos de doble inmatriculación, o para la concreta finalidad esencial de la deseable coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro para conseguir que ambas instituciones se refieran a un mismo inmueble, esto es, en el caso que nos ocupa, a una misma porción de la superficie terrestre.

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10129.pdf*

- R. 5-8-2014.- R.P. Murcia nº 1.- **Inmatriculación: Certificación catastral descriptiva y gráfica.** El art. 53, apdo. 7 de la L. 13/1996 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales Administrativas y de Orden Social: «En lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de esta en dicho título». La finalidad que realmente persigue la coincidencia catastral exigida en el citado art. 53, y la razón por la que el Registrador lo invoca y aplica acertadamente en su nota de calificación es otra bien distinta, cual es la de fomentar la razonable coordinación entre la finca registral desde el momento mismo de su inmatriculación con el inmueble previamente catastrado. Para lo cual, no se fuerza la coordinación a toda costa y a toda prisa de las fincas ya inmatriculadas con los inmuebles ya catastrados, pero sí que, desde la L. 13/1996, se ha decidido claramente evitar que surjan nuevas fincas registrales por inmatriculación que no sean coincidentes «ab initio», en su ubicación y delimitación geográfica, con uno o varios inmuebles catastrales concretos. Ahora bien, a la concreta cuestión planteada en este recurso acerca de si es exigible plena coincidencia en el nombre de los colindantes entre los expresados en el título inmatriculador y los expresados en la certificación catastral descriptiva y gráfica, la respuesta ha de ser negativa, y por tanto, ha de revocarse el concreto defecto señalado en la calificación registral relativo a este punto.

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10130.pdf*

- R. 6-8-2014.- R.P. Benidorm nº 3.- **Propiedad horizontal: Legalización del libro de actas.** El art. 415 del R.H. determina que «no podrá diligenciarse un nuevo libro mientras no se acredite la íntegra utilización del anterior. En caso de pérdida o extravío del libro anterior, podrá diligenciarse un nuevo libro siempre que el presidente o el secretario de la comunidad afirme, bajo su responsabilidad, en acta notarial o ante el Registrador, que ha sido comunicada la desaparición o destrucción a los dueños que integran la comunidad o que ha sido denunciada la sustracción». Cabalmente el Registrador suspende la legalización solicitada, basada en el extravío del libro anterior –con su correspondiente denuncia ante la Policía–, pues resulta acreditada la existencia del libro que se dice extraviado, como resulta de un asiento posterior de solicitud de apertura de nuevo libro por quien aparece «prima facie» como administradora al exhibir acta de nombramiento junto con el libro legalizado. Frente a ello, no puede alegarse el principio de prioridad, por cuanto dicho principio hipotecario rige en sede de derechos reales (cfr. art. 17 de la L.H.) y en mucha menor extensión en sede de Registros de personas como el Mercantil. Mucho menos aún puede invocarse en materia de legalización de libros de actas, donde debe prevalecer el superior principio de calificación (art. 18 L.H.).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10133.pdf*

- R. 6-8-2014.- R.P. Alicante nº 7.- **Bienes de las entidades locales. Enajenación.** Establecido que el principio de accesoriedad caracteriza la cesión de los créditos hipotecarios, debe hacerse prevalecer las normas relativas a la cesión del crédito frente a las que regulan la cesión de la hipoteca, derecho real que garantiza aquel y que se entiende transmitida con el crédito. Aquí no son aplicables las reglas estrictas de disposición de un derecho real sobre un inmueble, sino las relativas al crédito. Tratándose del pago al Ayuntamiento de un crédito hipotecario, el cual ha dado carta de pago, poco justificado está la exigencia de las normas relativas a la enajenación en subasta pública de los derechos patrimoniales municipales, porque lo que importa desde la perspectiva del interés público es la íntegra satisfacción de la deuda pendiente, que es lo que se ha producido en este caso. Es indiferente quien realice el pago mientras se satisfaga en su integridad; máxime cuando en este caso el pago se ha realizado con el conocimiento del deudor –según consta en el expediente– lo que permitirá que exista la subrogación pretendida en la hipoteca (cfr. arts. 1.158 y 1.159 Código Civil). En definitiva entiende este Centro Directivo que más que ante la enajenación de un activo patrimonial del Ayuntamiento, estamos ante el pago de una cantidad debida a la Hacienda Municipal, que conlleva la subrogación en la hipoteca, por lo que no son aquí aplicables las cautelas adoptadas en la normativa de bienes de las Corporaciones Locales al exigir subasta pública en los supuestos de enajenación, debiéndose considerar prevalentes, en virtud del principio de accesoriedad, las normas propias del pago.

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10134.pdf*

- R. 7-8-2014.- R.P. Santurce.- **Anotación preventiva de embargo: Caducidad.** Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera ipso iure una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el art. 175.2.a del R.H. si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de esta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. RR. 28-11-2001, y 11-4-2002). De otro modo: cancelada por caducidad la anotación, como acontece en el caso, no es posible obtener el trasvase de prioridad en detrimento de las cargas posteriores, debiendo el Registrador denegar la inscripción del mandamiento en que dicha cancelación se pretenda.

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10135.pdf*

- R. 7-8-2014.- R.P. Pedreguer.- **Sentencia declarativa de dominio: Inscripción.** En cuanto al primer defecto es cierto que la posesión no es un derecho real que tenga acceso al Registro (art. 5 L.H.), pero la sentencia de instancia –confirmada por la Audiencia– no se limita a reconocer la posesión legítima del reconviniente, para desestimar la acción reivindicatoria interpuesta por el titular registral, sino que estima en reconvención la acción declarativa de dominio interpuesta por aquel sobre las debatidas parcelas catastrales 488 del polígono 6 (que se corresponde con la finca registral 4.971) y sobre parte de la 487 (parte por tanto de la finca registral 4.970). Del texto de la sentencia se infiere con claridad que la acción que prospera en reconvención es declarativa de dominio, al decir expresamente que ha acreditado la propiedad (fundamento de Derecho noveno). La transcendencia real de la sentencia y por tanto la posibilidad de su inscripción, se manifiesta no solo en este extremo, al declarar el dominio del reconviniente sobre las parcelas citadas, sino al ordenarse la nulidad del acta de notoriedad y la cancelación de las inscripciones derivadas de aquella en cuanto sean incompatibles con el pronunciamiento judicial y por tanto la inexactitud de los asientos registrales (cfr. art. 41 L.H.). En cuanto al defecto tercero, se dice que el acta de notoriedad declarada nula, por sí misma, no motivó asiento alguno, pues la misma es complementaria del título público de inmatriculación que es el que motivó los asientos registrales de las citadas fincas. Esto en rigor no es así, pues la inmatriculación a que se refieren los arts. 205 de la L.H. y 298 de su Reglamento, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (véase Resoluciones citadas en los «Vistos») se produce a través de un doble título público, en este caso uno de ellos es el acta de notoriedad. Por lo que si cualquiera

de estos es declarada nula, no puede subsistir el asiento que motivaron, salvo que existieran terceros protegidos por la fe pública registral (cfr. art. 40 letra d) y párrafo último de la L.H.).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10136.pdf*

- R. 7-8-2014.- R.P. Iznalloz.- **Segregación de fincas rústicas: Unidades mínimas de cultivo.** Como ya ha señalado este Centro Directivo (vid. RR. 10-6-2009, 2-11-2012 y 25-4-2014), si bien la licencia municipal, o en su caso la certificación municipal de innecesaridad de licencia, puede ser suficiente para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación, cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia. La Registradora actuó correctamente haciendo aplicación del art. 80 del R.D. 1093/1997. Y si la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través de sus órganos competentes, afirma que las segregaciones documentadas son inválidas por no respetarse la prohibición de divisiones y segregaciones inferiores a la unidad mínima de cultivo correspondiente, no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de los recursos judiciales que pudieran corresponder a los interesados para instar la rectificación de la resolución dictada por la Comunidad Autónoma, y solicitar la correspondiente medida cautelar de carácter registral para asegurar las resultas del procedimiento, pues, como prevé el último párrafo del propio art. 80 citado, si la resolución declarando la nulidad de la segregación fuese objeto de recurso contencioso-administrativo, el titular de la finca de que se trate podrá solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento. Por ello, debe confirmarse la calificación de la Registradora.
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10137.pdf*

- R. 8-8-2014.- R.P. Rivas-Vaciamadrid.- **Propiedad horizontal: Legalización del libro de actas.** Se debate en este recurso la posibilidad de legalizar un libro de actas, sin que conste inscrito el título constitutivo de la propiedad horizontal o del complejo inmobiliario. Pues bien, la diversidad de las situaciones fácticas que pueden surgir a lo largo del tiempo para la organización de las comunidades de propietarios análogas a las que recaen sobre los elementos comunes de un edificio en régimen de propiedad horizontal y que puede no hayan tenido el adecuado reflejo registral, unido a la razón inspiradora de la redacción del citado precepto, hacen necesario que las actas, reflejo de sus acuerdos, puedan revestirse de oficialidad mediante el diligenciado correspondiente de sus libros, siempre y cuando de la instancia presentada se vea claramente que el libro está llamado a reflejar acuerdos propios de un régimen de propiedad horizontal, subcomunidad o conjunto inmobiliario o afecte a acuerdos de un órgano colectivo de tal índole que recoja intereses específicos. Ahora bien no cabe olvidar que el título constitutivo de una propiedad horizontal o de un complejo inmobiliario forma «un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad» como dice literalmente el art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal. Por esto en los casos –como el presente– en que no figure inscrito el complejo en el Registro de la Propiedad la constitución de esta comunidad, se consignarán sus datos en el libro fichero a que se refiere el art. 415 del R.H.
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10138.pdf*

- R. 8-8-2014.- R.P. Madrid nº 2.- **Principio de tracto sucesivo: Cumplimiento en las resoluciones judiciales. Anotación preventiva de embargo: caducidad.** En el presente expediente, presentados en el Registro de la Propiedad decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento judicial de ejecución de títulos cambiarios, la Registradora deniega la inscripción del decreto de adjudicación por estar la finca inscrita a favor de tercero que no ha sido demandado ni citado en el procedimiento, y deniega las cancelaciones decretadas en el mandamiento por haberse denegado la inscripción del decreto de adjudicación, habiendo caducado previamente la anotación preventiva de embargo decretada en el procedimiento de ejecución del que traen causa los referidos documentos, según se desprende del historial registral de la finca. Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. Ahora bien, este criterio se ha de matizar y complementar con la reciente doctrina jurisprudencial sobre la forma en que el citado obstáculo registral pueda ser subsanado. En efecto, la Sala de lo Contencioso de nuestro T.S. ha tenido ocasión de manifestar recientemente en su S. 16-4-2013, en relación con la Resolución esta Dirección General de

1-3-2013, en la parte de su doctrina coincidente con los precedentes razonamientos jurídicos, que «esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. por todas R. 10-2-2014), en cuanto a la cancelación de los asientos posteriores, que la caducidad de las anotaciones preventivas opera ipso iure una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el art. 175.2.a del R.H. dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad.

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10139.pdf*

- R. 13-8-2014.- R.P. San Roque.- **Derecho internacional privado: Ley reguladora de la sucesión mortis causa.** El supuesto de hecho es el siguiente: el señor G.C.R. de nacionalidad británica y residente en España, fallece en Cádiz en el año 2013, bajo testamento abierto otorgado ante Notario español. En él instituyó heredera de todos los bienes, derechos y acciones que el testador poseyere en España a su esposa doña C.L.R. y en caso de que esta le premuriera, a sus hijos G. y P. R., habidos de nupcias anteriormente contraídas con doña D.K.R, por partes iguales entre ellos. Además manifestó que esa disposición era factible conforme a su ley nacional. Alega la recurrente contra la calificación que «el art. 83 del Reglamento 650/2012 permite la elección de ley aplicable por el causante, aunque aún no esté en vigor dicho Reglamento comunitario». Es cierto que el apdo. 2 del mismo precepto adelanta la admisibilidad de la «professio iuris», ampliando incluso sus términos al periodo de «vacatio legis», estableciendo que «cuando el causante hubiera elegido, antes del 17-8-2015, la ley aplicable a su sucesión, esa elección será válida si cumple las condiciones establecidas en el capítulo III o si cumple las condiciones de validez en aplicación de las normas de Derecho internacional privado vigentes, en el momento en que se hizo la elección, en el Estado en el que el causante tenía su residencia habitual o en cualquiera de los Estados cuya nacionalidad poseía». Pero esta norma de derecho transitorio, cuyo objeto es facilitar la preparación de las sucesiones «mortis causa» cuando el testamento sea otorgado con anterioridad a dicha fecha, no resulta aplicable al caso aquí debatido. En primer lugar, porque no puede entenderse realizada la elección de ley aplicable en el título sucesorio, en cuanto simplemente se reconoce la nacionalidad del causante sin expresa declaración de sometimiento a su ley nacional, manifestación que ha de ser explícita conforme al considerando 39 del Reglamento. Y en segundo término, porque de acuerdo con el art. 83.1 «las disposiciones del presente Reglamento se aplicarán a la sucesión de las personas que fallezcan el 17-8-2015 o después de esa fecha». En el presente caso, fallecido el causante en 2013 no cabe alegar la aplicación retroactiva del Reglamento ni elección de ley alguna conforme al mismo. En consecuencia, mientras dicho instrumento no se encuentre en vigor, para la resolución de la cuestión ahora planteada debe partirse de la «lex fori», esto es la española, la cual determina, conforme al art. 9.8 del Código Civil, que la ley aplicable es la personal del causante, dado que España no ha firmado el Convenio de La Haya de 1989, relativo a ley aplicable a las sucesiones por causa de muerte que conduce a otras conexiones. Acoge así dicha norma el principio de universalidad de la sucesión, (con la única excepción prevista en su último párrafo a favor de la eventual aplicación de ley rectora de los efectos del matrimonio), de modo que el fenómeno sucesorio se sujeta siempre a la ley de la nacionalidad del causante, salvo que las normas de conflicto de esta remitan a la ley española, único caso de reenvío admitido por nuestras normas de Derecho Internacional Privado (cfr. art. 12.2 del Código Civil). Sin embargo, ese reenvío de primer grado, como ya afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 24-10-2007, no debe aceptarse en materia de sucesión por causa de muerte si ello provoca un «fraccionamiento legal de la sucesión», que de esa forma se vería regulada por varias leyes, ya que el art. 9.8 del Código Civil está presidido por los principios de unidad y universalidad de aquella. Por tanto, en un caso

como el actual en que una parte del patrimonio inmobiliario está ubicado en España, la remisión de la ley inglesa a la española en cuanto a este último debe ser rechazada, prevaleciendo, por tanto, las normas sobre libertad de testar propias del Derecho inglés, frente a las restricciones que respecto de tales reglas impone la ley española. Y esto, que se aplica paradigmáticamente, al ámbito de los derechos legitimarios, ha de aplicarse también en relación con la regulación de la reserva vidual del art. 968 a que se refiere el Registrador en su nota de calificación. Los derechos del reservatario proceden, por tanto, no de una disposición del primer causante o del reservista, sino de un llamamiento legal. Lo que implica que dicho llamamiento solo será efectivo cuando esté previsto en la «lex successionis» aplicable «in casu», lo que no ocurre, como se ha argumentado, en el presente supuesto en el que el reenvío de la ley inglesa designada por nuestra norma de conflicto (vid. art. 9.8 del Código Civil) hace a la ley española (art. 12.2 del Código) no puede aceptarse, según la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo, cuando el resultado de su aceptación parase en una quiebra del principio de unidad de la sucesión, lo que sucedería en el caso objeto del presente expediente de admitirse la aplicación de la ley sucesoria española a los bienes inmuebles ubicados en España.

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10140.pdf*

- R. 14-8-2014.- R.P. Saldaña.- **Documentos públicos extranjeros: Necesidad de legalización o apostilla.** El derecho de usufructo es un derecho esencialmente temporal que, como regla general, tiene carácter vitalicio, y que como tal se extingue por la muerte del usufructuario. Ahora bien, el problema surge al no haber acaecido el fallecimiento de la legataria en territorio español y aportarse para acreditar tal hecho una certificación de un registro extranjero y ello a pesar de ostentar la persona fallecida la nacionalidad española, lo que determina que el Registro Civil español sea también competente para practicar la inscripción de defunción. El art. 36 del R.H. dispone que «los documentos otorgados en territorio extranjero podrán ser inscritos si reúnen los requisitos exigidos por las normas de Derecho Internacional Privado, siempre que contengan la legalización y demás requisitos necesarios para su autenticidad en España». Este requisito de la legalización establecido por nuestras disposiciones legales para los documentos extranjeros cumple la finalidad de aseverar su autenticidad al objeto de que puedan tener eficacia en España y sean admitidos por las Autoridades y Oficinas Públicas españolas (arts. 323.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 36.1 del R.H., y RR. 6-4-1976 y 8-3-2011). Esta exigencia se predica también respecto de los documentos relativos al estado civil de las personas, respecto de los cuales el Reglamento del Registro Civil ordena que «a salvo lo dispuesto en los Tratados internacionales, requieren legalización los documentos expedidos por funcionario extranjero» (cfr. art. 88), si bien dicha exigencia podrá excusarse si «consta al Encargado (del Registro Civil español) la autenticidad del documento, directamente, o bien por haberle llegado el documento por vía oficial o por diligencia bastante», y sin perjuicio de que en caso de duda fundada sobre dicha autenticidad, «aquel realice las comprobaciones oportunas» (cfr. art. 89). Evidentemente, la regulación relativa a la exigencia de legalización, ha de entenderse aplicable al caso de las certificaciones de defunción expedidas por los encargados de un Registro Civil extranjero, tanto si su destino es su aportación a un Registro Civil español como a un Registro de la Propiedad de nuestro país a fin de acreditar el hecho del fallecimiento de cierta persona, con vistas a inscribir la mutación jurídico-real que de la misma se derive, como ocurre en el caso del presente recurso, relativo a la liquidación de gananciales y adjudicación de herencias, en la que no interviene la esposa del causante como legitimaria por haber fallecido. El cumplimiento del requisito de la legalización, como afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 8-3-2011, supone en la mayor parte de los casos una serie de complejos trámites que originan dilaciones y gastos perturbadores. Por tal motivo se ha procurado rebajar el rigor de tal exigencia de la legalización en el tráfico internacional mediante la firma y ratificación por parte de España de Convenios internacionales que responden a tal objetivo. En este sentido destaca por su importancia el Convenio de La Haya de 5-10-1961, por el que se suprime la legalización de los documentos públicos extranjeros, y se sustituye por el trámite de la apostilla. Ahora bien, el art. 8 del mismo Convenio de La Haya de 1961 admite que su aplicación quede desplazada cuando en un mismo caso resulte aplicable también un régimen convencional internacional más favorable, en el sentido de contener disposiciones menos rigurosas. Pues bien, en relación con estas dispensas de legalización y de apostilla, en el ámbito del estado civil de las personas, hay que tener en cuenta los Convenios números 16 y 17 de la Comisión Internacional del Estado Civil. Lo que sucede es que estos Convenios no son de aplicación en relación con los certificados de de-

función procedentes de Estados que no son parte de los mismos, como ocurre en el caso objeto del presente expediente en el que el certificado aportado procede del Estado de Maine (Estados Unidos). No obstante, se advierte que a la vista de la documentación obrante en este expediente, la autenticidad formal de la certificación del Registro Civil de Maine, acreditativa del fallecimiento de la legataria, sería fácilmente verificable mediante la presentación del testimonio de la sentencia firme dictada por el Juzgado número 2 de Valladolid el 3-12-2010, (juicio ordinario 1.137/2010 A. sentencia número 1.223), en cuyo fundamento de Derecho primero se concluye como hecho probado que doña N. D. R. falleció en el año 2008 y que además renunció a cualquier derecho en la herencia dejada por su marido, (legado del usufructo vitalicio de un piso). Las circunstancias procesales concurrentes en este caso han de considerarse suficientes para estimar cumplido el requisito de autenticidad que fundamenta la legalización o en su caso la apostilla de los documentos extranjeros en España.

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10141.pdf*

- R. 4-9-2014.- R.P. Mogán.- **Convenio regulador de la separación y divorcio: Ámbito.** Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan solo de aquellas derivadas de la vida en común. Así resulta indubitadamente de la regulación legal que restringe el contenido necesario del convenio regulador a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos. Este Centro Directivo ha entendido que forma parte de las operaciones de liquidación la atribución de la vivienda familiar incluso en el supuesto de que su titularidad pertenezca por mitades a los cónyuges por adquisición realizada antes del matrimonio, pues en este supuesto su evidente afección a las necesidades del matrimonio justifica sobradamente su inclusión junto a los bienes adquiridos constante el régimen matrimonial (RR. 11 de abril y 7-7-2012). Pero fuera de este supuesto las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son, en vía de principios, las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza.

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10143.pdf*

- R. 5-9-2014.- R.P. Las Rozas nº 2.- **Concurso de acreedores: Cancelación de cargas.** Debe partirse, como regla general, de la competencia del Juez de lo Mercantil, encargado del concurso, para conocer de todas las incidencias de la ejecución. En efecto, es principio del Derecho concursal que el conjunto de relaciones jurídico patrimoniales del concursado quedan sujetas al procedimiento de concurso (art. 8 de la L. 22/2003, de 9 de julio, Concursal). Además, esta competencia del juez del concurso se extiende, en razón a su vis atractiva, no solo para llevar a cabo las ejecuciones singulares, sino para ordenar también la cancelación de los embargos y anotaciones practicadas en las mismas, de manera que la regla general de que la competencia para cancelar una anotación preventiva la tiene el mismo juez o Tribunal que la hubiera ordenado (cfr. art. 84 de la L.H.), puede extenderse a favor de esta competencia del juez del concurso como consecuencia del procedimiento universal de ejecución. Esta competencia del juez del concurso para cancelar embargos, queda sometida a una triple condición: a) que la decrete el juez del concurso a petición de la administración concursal; b) que concurra como causa habilitante el hecho de que el mantenimiento de los embargos trabados dificulte gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado, y c) la audiencia previa de los acreedores afectados. Ciertamente abierta la fase de liquidación, en el supuesto de haberse aprobado el plan de liquidación, estos requisitos del art. 55.3 deberán ser adaptados a la nueva situación concursal, puesto que la petición de la administración concursal estará justificada por la aprobación del plan de liquidación en el que se acuerde la cancelación de los embargos, y sin que sea ya exigible como requisito habilitante la continuidad de la actividad profesional o empresarial. Respecto a la exigencia de la audiencia previa de los acreedores afectados deberá entenderse

sustituida por la notificación, común en los procesos de ejecución, respecto de titulares de derechos y cargas que han de cancelarse, de conformidad con el principio de tracto sucesivo registral del art. 20 de la L.H. y el de salvaguardia judicial de los asientos registrales del art. 1, párrafo tercero, de la misma Ley. En el caso del presente expediente, se pretende la cancelación de dos anotaciones de embargo. No se trata de acreedores que puedan seguir ejecución singular o aislada y tampoco se trata de créditos que gocen de privilegio especial con arreglo al art. 90 de la Ley (cfr. arts. 149.3 de la Ley Concursal). La cuestión se centra en determinar, si aprobado el plan de liquidación en el que se acuerda la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo, se precisa o no determinar en el mandamiento que se ha dado audiencia a los titulares de las anotaciones de embargo que se pretenden cancelar. Como ha quedado expuesto anteriormente, la exigencia de la audiencia de los acreedores afectados, existiendo un plan de liquidación aprobado, debe entenderse sustituida por la notificación. Tampoco cabe duda alguna de que esta notificación a los titulares de los embargos que se pretende cancelar es uno de los trámites de obligada calificación por parte del Registrador (cfr. art. 100 del R.H.), por lo que debe en estos términos confirmarse el primer defecto de la nota de calificación. Del art. 155 de la Ley Concursal, precepto aplicable a los créditos garantizados con hipoteca, aun existiendo plan de liquidación (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 23-7-2013), la cancelación de la hipoteca solo está prevista en los supuestos en que se proceda a la enajenación del bien hipotecado, sin subrogación, no con anterioridad, enajenación que ha de verificarse con estricto cumplimiento de las exigencias impuestas en el apdo. cuarto de este art. 155. Además, como ya se dijo por esta Dirección General (cfr. R. 18-11-2013) el auto por el que se apruebe el plan de liquidación ha de ser firme. En el presente expediente, se pretende la cancelación de sendas hipotecas constituidas a favor de «Banco de Galicia, S.A.» y de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», en cumplimiento del auto por el que se aprueba el plan de liquidación. Pero esta cancelación de las hipotecas se pretende que se verifique con anterioridad a la enajenación del bien hipotecado, posibilidad que no es admisible, por cuanto, como ha quedado expuesto en el anterior fundamento de derecho, el pago de los créditos con privilegio especial y, en su caso, la cancelación de la garantía hipotecaria ha de realizarse en cumplimiento estricto de los requisitos exigidos por el art. 155 de la Ley Concursal, como consecuencia de la enajenación del bien hipotecado.

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10144.pdf*

- R. 5-9-2014.- R.P. Potes.- **Exceso de cabida: Acta de notoriedad con oposición de colindantes.** En el presente expediente se trata de dilucidar si es posible la inmatriculación de un exceso de cabida dándose la circunstancia de que promovida acta de notoriedad a estos efectos la misma concluye con resultado negativo a tal declaración como consecuencia de la oposición de los titulares de los predios colindantes y de la Junta Vecinal de Bedoya, que alegan el carácter de bien de titularidad pública de la porción que constituye el exceso cuya inscripción se pretende. En el supuesto de hecho de este expediente, produciéndose la oposición de los colindantes y de la junta vecinal y surgiendo dudas sobre si pertenece al recurrente la titularidad de la porción constitutiva del exceso, es evidente que no puede procederse a la inscripción pues ni resulta acreditado, sino contradicho, el presupuesto indispensable de la previa adquisición de dicha superficie, ni consta, en consecuencia, documentado el exceso. Existiendo dicha controversia no puede el Registrador decidir sobre la misma, ni admitir alegaciones de los recurrentes que no obran debidamente documentadas, pues en definitiva la determinación de quien sea el propietario de la finca debe decidirse o bien por acuerdo de los interesados o, a falta de este, por la oportuna resolución judicial, solución a la que apunta el art. 203.9 de la L.H. antes transcrito.

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10145.pdf*

- R. 6-9-2014.- R.P. Madrid nº 18.- **Liquidación de gananciales por sentencia: Límites de la facultad de calificación del registrador. Disolución de la sociedad de gananciales: Inscripción en el Registro Civil.** En el presente expediente (sin poder entrar en la justificación que el recurrente hace del carácter de la vivienda como habitual familiar, dada la necesidad de tomar en consideración tan solo los documentos tenidos en cuenta en la calificación), se da la circunstancia específica y determinante de que el carácter ganancial de la vivienda ha sido declarada por sentencia firme del Juzgado de Primera Instancia número 23 de Madrid, de fecha 12-1-2012, en proceso de liquidación de gananciales, ante la falta de acuerdo de los cónyuges en el procedimiento de separación contenciosa número 61/2009. En la

ejecutoria que se acompaña se determina el inventario de la sociedad de gananciales y se declara expresamente el carácter ganancial de la indicada vivienda. No puede afirmarse en este caso, en contra de lo sostenido en la nota de calificación, que estemos propiamente ante un negocio jurídico de aportación a la sociedad de gananciales –en cuyo caso sí sería necesaria la expresión de la causa negocial y su formalización en escritura pública-, sino ante una sentencia firme dictada en procedimiento de formación de inventario, en la que expresamente se atribuye a la vivienda su anterior carácter ganancial, sin que pueda el Registrador en el ejercicio de su calificación registral calificar el fondo de la resolución judicial (cfr. art. 100 del R.H.) ni por tanto discutir las razones de la atribución de la ganancialidad. Ciertamente hubiera sido más clarificador que se expresaran las razones del carácter ganancial de la vivienda (v.gr. el pago de su precio aplazado con fondos gananciales durante el matrimonio por su carácter de vivienda familiar conforme al art. 1.354 Código Civil) pero lo cierto es que existe una sentencia firme que declara tal ganancialidad, debiendo el Registrador a efectos de inscripción considerar esta como título previo a la disolución en el convenio regulador aprobado judicialmente. Por lo que igualmente han de decaer los demás motivos que fundamentan el primer defecto de la nota de calificación, relativos a la exigencia de escritura pública y la imposibilidad de que la atribución de ganancialidad haya de recaer exclusivamente sobre bienes adquiridos durante la vigencia de la sociedad de gananciales, sin que se haga preciso hacer más consideraciones. Pasando al estudio del segundo defecto, la disolución de la sociedad de gananciales queda acreditada por la sentencia de fecha 12-1-2012, si bien, como afirma el Registrador, la inscripción en el Registro Civil de la sentencia de separación, nulidad o divorcio es previa a la inscripción en el Registro de la Propiedad. El art. 266 del Reglamento del Registro Civil en su apdo. sexto, determina que «en las inscripciones que, en cualquier otro Registro, produzcan las capitulaciones y demás hechos que afecten al régimen económico se expresará el Registro Civil, tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho. Se acreditarán los datos exigidos por certificación, por el Libro de Familia o por la nota a que se refiere el párrafo anterior, y de no acreditarse se suspenderá la inscripción por defecto subsanable».

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10146.pdf*

- R. 8-9-2014. R.P. Alcázar de San Juan nº 2.- **Procedimiento de ejecución de hipoteca: Demanda y requerimiento al tercer poseedor.** Conforme a los arts. 132 de la L.H. y 685 de la L.E.C., es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la L.H. que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10147.pdf*

- R. 11-9-2014.- R.P. Palma de Mallorca nº 5.- **Seguro decenal: Enajenación de la vivienda por el adquirente del autopromotor.** Limitado el objeto de este expediente, como resulta del escrito de la recurrente, a la segunda de las objeciones a la inscripción contenidas en la nota del Registrador, la cuestión a debatir se centra en lo siguiente: Construida en su día una vivienda unifamiliar para uso propio por un autopromotor y enajenada dentro del período de diez años desde su construcción, e inscrita dicha adquisición, el entonces comprador la vende ahora dentro de dicho período a un tercero que exonera de la constitución de la garantía prevista en el art. 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación. El Registrador suspende la inscripción porque no se acredita la constitución del seguro decenal. La Notaria recurrente entiende que dicho requisito no puede exigirse de quien no es el autopromotor por ser un tercero a la responsabilidad que el seguro está destinado a cubrir. Tratándose de una compraventa ulterior de una vivienda que fue enajenada por el autopromotor, el escrito de recurso centra su argumentación sobre la imposibilidad de que sea el ahora titular registral el que lleve a cabo la acreditación del uso propio en cuanto no obligado en ningún caso por las consecuencias del hecho constructivo. Pero como decíamos al principio no es esta la cuestión pues con independencia de cuál sea el contenido de su responsabilidad frente al ahora adquirente lo decisivo, para proceder a la modificación del contenido del Registro, es que se acredite debidamente que concurren las circunstancias que permiten el levantamiento del cierre registral previsto en el citado art. 20 de la L. 38/1999. Y lo cierto es que no se produce tal concurrencia pues aunque el adquirente exonera de la obligación de constituir la garantía (en términos que coinciden con las previsiones de la disposición adicional segunda de la misma Ley), no se ha acreditado que el autopromotor utilizó la vivienda. El mero hecho de que se trate de una transmisión ulterior a la realizada por el autopromotor no libera de

dicha obligación dados los términos en que se pronuncia el texto legal y su finalidad protectora. Tampoco el mero hecho de que exista una inscripción en el Registro puede considerarse como justificación de que en su día se llevó tal acreditación y no solo porque dicha circunstancia no consta en el caso presente sino, sobre todo, porque con independencia de cuáles fueron las circunstancias en que aquella se produjo, el Registrador califica ahora de forma independiente y de acuerdo al contenido del Registro y a la documentación que se le presenta. En definitiva es la falta de acreditación de que concurren los requisitos que enervan el cierre registral, y no la eventual falta de responsabilidad del transmitente, la que impide en el supuesto que da lugar a este expediente acceder a la pretensión de la recurrente.

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10148.pdf*

- R. 11-9-2014.- R.P. Barbastro.- **Protección del dominio público: vías pecuarias en Aragón.** De conformidad con la normativa aragonesa sobre vías pecuarias (vid. art. 13 de la L. 10/2005, de 11 noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón), corresponde a la Administración de Aragón la defensa de sus vías pecuarias promoviendo incluso su inscripción en el Registro de la Propiedad así como la adopción de las medidas de recuperación y restablecimiento que sean procedentes (art. 16), o la realización del oportuno deslinde o su modificación incluso en perjuicio del titular registral (art. 19), pero siempre en el ámbito de un expediente administrativo en el que haya sido oído el interesado con pleno respeto a los derechos que le reconoce la Ley en defensa de su posición jurídica. En definitiva, no puede cerrarse el Registro de la Propiedad a una solicitud de inscripción cuando el supuesto de hecho es distinto del que para la aplicación de dicha medida contempla el ordenamiento y sin perjuicio de las acciones que la Administración pueda llevar a cabo en ejercicio de su facultad de autotutela si considera que su patrimonio sufre una situación antijurídica (cfr. art. 41 y siguientes de la L. 33/2003, de 3 noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas). La protección del dominio de las Administraciones Públicas en relación al Registro de la Propiedad viene regulada en nuestro ordenamiento de diversos modos sin que las previsiones legales para un supuesto concreto puedan ser de aplicación en supuestos distintos (vid. RR. 12 y 20-12-2013).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10149.pdf*

- R. 12-9-2014.- R.P. Cogolludo.- **Hipoteca: Cláusulas inscribibles.** Como ya ha declarado esta Dirección General, la L. 1/2013, de 14 de mayo impone para toda hipoteca (destinada o no a servir de cobertura a una emisión de títulos hipotecarios), como requisito legal para poder ejercitar la acción real hipotecaria por la vía del procedimiento de ejecución directa o de la venta extrajudicial, la doble condición de que la finca haya sido previamente tasada conforme a la Ley reguladora del mercando hipotecario y que el valor de tasación a los efectos de la subasta no sea inferior al setenta y cinco por ciento de la realizada conforme a la citada legislación. Para ello, a través de su art. 7 da nueva redacción al art. 682.2, número 1, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y en el mismo sentido se modifica el art. 129 de la L.H.. Queda fuera de duda, por tanto, que para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial en las escrituras de constitución de hipotecas, o en otras posteriores en que se pretenda incluir dichos pactos, resulta imprescindible que se le acredite al Registrador, a través de la certificación pertinente, la tasación de la finca hipotecada «realizada conforme a lo previsto en la L. 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario», y que el valor (o precio) en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no sea inferior, en ningún caso, al setenta y cinco por ciento del valor señalado en la tasación realizada conforme a la citada Ley. Asimismo, es doctrina de este Centro Directivo que dicha exigencia es aplicable a los supuestos de la constitución de una hipoteca entre particulares sin que intervenga una entidad financiera como acreedor, pues atendiendo a la legislación vigente, que no distingue entre unas y otras hipotecas, es requisito necesario con independencia de la naturaleza del acreedor hipotecario. Para poder proceder a la inscripción parcial de la escritura, con exclusión de dichas cláusulas tercera, en lo relativo al procedimiento directo de ejecución (si bien la escritura se refiere al desparecido judicial sumario del art. 131 de la L.H.), y cuarta, relativa al procedimiento extrajudicial, se precisa solicitud expresa, por ser dicha estipulación delimitadora del contenido esencial del derecho real de hipoteca (cfr. arts. 19 bis y 322 de la L.H.). Como sucedía en el caso del defecto anterior, el art. 693.2 es aplicable para el caso de ejecución directa sobre bienes hipotecados. Por lo que podría igualmente reclamarse la deuda sin la limitación legal contenida en dicho artículo mediante la venta extrajudicial ante Notario, si bien en este caso siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución

de la hipoteca solo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada, el procedimiento de ejecución ordinaria previsto y así mismo podría el ejercitar la acción hipotecaria en declarativo ordinario. Por lo que el defecto decaería mediante la solicitud expresa de inscripción parcial de la escritura, con exclusión de las cláusulas tercera y cuarta, en los términos antes dichos. Es asimismo doctrina de esta Dirección General que el Registrador podrá realizar una actividad calificadora de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado, en virtud de la cual podrá rechazar la inscripción de una cláusula, desde luego cuando su nulidad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, pero también en aquellos otros casos en los que se pretenda el acceso al Registro de aquellas cláusulas cuyo carácter abusivo pueda ser apreciado por el Registrador. Ahora bien la declaración por el Registrador en este sentido debe estar debidamente argumentada no bastando como en este caso la mera invocación de una sentencia que además no se ajusta al supuesto de hecho de este expediente.

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10150.pdf*

- R. 13-9-2014.- R.P. Salou.- **Competencia D.G.R.N. frente a la C.A. de Cataluña en materia de recurso gubernativo: S.T.C. 16-1-2014. Cumplimiento de las obligaciones fiscales: Suspensión de la calificación registral.** Como se desprende de la Sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional de 16-1-2014, el art. 1 de la Ley 5/2009 del Parlamento de Cataluña no puede extender la competencia autonómica a la resolución de recursos fundados en Derecho civil común o en otros Derechos civiles forales o especiales «en ningún caso», y por tanto tampoco cuando el recurso o la calificación impugnada esté basada, además, en motivos relacionados con la infracción del Derecho civil catalán. «Tal es, en definitiva, la única interpretación adecuada a la legalidad constitucional que cabe efectuar del art. 1 en conexión con el art. 3.4», dice el Tribunal Constitucional en su Sentencia de 16-1-2014 (fundamento jurídico tercero). En conclusión, procede mantener la actual doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre interpretación de la L. 5/2009, de 28 de abril, en el sentido de ser competente para resolver los denominados «recursos mixtos» contra la calificación negativa de los títulos que deban inscribirse en un Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles de Cataluña. Doctrina que resulta plenamente aplicable en el presente caso en el que si bien el defecto opuesto en la calificación recurrida se refiere a un requisito establecido en la Ley catalana del Derecho a la Vivienda, sin embargo, como ya se ha apuntado, lo que se plantea y debate en el presente expediente no es la procedencia en Derecho de tal defecto o causa obstativa para la inscripción, sino una cuestión previa de carácter procedimental cual es la interpretación del art. 254 de la L.H., en relación con la exigencia de que la calificación sea global y unitaria que impone el art. 258 de la misma Ley. Cuestión eminentemente y sin ningún género de dudas sujeta a la legislación hipotecaria, y por tanto al Derecho estatal, a la cual, además, se remite de forma expresa el art. 3.1 de la reiterada L. 5/2009 de Cataluña al señalar que «la legitimación para interponer los recursos establecidos por la presente Ley, la forma de intervención, el contenido, los plazos de presentación y la tramitación son los fijados por la L.H.». Caducados los asientos de presentación anteriores de un documento, el art. 108 del R.H. permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el Registrador –él mismo, o quien le suceda en el cargo– puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo. Como ha reiterado esta Dirección General, el Registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros Registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Pero es que, además, incluso en el caso de que el documento hubiese sido devuelto dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, tampoco estaríamos ante una calificación parcial sucesiva, pues en el caso objeto del presente expediente la que el recurrente considera como primera calificación no es tal, sino la comunicación de la suspensión de la calificación en cumplimiento del imperativo normativo impuesto por el art. 254 de la L.H.

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10271.pdf*

- R. 15-9-2014.- R.P. La Rambla.- **Partición de herencia: Intervención de los legitimarios.** En la actualidad es pacífica, en doctrina y jurisprudencia, la consideración de la legítima como una «pars bonorum» o en su caso «pars hereditatis». Por su parte, este Centro Directivo en R. 13-6-2013, así como en otras anteriores citadas en el apartado «Vistos», señala que la especial cualidad del legitimario, caso de

que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (art. 1.057.1 del Código Civil).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10272.pdf*

- R. 16-9-2014.- R.P. Cuenca.- **Recurso gubernativo: Defectos no planteados por el Registrador en su nota.** El Registrador en su nota tan solo predica la necesidad de la licencia que exige para la inscripción en relación con la modificación de la obra nueva (no de la constitución del régimen de propiedad horizontal), y lo hace con cita de preceptos legales y reglamentarios alusivos exclusivamente a las declaraciones de obra nueva. Es en su informe preceptivo en el que introduce la cuestión, conexa pero claramente distinta, de la constitución del edificio en régimen de propiedad horizontal y los preceptos legales que se refieren a la misma. Pero como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (vid. entre otras la R. 29-2-2012), el informe es un trámite en el que el Registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos (cfr. arts. 326 y 327 de la L.H. y R. 14-12-2010). Y lo mismo cabe decir en relación con el mismo defecto señalado por el Registrador sustituto en su calificación.

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10273.pdf*

- R. 16-9-2014.- R.P. Marbella nº 4.- **Anotación preventiva de embargo: caducidad.** Es reiterada doctrina de este Centro Directivo que, habiéndose presentado, con independencia de la fecha de expedición, el mandamiento ordenando la prórroga, transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de esta. Esta caducidad opera de forma automática «ipso iure», sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la presentación del mandamiento que la ordena, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral.

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10275.pdf*

- R. 17-9-2014.- R.P. Jávea nº 2.- **Calificación registral: Documentos judiciales. Anotación preventiva de embargo: Caducidad.** Como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente, una vez caducado el asiento de presentación de un documento, incluso en el caso de que se hubiera calificado negativamente y dicha calificación hubiera devenido firme por no ser recurrida en plazo, ello no es obstáculo para que presentado de nuevo el título deba ser objeto de otra calificación, que puede ser idéntica o diferir de la anterior, y frente a la que cabe interponer recurso, pero en todo caso la prioridad lograda con aquella presentación inicial se habrá perdido y la que se logre con la nueva en modo alguno se sobrepondrá a la que hubiera logrado otro título presentado en el tiempo intermedio entre aquellas. Como ha puesto de relieve recientemente el Tribunal Supremo en su Sentencia de la Sala Primera de 28-6-2013 (dictada en impugnación de la sentencia que confirmó la Resolución de este Centro Directivo de fecha 6-6-2009), «no ha de apreciarse extralimitación en la actuación del Registrador que tuvo en cuenta los obstáculos nacidos del propio contenido del Registro que impedían llevar a cabo lo interesado por el Juzgado que seguía la ejecución (art. 100 del R.H.)». Sigue afirmando el Alto Tribunal que la sentencia que confirmó aquella Resolución no puede ser objeto de casación pues «ni se han reconocido al Registrador de la Propiedad facultades no previstas en la ley y, en concreto, la de oponerse a dichas resoluciones judiciales. Tampoco se ha sustituido de hecho al juez predeterminado por la Ley, con indefensión de la parte recurrente, ni se ha atribuido al Registrador el conocimiento del proceso de ejecución en detrimento de las facultades de los jueces y Tribunales, como tampoco se ha admitido la interferencia de un órgano administrativo en el ámbito de competencia de los Tribunales ni se han vulnerado las garantías del proceso». Es reiterada doctrina de este Centro Directivo que, habiéndose presentado, con independencia de la fecha de expedición, el mandamiento ordenando la prórroga, transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de esta. Esta caducidad opera de forma automática «ipso iure», sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la presentación del mandamiento

que la ordena, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral.

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10276.pdf*

- R. 18-9-2014.- R.P. Fraga.- **Publicidad formal: Interés legítimo.** Este Centro Directivo tiene declarado (vid. Instrucción de 5-2-1987 y Resoluciones citadas en los «Vistos»), conforme a lo dispuesto en los arts. 221 y 222 de la L.H. y 332 de su Reglamento, que el contenido del Registro solo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y que dicho interés se ha de justificar ante el Registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 16-6-1990 y de 7-6-2001). Este interés ha de ser un interés conocido (en el sentido de acreditado o justificado, salvo en los casos de las autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen en razón de su oficio o cargo, en cuyo caso el art. 221.2 presume dicho interés), directo (en caso contrario se ha de acreditar debidamente el encargo, sin perjuicio de la dispensa prevista en el número 3 del art. 332 del R.H.), y legítimo (cfr. art. 332.3 del R.H.). Este concepto de «interés legítimo» es más amplio que el de «interés directo», de forma que alcanza a cualquier tipo de interés lícito. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 24-2-2000 aclaró que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo «aparece amparada por el art. 222.7 de la L.H. que se refiere expresamente a los «fines lícitos» que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrario a Derecho». Pero el Registrador, como ha señalado la reciente R. 30-5-2014, en el ámbito de su calificación, para considerar justificado ese interés no solo debe apreciar la literalidad de la causa aducida, sino también su congruencia con el resto de datos que se le proporcionen al requerir la información, de forma que la mera mención de un motivo, aun cuando sea de los considerados ajustados a la finalidad registral, aisladamente considerado no podrá dar lugar a la inmediata obtención de la nota simple o certificación solicitada, sino que será el análisis conjunto de todas las circunstancias que consten en la solicitud, el que determinará tanto la apreciación del interés alegado como la extensión de los datos que, a su juicio y bajo su responsabilidad, facilite el Registrador al peticionario de la información. La aplicación de la normativa sobre protección de datos en el ámbito del Registro implica, entre otras cuestiones, que «los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquel a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes». Por lo tanto, aun existiendo interés legítimo en el conocimiento del contenido de los libros del Registro, será el Registrador el que decida qué datos, por tener la consideración de sensibles conforme a lo anteriormente expuesto, deberán quedar excluidos de la información suministrada. Es evidente que si el solicitante es el propio titular, no puede cuestionarse que pueda tener conocimiento de cualquier asiento que conste extendido en el historial del inmueble. Únicamente cabría plantearse si pueden facilitarse datos sensibles de anteriores titulares o en caso de cotitularidad los asientos, como sucede en este supuesto, de los restantes condueños, extendidos en asientos relativos exclusivamente a los derechos de estos y que no afecten al interés del titular que reclama la información, siendo preciso analizar las circunstancias del caso concreto y la naturaleza de los datos salvaguardables.

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10278.pdf*

- R. 27-9-2014.- R.P. Cieza Nº 1.- **Representación: Art. 98 L. 24/2001. Derecho de opción: Ejercicio y consignación.** La primera cuestión que se plantea en el presente recurso es determinar si al objeto de acreditar las facultades representativas, es suficiente hacerlo en relación a una certificación emitida por el Registrador Mercantil o si, por el contrario, es requisito imprescindible que el Notario manifieste que ha tenido a la vista copia autorizada de la escritura de nombramiento y aceptación de administrador. Ciertamente la certificación del Registro Mercantil sería título acreditativo de las facultades representativas, si aquella certificación fuera posterior al otorgamiento de la escritura de ejercicio unilateral de la opción de compra, de forma que se acreditara que en el momento del otorgamiento del negocio estuviera inscrito el cargo de administrador. Es decir la reseña de las facultades representativas debe estimarse suficiente (en

virtud del juego de la presunción de exactitud y validez del contenido de los asientos registrales –cfr. art. 20 del Código de Comercio–) cuando queden acreditados los datos de dicha inscripción mediante el acompañamiento a la escritura calificada de la certificación registral correspondiente de fecha posterior al otorgamiento de aquella. No obstante, conviene recordar que este Centro Directivo ha venido señalando (cfr. R. 3-7-2013) «que el Registrador no se puede limitar a los medios de calificación que consistan en los documentos presentados y en los asientos de la propia finca de que se trata, sino que, atendiendo a una interpretación conforme a la realidad social y a la finalidad y principios del propio Registro, debe acudir a otras fuentes oficiales de información, como son el Registro Mercantil, el Libro de Incapacitados según el Índice General Informatizado y otros Registros que no sean de carácter reservado y sean accesibles, por lo que podría haber obtenido dicha información del Registro Mercantil». El párrafo segundo, del apartado sexto del art. 175 del R.H. determina que «en consecuencia de lo dispuesto en el párrafo segundo del art. 82 de la Ley, la cancelación de las inscripciones cuya existencia no dependa de la voluntad de los interesados en las mismas se verificará con sujeción a las reglas siguientes: (...) Si sobre los bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias se hubieren constituido derechos reales, también deberá cancelarse la inscripción de estos con el mismo documento, siempre que se acredite la referida consignación» (en un establecimiento bancario o Caja Oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto). Pretende el recurrente, de manera unilateral, imputar al pago del ejercicio del derecho de opción dos pagarés endosados al concedente con fecha, según recibo privado, de 28-9-2011, y en base a dicha imputación no realizar consignación alguna, por haberse realizado dicho pago con anterioridad a la constitución de la hipoteca. No obstante resultar extraño que el pago por el ejercicio del derecho de opción se verifique con anterioridad no ya a su ejercicio (escritura de 20-3-2014), sino incluso a la fecha de constitución del mismo derecho de opción (escritura del derecho de opción de 30-9-2011) –lo cual podría plantear dudas respecto a la causa del contrato de opción–, debe entenderse que dichos hipotéticos pagos, que además no quedan indubitadamente justificados, ni acreditado que lo fueran en pago del ejercicio del derecho de opción y no a otra posible obligación existente frente al concedente, no pueden ser oponibles a tercero, como se deduce del art. 32 de la L.H., para lo cual hubiera sido necesario su adecuado reflejo registral, cumpliendo los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria.

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

- R. 29-9-2014.- R.P. Córdoba nº 7.- **Hipoteca: Cláusula manuscrita prevista en el art. 6 de la L. 1/2013.** El párrafo 2 del art. 6 de la L. 1/2013 establece que «los contratos que requerirán la citada expresión manuscrita serán aquellos que se suscriban con un prestatario, persona física, en los que la hipoteca recaiga sobre una vivienda o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir». Por lo tanto ha de decidirse si la interpretación literal de la norma al referirse al «prestatario persona física» excluye al «hipotecante no deudor persona física», como considera el Notario autorizante y recurrente o, si por el contrario, la interpretación lógica y sistemática del precepto obliga a extender la obligatoriedad de expresión manuscrita a los hipotecantes no deudores, personas físicas, como estima el Registrador. El hipotecante no deudor queda afectado directamente por la limitación a la variabilidad de los intereses y por el hecho de constituir el bien hipotecado su vivienda habitual. De ahí las previsiones que establecen las cláusulas décima y undécima del título calificado, en relación a la posible ejecución futura de la vivienda, estableciendo cautelas y limitaciones respecto de los intereses de demora que estableció la L. 1/2013 al dar nueva redacción a los arts. 114.3, 575 bis, 579 y 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Esta interpretación extensiva es coherente además con la función informadora exhaustiva que corresponde al Notario en la autorización de estos préstamos (arts. 17 bis de la Ley del Notariado y 147 de su Reglamento). Por ello se debe procurar una interpretación de las normas «pro consumatore», que impide la interpretación literal, como pretende el recurrente, sino que, contrariamente, ha de favorecer la información y por ende la protección del usuario de servicios financieros (aunque no aplicable a los préstamos hipotecarios, cfr. arts. 5 y 16 de la L. 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo que traspone la Directiva 2008/48/CE).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/27/pdfs/BOE-A-2014-10955.pdf*

- R. 29-9-2014.- R.P. Almería nº 3.- **Convenio regulador de la separación y el divorcio: Ámbito.** Se debate en el presente recurso si es inscribible un testimonio de sentencia dictada en procedimiento de divorcio que aprueba el convenio regulador aportado a los autos, en el que se contiene en su apartado sexto –división, liquidación y adjudicación de bienes proindiviso– la liquidación de la vivienda familiar adquirida por los cónyuges con carácter previo a la celebración del matrimonio y sin que ulteriormente se le hubiera conferido carácter ganancial. Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges derivadas de la vida en común. Y en este sentido resulta indubitado que el contenido del convenio regulador debe hacer necesariamente referencia, entre otras cuestiones, a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial (arts. 90 del Código Civil y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil citados en los «Vistos»). Por este motivo, el propio Código restringe la actuación del Juez, a falta de acuerdo, a las medidas anteriores (art. 91), como restringe también la adopción de medidas cautelares al patrimonio común y a los bienes especialmente afectos al levantamiento de las cargas familiares (art. 103). En este punto es particularmente relevante el dato de tratarse de la vivienda familiar, lo que permite considerar la existencia, junto a la causa onerosa que resulta del convenio, (acuerdo de división, asunción del préstamo hipotecario que pesa sobre la finca y compensación del saldo acreedor resultante de la liquidación de los bienes gananciales), de una causa familiar propia de la solución de la crisis matrimonial.

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/27/pdfs/BOE-A-2014-10956.pdf*

- R. 30-9-2014.- R.P. Oviedo nº 5.- **Quiebra: alcance de la ineficacia prevista por el art. 878 del Código de Comercio para los actos realizados durante el periodo de retroacción.** La cuestión que se plantea en el presente recurso es determinar si constando inscrita la declaración de quiebra de la sociedad transmitente, es inscribible una escritura de compraventa otorgada con anterioridad al auto de declaración de quiebra, pero durante el periodo de retroacción de la misma, en aplicación de lo dispuesto por el art. 878.II del Código de Comercio derogado por el apartado 3.º del número 3 de la disposición derogatoria única de la L. 22/2003, de 9 de julio, Concursal. La S.T.S. 1.630/2014, de 9 de abril, ha plasmado definitivamente la posición del Alto Tribunal en relación con la interpretación del 878 del C.Com., dejando claro que la jurisprudencia ha evolucionado en el sentido de que la ineficacia a que alude este artículo responde a la categoría jurídica de la rescisión cuyo fundamento último se encuentra en el agravio jurídico patrimonial esto es en el perjuicio. Lo que se acomoda mejor al art. 1.366 L.E.C. 1881 que al legitimar a los síndicos «para pedirla retroacción de los actos que en perjuicio de la quiebra haya hecho el quebrado en tiempo inhábil» presupone que la ineficacia de los actos realizados en periodo de retroacción afecta solo a aquellos que sean perjudiciales para la masa. De este modo procede interpretar conjuntamente ambos preceptos (art. 878 II C.Com. y art. 1.366 L.E.C. 1881) y considerar ineficaces solo los actos comprendidos en el periodo de retroacción que ocasionen un perjuicio para la masa de la quiebra. Calificada por tanto por la más reciente jurisprudencia la ineficacia del derogado art. 878.II del Código de Comercio como un supuesto de rescisión y no de nulidad, nada impide que pueda practicarse la inscripción de la transmisión objeto del presente recurso. Ahora bien, constando inscrito con anterioridad, el auto firme de declaración de la quiebra de la transmitente y la retroacción de sus efectos al periodo comprendido de la transmisión, queda por determinar si procede o no la cancelación de la inscripción de la quiebra. Consecuentemente con lo manifestado en esta S.T.S. de 8-4-2014, el Registro de la Propiedad seguirá publicando la existencia de una posible causa de rescisión que sea oponible a tercero conforme a lo dispuesto en los arts. 34 y 37.1.º de la L.H. Será preciso, por lo tanto, que por el juzgado que conozca la quiebra se expida, en el caso de que el proceso de quiebra haya concluido sin haberse ejercido esta especial acción de rescisión del art. 878.II del Código de Comercio, el correspondiente mandamiento cancelatorio, lo cual es coincidente con la doctrina mantenida por esta Dirección General desde su R. 8-11-1990.

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/27/pdfs/BOE-A-2014-10957.pdf*

- R. 30-9-2014.- R.P. Colmenar Viejo nº 1.- **Hipoteca: Novación y valor de tasación para subasta.** Para la tramitación del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados es necesario que los interesados fijen en la escritura de constitución de la hipoteca el precio en que tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta (art. 682.2, nº 1, de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Dado el carácter constitutivo de

la inscripción de la hipoteca el procedimiento de ejecución hipotecaria se desarrolla sobre la base de los pronunciamientos registrales. Por ello el tipo para subasta no solo se hace constar en la escritura de constitución de la hipoteca, sino también en la propia inscripción causada por aquella (art. 130 de la L.H.). La L. 1/2013, de 14 de mayo impone ahora para toda hipoteca (destinada o no a servir de cobertura a una emisión de títulos hipotecarios), como requisito legal para poder ejercitar la acción real hipotecaria por la vía del procedimiento de ejecución directa o de la venta extrajudicial, la doble condición de que la finca haya sido previamente tasada conforme a la Ley reguladora del mercando hipotecario y que el valor de tasación a los efectos de la subasta no sea inferior al setenta y cinco por ciento de la realizada conforme a la citada legislación. A la vista de las anteriores consideraciones, se plantea la cuestión de si la exigencia de certificación de tasación de la finca es aplicable a los supuestos de novación y ampliación de la hipoteca existente por incremento de la cuantía del préstamo. Y la contestación, atendiendo a la legislación vigente, tiene que ser necesariamente negativa. Ello naturalmente siempre que, con motivo de esos otros actos, no se modifique expresamente el valor de tasación contenido en la escritura de constitución, pues en tal caso, la modificación de la escritura de constitución en ese aspecto concreto determinaría que fuese necesario que se acompañase el certificado de tasación, pues entonces se estaría modificando expresamente uno de los elementos previstos en la escritura de constitución, que requeriría en tal caso que se cumplieran los requisitos relativos al valor de subasta cuando este se modifica. Y lo mismo cabe decir en el supuesto de que el pacto de ejecución judicial directa o extrajudicial no figurase en la escritura de constitución inicial y se integrase en la configuración del derecho real de hipoteca con ocasión de una novación o ampliación posterior, pues en tales supuestos el derecho al ejercicio de la acción hipotecaria por las vías judicial o extrajudicial previstas en el art. 129 de la L.H. surge en un momento ya posterior a la entrada en vigor de la L. 1/2013 y, por tanto, sujeta a sus requisitos específicos. La doctrina de este Centro Directivo no equipara a todos los efectos legales la ampliación de responsabilidad hipotecaria con la constitución de una segunda hipoteca, equiparación que se ha realizado a efectos del rango o preferencia de la ampliación cuando existan acreedores o titulares intermedios. Pero sin haber llegado a extender dicha equiparación respecto a los requisitos de la ejecución procesal, pues la diferencia entre ambos supuestos es muy clara y determina igualmente que no pueda aplicarse a la ampliación la normativa de la constitución en este aspecto relativo a la tasación para subasta, pues daría lugar a consecuencias ilógicas, especialmente en un supuesto como el presente en que por voluntad de las partes, a la vista de los términos concretos en que se ha pactado la novación, que ha dado como resultado el establecimiento de un único y uniforme régimen jurídico contractual para la obligación resultante o, si se quiere, para la total deuda resultante de la acumulación de dos obligaciones, lo que lleva, de la mano de principio de accesoriedad, a admitir que la hipoteca, en tanto que derecho real que atribuye a su titular el «ius distrahendi» o derecho a provocar la enajenación forzosa sobre la cosa dada en garantía, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, procesalmente actuará, en vía de principios, de forma unitaria, lo que implica una tasación igualmente única (pues no puede coexistir simultáneamente y para una única ejecución y una misma subasta dos tasaciones o tipos de subastas distintos, la inicialmente fijada en la escritura de constitución y la posteriormente resultante de la tasación realizada conforme a la legislación de mercado hipotecario y con ocasión de la ampliación).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/27/pdfs/BOE-A-2014-10958.pdf*

- R. 1-10-2014.- R.P. Rivas-Vaciamadrid.- **Anotación preventiva de embargo: Sucesión procesal.** Para resolver la cuestión debe partirse de que por medio de la anotación preventiva de embargo, lo que accede al Registro no es el crédito que motivó el embargo, sino el embargo mismo, la medida cautelar y tiene por objeto preservar el buen fin de la ejecución, impidiendo que adquirentes posteriores al embargo puedan hallarse protegidos por la fe pública registral cuando la adjudicación se realice (cfr. R. 11-9-2006). Por ello, corresponde al Juez apreciar la sucesión procesal del demandante (art. 540 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), por lo que no debe haber obstáculo para practicar la prórroga de la anotación de embargo, ni para la expedición de la certificación de dominio y cargas del art. 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ni para la inscripción del resultado del procedimiento de ejecución aunque la adjudicación se verifique a favor del cesionario, sin necesidad de asiento previo a favor de este, a modo de tracto sucesivo, por cuanto, como ha quedado expresado, lo que accede al Registro es la medida cautelar ordenada en el proceso de ejecución. Todo ello se entiende sin perjuicio de que la sucesión procesal en la posición de anotante, apreciada judicialmente y resultante del mandamiento, pueda ser objeto de nota marginal en la

anotación de embargo, pues dicha nota puede tener la consecuencia, en la hipótesis de ejecución de una carga con rango preferente, de precisar la comunicación en la expedición de certificación de cargas y gravámenes al nuevo titular de la anotación.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11093.pdf*

- R. 1-10-2014.- R.P. Torrox.- **Documentos judiciales: Sentencias dictadas en rebeldía.** Como ha reiterado este Centro Directivo, uno de los extremos susceptibles de calificación en relación con las resoluciones judiciales es precisamente el requisito de su firmeza y ejecutabilidad. Cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11094.pdf*

- R. 2-10-2014.- R.P. Valencia nº 3.- **Herencia: Partición hecha por los herederos.** De acuerdo con la reiterada doctrina del Tribunal Supremo y de este Centro Directivo (cfr. las Sentencias y las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente), los herederos mayores de edad que tengan la libre administración de sus bienes y capaces pueden verificar la partición del modo que tengan por conveniente –cfr. art. 1.058 del Código Civil–, por lo que en principio no se advierte obstáculo alguno para que los otorgantes, mayores de edad y capaces, puedan transmitirse recíprocamente bienes por cualquier título adecuado (cfr. arts. 609, 618 y siguientes, 1.255 y 1.261 a 1.263 del Código Civil). En el presente caso los herederos que tienen dichas cualidades exteriorizan debidamente el completo negocio celebrado que justifica jurídicamente el resultado perseguido respecto del exceso de adjudicación existente, con fijación de los derechos respectivos de los partícipes en la propia adjudicación, sin que deban realizarse pago de ninguna compensación, y con expresión de todos los elementos negociales que deben ser objeto de calificación registral. Concretamente, la causa está expresada en la escritura calificada, al detallar que aun cuando exista un exceso de adjudicación han convenido que el adjudicatario no tenga que realizar compensación alguna por ello, lo que hace gratuita dicha adjudicación excedentaria (cfr. el art. 1.274 del Código Civil, según el cual la causa en este caso es la mera liberalidad de los bienhechores).
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11095.pdf*

- R. 2-10-2014.- R.P. Escalona.- **Expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo: Dudas sobre la identidad de la finca.** Consta pues en los asientos registrales, bajo la salvaguarda de los tribunales, una identificación de la finca cuyo tracto se pretende reanudar que es incompatible con la expresada en el auto calificado. Esta observación, que ahora se pone de manifiesto en relación con la identidad de la finca inscrita, no pudo hacerse al tiempo de la expedición de la referida certificación, porque, como se ha señalado, deriva de los datos identificativos que aparecen en un asiento practicado con posterioridad sobre la finca matriz. Al objeto de prevenir esta situación se pudo solicitar anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento de reanudación de tracto sucesivo (art. 283 del R.H.) y sin embargo no se realizó actuación alguna en este sentido (véase R. 11-7-2009).
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11096.pdf*

- R. 2-10-2014.- R.P. A Coruña nº 6.- **Documentos administrativos: Calificación de los trámites esenciales.** Por imponerlo así el art. 99 del R.H., la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre otros extremos, «a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento» y «a la relación de este con el titular registral». Entre estos trámites esenciales que son objeto de calificación registral, como se ha dicho, figuran todos aquellos que, dentro del procedimiento correspondiente, van dirigidos a que los titulares afectados puedan tener en el mismo la intervención prevista por las leyes para evitar su indefensión (cfr. art. 24 de la Constitución Española). En el procedimiento de apremio se exigen una serie de notificaciones de actos y resoluciones que confieren, cada uno de ellos, específicos derechos de defensa para la persona contra la que se dirige el procedimiento. De ahí la necesaria calificación de tales extremos a fin de evitar la indefensión del interesado (cfr. arts. 24 de la Constitución Española y 20 de la L.H.). La doctrina del Tribunal Constitucional impide restringir el concepto de trámites esenciales del procedimiento de apremio, a los efectos de la interpretación que al mismo se le ha de dar en el contexto del art. 99 del R.H., a la providencia de apremio y a la diligencia de embargo, debiendo ampliarse a aquellos

otros frente a los que el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social atribuye específicos derechos de defensa. A la suma de los argumentos ya expresados, se une la propia dicción literal del art. 122.2 que remite como requisitos que deben figurar en el certificado «todas aquellas circunstancias que, en su caso, sean precisas para su inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria»; y dentro de estas circunstancias están, sin duda, aquellas que afecten a los trámites esenciales del procedimiento entre los que se encuentran los reseñados por el Registrador en su nota de calificación, esto es, la notificación al deudor de la valoración del bien a efectos de determinar el tipo para la subasta, puesto que el art. 110.2 del Reglamento General de Recaudación de la S.S. concede al deudor el derecho de presentar frente a tal valoración otra contradictoria, y la notificación al mismo deudor, y a su cónyuge, del acuerdo de enajenación de los bienes, o providencia de subasta, conforme a lo previsto en el art. 116.2 del mismo Reglamento, pues en dicha notificación se ha de hacer constar, según ordena el párrafo final del citado precepto, el derecho del deudor de liberar el bien pagando la totalidad de la deuda perseguida, incluidos el recargo, intereses y las costas del procedimiento, además de determinar el plazo para la presentación de las ofertas.

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11097.pdf*

- R. 2-10-2014.- R.P. Plasencia.- **Expediente de dominio para reanudación de tracto sucesivo: Requisitos.** En el supuesto de hecho del presente recurso, no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente son los compradores de la viuda del titular registral quien actúa según el propio contrato «...con el más amplio y total consentimiento y acuerdo de sus hijos A. y R.G.G...», quienes además son firmantes del documento, y todos ellos resultan ser los únicos herederos del titular registral según la protocolización Notarial del cuaderno particional, otorgada por los citados señores, a que hace referencia el auto calificado. De forma que, si bien es cierto que el art. 40.a) de la L.H. parece presuponer que hay interrupción cuando al menos «alguna» relación jurídica inmobiliaria no tiene acceso al Registro, no lo es menos, que en otros lugares de la propia legislación hipotecaria, se reconoce la posibilidad de inscripción directa a favor del adquirente de los bienes cuando la enajenación ha sido otorgada por los herederos del titular registral (cfr. arts. 20 de la L.H. y 209 del R.H.), por lo tanto en este caso bastaría la elevación a público del citado contrato privado de compraventa. Tampoco se aprecia a priori, ni se ha invocado por los recurrentes, la existencia de extraordinaria dificultad para otorgar la citada documentación, dado que todos los interesados, como herederos del titular registral o como adquirentes posteriores, aparecen en el expediente, ya sea notificados ya como promotores del mismo, con constancia de sus circunstancias personales.

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11098.pdf*

- R. 2-10-2014.- R.P. Cangas de Narcea. **Calificación registral: Obligación del Registrador.** La cuestión que se plantea en el presente recurso es la de determinar si es correcta la negativa registral a calificar un documento presentado como título único bajo un determinado asiento de presentación –en este caso el testimonio de una sentencia–, so pretexto de que ese mismo documento ya fue aportado como documento complementario de otros documentos Notariales que anteriormente provocaron ya una nota de calificación negativa en otro procedimiento registral derivado de un asiento de presentación anterior, hoy ya no vigente. Por todo ello, como también ocurrió en el caso abordado en el Resolución de este Centro Directivo de 5-3-2014, «no nos encontramos ante un recurso contra la calificación del Registrador, sino ante una queja por su forma de proceder al ejercer la función calificadora», o, más propiamente en este caso, una queja por la negativa a calificar.

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11100.pdf*

- RR. 3-10-2014.- RR.PP. Rubí nº 1 y Tarrasa nº 1. **Hipoteca: Cláusulas de vencimiento anticipado.** Partiendo de una interpretación sistemática del párrafo segundo del art. 12 de la L.H., teniendo en cuenta las recientes Sentencias del Tribunal Supremo y Resoluciones de este Centro Directivo, lo relevante, a efectos del presente expediente, es que el párrafo segundo de dicho precepto no excluye la calificación registral de las cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras, sin perjuicio de las matizaciones de la misma en los supuestos del párrafo segundo del art. 12 de la L.H., tal como resulta de las propias Sentencias y de las Resoluciones de este Centro Directivo. También conviene incidir en el carácter que tiene la calificación negativa por razón de invalidez de la cláusula, pues con ella de lo que se trata no es

de hacer una declaración de nulidad que corresponde a los tribunales, sino que, conforme resulta del art. 101.1.º del R.H. en relación con el art. 18.1.º de la L.H., «la calificación de los documentos presentados en el Registro se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitad, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del Juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento». A lo cual se puede añadir actualmente, la facultad de interponer no solo recurso gubernativo sino recurso judicial directo conforme a los arts. 66 y 328 de la L.H. La calificación registral puede versar sobre la validez de las cláusulas, en los términos señalados por la S. 13-9-2013, o sobre la no inscribibilidad de las cláusulas, por no cumplirse los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria, a la que se refiere la S. 16-3-2009. La S. 27-5-2009 deja claro que la naturaleza misma del derecho limitativo del dominio «excluye que pueda configurarse con absoluta generalidad»; que la inscripción en el Registro de la Propiedad se produce «cumplidos los requisitos dimanantes de los principios de especialidad, cuya eficacia resulta determinante en todo el ámbito de los derechos reales»; que en el caso allí planteado, ni la incorporación al título ni su posterior inscripción habían «conformado de manera adecuada un derecho que no ha llegado en términos tales de poder identificar hasta qué extremo se extiende». Es misión principal del Registro de la Propiedad aportar claridad y precisión a las relaciones jurídicas inscritas no solo en interés de terceros sino de las mismas partes, sobre todo cuando, como en este caso, la inscripción es constitutiva y por tanto el contenido de la reclamación hipotecaria, también entre ellas, viene determinado solo por los extremos del título que se hayan recogido en el asiento (art. 130 de la Ley). Solo deberían por ello tener transcendencia registral en materia de hipotecas y por tanto hacerse constar en el asiento, si son conformes a ley, las estipulaciones que fijan las circunstancias de que pende el ejercicio de la acción real hipotecaria –como el plazo o las causas de vencimiento anticipado–; las cláusulas, financieras o no, que fijan el contenido susceptible de reclamación hipotecaria; las cuantías que puede alcanzar esta por los distintos conceptos asegurados (junto con las fórmulas y procedimientos articulados para proceder a su determinación); y, finalmente, los pactos que cumplen con aquellos requisitos de carácter imperativo que condicionan su admisibilidad procesal, o determinan los procedimientos por los que puede dársele curso, así como las circunstancias y trámites de cada uno de estos que, siendo posible según ley, sean objeto de disposición por las partes. Como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente (vid. por todas la R. 13-9-2013), la jurisprudencia de la Corte de Luxemburgo excluye la posibilidad de entender que la nulidad de pleno derecho de las cláusulas abusivas que sanciona el art. 83.1 del R.D.Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, requiera de una previa declaración judicial. La nulidad de pleno derecho –en este supuesto y en los demás– actúa «ope legis» o por ministerio de la ley y, en consecuencia, como ha destacado la doctrina, las cláusulas afectadas por tal nulidad han de tenerse «por no puestas» tanto en el ámbito judicial como en el extrajudicial y, en consecuencia, también en el registral. En consecuencia, si no resulta necesaria la previa declaración judicial de la nulidad de la cláusula, en los términos indicados, para que pueda ser calificada negativamente por el Registrador, con mayor motivo no será preciso que la eventual sentencia que declare dicha nulidad conste inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, pues, al margen de otras consideraciones (el art. 258.2 de la L.H. no exige dicha inscripción, como tampoco la exige el art. 18 de la L. 2/2009, de 31 de marzo), tal exigencia infringiría el reiterado principio de efectividad de las Directivas europeas en materia de consumidores. Como ha destacado la doctrina hipotecarista, para saber si un pacto tiene o no transcendencia real, hay que atender a si condiciona o no de algún modo la acción hipotecaria. En la medida en que el pacto de vencimiento anticipado habilite el ejercicio de la acción hipotecaria tiene transcendencia real. Si el plazo de duración de la obligación garantizada tiene transcendencia real (y así es sin duda pues es un dato que ha de reflejar la inscripción según el párrafo 1.º del art. 12 de la L.H.) y, a su vez, el vencimiento anticipado decide inevitablemente la duración de la obligación garantizada posibilitando el ejercicio de la acción hipotecaria, es evidente que tales cláusulas tienen transcendencia real. De las características descritas en el anterior Fundamento Jurídico 1 se desprende que lo pretendido por los contratantes es la configuración de una titularidad activa sobre el derecho real de hipoteca que si bien sujeta a un criterio de distribución de cuotas, presenta una dimensión colectiva por razón de su destino unitario, en garantía de un conjunto de créditos independientes pero vinculados entre sí a través de un pacto de sindicación y dotados de un régimen unificado en sus condiciones financieras mediante la correspondiente novación de los contratos primitivos. Se estipula de este modo un destino unitario en cuanto a ejecución y cancelación para lo que se establece

un régimen de actuación colectiva, que requiere del acuerdo de todos los coacreedores conforme a las reglas del acuerdo de sindicación de sus créditos. En este sentido, el acuerdo de refinanciación no es el mero reflejo de una pluralidad de obligaciones independientes, sino que, como sucedía en el caso de la R. 8-6-2011, constituye un negocio jurídico que responde a un propósito unitario consistente en organizar jurídicamente esa pluralidad con un nexo causal común: facilitar el saneamiento financiero del deudor y evitar la declaración de concurso. Cuando se acuerda la sindicación de los distintos créditos se produce una organización jurídica de las titularidades del conjunto de los acreedores que, aun conservando su individualidad, les dota de una dimensión colectiva. Así, si bien generalmente se considera que cada una de las entidades acreedoras es titular de créditos distintos o separados, sin embargo en virtud de la sindicación pierden las facultades de ejercicio singular de los mismos, es decir, pierden su independencia funcional. En tales situaciones no hay solidaridad activa entre los acreedores (cfr. arts. 1.137 «in fine» y 1.141 del Código Civil), pero se canaliza el poder de actuación en uno solo de los acreedores en calidad de «Agente» de la operación, no ya por razón del contenido intrínseco de su derecho de crédito, sino en virtud de un mandato representativo (que puede ser revocable o irrevocable), como instrumento necesario para el desenvolvimiento de la operación subyacente de sindicación de los distintos créditos. Este Centro Directivo ha afirmado en su R. 8-6-2011 que el hecho de que el art. 1.129 del Código Civil tenga carácter dispositivo «no significa que el incumplimiento de cualquier obligación pueda determinar el vencimiento de la obligación principal. El Fundamento de Derecho vigésimo de la S. 12-122009 establece que es desproporcionada aquella cláusula que atribuye carácter resolutorio a cualquier incumplimiento, pues solo cabe cuando se trata del incumplimiento de una obligación de especial relevancia y en ningún caso accesoria, teniendo que examinarse en cada caso particular para determinar la relevancia de la obligación incumplida. Y es doctrina legal reiterada (vid. SS. 9-3-2001, y 4-7 y 12-12-2008), que solo son válidas las cláusulas de vencimiento anticipado cuando concurra justa causa, consistente en verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial, pero no cuando se trata de obligaciones accesorias, o incumplimientos irrelevantes». En la misma R. 8-6-2011 se condensan algunos de los criterios que más comúnmente, con arreglo a la jurisprudencia y a las Resoluciones de este Centro Directivo (vid. «Vistos»), pueden cuestionar la admisibilidad y validez de las cláusulas de vencimiento anticipado, en función de su mayor o menor relevancia en relación con el crédito garantizado, o su vinculación a comportamientos ajenos a la voluntad del deudor, o el carácter de facultad discrecional y desproporcionada, o la falta de previsión de la posibilidad para el prestatario de la constitución de nuevas garantías que puedan atenuar el riesgo de disminución de las pactadas, o la supeditación del vencimiento anticipado a actos u omisiones contrarios a los principios de libertad de contratación y de empresa que, con arreglo a la jurisprudencia antes reseñada justificarían en su caso una posible suspensión de la inscripción de las cláusulas hipotecarias que incurrieran en tales situaciones. Criterios a los que debe añadirse también el de la concreción suficiente de las causas resolutorias, que es requisito esencial de los derechos reales conforme al principio de determinación. En efecto, la circunstancia prevista como desencadenante del vencimiento anticipado, y por tanto habilitadora del ejercicio de la acción hipotecaria por parte de los acreditantes, carece de la necesaria concreción y objetividad al venir referida a un «cambio significativamente adverso en la situación financiera de cualquiera de las Obligadas o cualquier sociedad del Grupo Copcisa que pudiera deteriorar gravemente su capacidad para hacer frente a las obligaciones derivadas del presente Contrato o de los restantes Contratos de Financiación», lo que implica dejar el contrato, en cuanto a su plazo, al arbitrio del titular de la hipoteca, en contra de lo previsto por el art. 1.256 del Código Civil. Y es que al supuesto contemplado en la R. 8-6-2011 de despacho de mandamiento de embargo, incluso aunque lo sea contra la finca hipotecada y no otra distinta del patrimonio del deudor, han de asimilarse las cláusulas de vencimiento que determinen como causa del mismo la disminución del patrimonio del deudor, el riesgo de insolvencia, el impago de obligaciones ajenas al contrato, y ello no solo porque tales circunstancias, en tanto que reflejo de un posible riesgo de insolvencia del deudor, no disminuyen la garantía real y la preferencia de la hipoteca, sino porque de la interpretación sistemática del ordenamiento jurídico resulta con evidencia tal conclusión, pues la ley no es que excluya el riesgo de insolvencia del deudor como causa de vencimiento anticipado de las obligaciones a término, sino que excluye precisa y expresamente como causa de tal resolución anticipada la misma insolvencia del deudor, no meramente potencial o eventual, sino efectiva, constatada y existente, al disponer el art. 61.3 de la L. 22/2003, de 9 de julio, Concursal de forma expresa, imperativa y clara que «Se tendrán por no puestas las cláusulas que establezcan la facultad de resolución o la extinción del contrato

por la sola causa de la declaración de concurso de cualquiera de las partes» (vid. R. 8-6-2011). Siendo ello así, la confirmación de la calificación del Registrador debe extenderse igualmente y por sus propios fundamentos a la suspensión de la letra b) de la estipulación 8.10 de la escritura de constitución de hipoteca, en el que se establece como causa de vencimiento anticipado el hecho de que «el patrimonio de la Acreditada y/o de los Hipotecantes resulte, por cualquier causa que sea, embargado». En lo que no cabe confirmar la calificación del Registrador, en los términos en que se ha formulado, es en el extremo en que afirma la falta de transcendencia real de las cláusulas de vencimiento anticipado, pues como se afirmó «supra» dichas cláusulas sí tienen dicha transcendencia y eficacia «erga omnes» en la medida en que se inscriban. Lo dicho anteriormente resulta aplicable igualmente a la letra h) de la cláusula 15 del contrato sindicado que establece como causa de vencimiento anticipado la circunstancia de que «se produjese un cambio material adverso», cuya inscripción debe rechazarse por los mismos motivos antes expresado (vid. R. 8-6-2011, que excluye su inscripción de modo expreso en su Fundamento Jurídico 10), y también a la letra l) de la misma cláusula, referida a obligaciones de pago a favor de terceros en virtud de resolución judicial o laudo arbitral, impago de obligaciones corrientes a acreedores distintos de los titulares de la hipoteca o embargo de bienes de cualquiera de los obligados, dando aquí por reproducidas las consideraciones anteriores. En relación con la letra i) de la cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado, que establece que «si cualquiera de las Obligadas u otra sociedad del Grupo Copcisa cesase en su actividad empresarial o acordase su disolución o liquidación, salvo que se enmarquen en operaciones de reestructuración permitidas en los Contratos de Financiación o autorizadas oportunamente conforme a la cláusula 3.4.», ha sido calificado negativamente en la nota recurrida por los mismos motivos examinados en relación con las letras e) y h). No obstante, esta causa de vencimiento anticipado tiene justificación si se relaciona con la especialidad del acuerdo de reestructuración regulado actualmente en el art. 71.bis de la Ley Concursal vigente y en el anterior apartado 6 del art. 71 de la misma, que en este punto son coincidentes, y que prevén que no sean rescindibles las garantías constituidas en ejecución de los acuerdos de refinanciación, cuando según su letra a), «en virtud de estos se proceda, al menos, a la ampliación significativa del crédito disponible o a la modificación o extinción de sus obligaciones, bien mediante prórroga de su plazo de vencimiento o el establecimiento de otras contraídas en sustitución de aquellas, siempre que respondan a un plan de viabilidad que permita la continuidad de la actividad profesional o empresarial en el corto y medio plazo» y con los demás requisitos que expresa el precepto. La cesación de la actividad profesional así como la disolución y liquidación son actos que afectan de modo directo «al plan de viabilidad que permita la continuidad de la actividad profesional o empresarial en el corto y medio plazo», a que se refiere dicho precepto, lo que justifica que las entidades acreedoras tengan interés legítimo en que dichos actos del deudor se enmarquen en operaciones de reestructuración permitidas en los Contratos de Financiación o autorizadas oportunamente conforme a la cláusula 3.4.», tal como se pacta en la cláusula de vencimiento anticipado, por lo que dicha causa es inscribible, revocándose en este concreto punto la calificación del Registrador. Se recurre a continuación la suspensión de los apartados b), f) y o) de la cláusula 15 del crédito sindicado. Dichos apartados responden al siguiente tenor: (b) si cualquiera de las Obligadas incumpliera cualquier obligación (distinta a la obligación de pago asumida por la Acreditada) de este Contrato»; (f) «si cualesquiera de las Obligadas o cualquier sociedad del Grupo Copcisa incumpliera (i) una obligación de pago ajena a los Contratos de Financiación por importe superior a los 300.000 euros, salvo que se estén llevando a cabo como demandante acciones judiciales o extrajudiciales en relación con la no procedencia de pago; o (ii) incumpliera una o varias obligaciones de paso por un importe cumulativo superior a 2.000.000 euros, con independencia de que se estén llevando a cabo o no acciones judiciales o extrajudiciales en relación con la no procedencia de pago de que se trate. Quedan excepcionadas aquellas obligaciones cuyo incumplimiento no llevara aparejado recurso frente a la Acreditada, las Garantes Personales bajo el Contrato Marco o las Obligadas que sean deudoras de obligaciones pecuniarias bajo cualquier Contrato de Financiación»; (o) «si se produjera algún incumplimiento de las obligaciones asumidas por cualesquiera de las sociedades del Grupo Copcisa en cualesquiera de los restantes Contratos de Financiación (excepto en los Nuevos Contratos Bilaterales) o se produjera cualquier supuesto que pudiera dar lugar a la declaración de vencimiento anticipado de cualquiera de los restantes Contratos de Financiación (excepto en los Nuevos Contratos Bilaterales) o de cualquier contrato relevante del que sean parte o en el que se hayan subrogado cualesquiera de las Obligadas». En los tres casos el fundamento jurídico de la calificación suspensiva es el mismo, en particular se suspende su inscripción «por cuanto se refieren al cumplimiento

de obligaciones distintas de las garantizadas por la hipoteca que no pueden producir el vencimiento anticipado de esta, dado que, por el principio de accesoriedad, la hipoteca es accesoria de las obligaciones por ella garantizada (art. 1857 C.c.)». Constatado que las obligaciones referidas en estos apartados de la citada cláusula se refieren a obligaciones ajenas a las garantizadas por la hipoteca, no cabe sino desestimar el recurso también en relación con los mismos. Igualmente se suspende la inscripción de los pactos contenidos en las letras c), g) y k) de la cláusula 15, suspensión que se basa en que tales apartados «se refieren a circunstancias que no pueden tener trascendencia real ni afectar a terceros (arts. 1, 9, 12, 98 de la L.H. y arts. 51, 353 del R.H.)». Dichos apartados, en concreto, se refieren a lo siguiente: (c) «Si cualquiera de las declaraciones formales realizadas por las Obligadas en este Contrato (incluidas las Declaraciones y Garantías) o en los restantes Contratos de Financiación (excepto en los Nuevos Contratos Bilaterales), ya sean referidas a la fecha en la que se realizaron o al momento en que dichas declaraciones se consideren repetidas, fuera falsa, incorrecta. inexacta (salvo que la falta de veracidad o exactitud no fuera sustancial) u omitiera información de carácter sustancial»; (g) «si, en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, el Sr. D.B.C.M. dejará de ser el titular último del 100% del Grupo Copcisa, salvo transmisión de su participación a descendientes en primer grado de consanguinidad en línea recta, o sociedades íntegramente participadas por este o estos, siempre y cuando además este/os adquirente/s se subrogase/n íntegramente en la position jurídica del Sr. D.B.C.M. en el Contrato entre Socios»; (k) «si se comprobase la falsedad de los datos y documentos aportados por o por cuenta de las Obligadas que hayan servido de base a la concesión del Crédito de manera que de no haber existido dicha falsedad las Obligadas no hubieran accedido a otorgar el Crédito Sindicado Original o la novación el Crédito Sindicado Original dando lugar a este Contrato». Las causas de vencimiento anticipado contenidas en los apartados citados anteriormente han sido consideradas como no inscribibles por el Registrador por considerarlas carentes de transcendencia real. En la calificación no se cuestiona de forma directa y expresa su mayor o menor relevancia en relación con el crédito garantizado, o su vinculación a comportamientos ajenos a la voluntad del deudor, o el carácter de facultad discrecional y desproporcionada, ni la necesidad de prever o no la posibilidad para el prestatario de la constitución de nuevas garantías que puedan atenuar el riesgo de disminución de las pactadas, ni la supeditación del vencimiento anticipado a actos u omisiones contrarios a los principios de libertad de contratación y de empresa que, con arreglo a la jurisprudencia antes reseñada justificarían en su caso una posible suspensión de la inscripción de las cláusulas hipotecarias que incurrieran en tales situaciones. Por ello, el defecto tal y como está formulado (basado en una alegación general a la falta de transcendencia real de tales cláusulas) no puede ser confirmado. El Registrador en su preceptivo informe afirma que dichas cláusulas no pueden adquirir transcendencia real mediante su inscripción en el Registro por cuanto «configuran como causa de vencimiento anticipado de la hipoteca la falsedad, incorrección, inexactitud u ocultación de información respecto de datos, documentos o declaraciones indeterminados y referidas no solo al crédito garantizado, sino a otros distintos, por lo que hay que repetir todo lo que se ha dicho más arriba, respecto del principio de accesoriedad de la hipoteca (art. 1.857 C.C.) y la indeterminación que deja al arbitrio de una de las partes el plazo del contrato (art. 1.256 C.C.)». Por tanto, en los concretos términos en que se ha formulado el defecto, no puede ser confirmado. No sucede lo mismo en el caso del supuesto previsto en la letra k) que pretende vincular el vencimiento anticipado de las obligaciones garantizadas con una modificación en la composición accionarial de las sociedades del «Grupo Copcisa», que evidentemente no debe adquirir eficacia frente a terceros por tratarse de una circunstancia completamente ajena a la hipoteca y al Registro, además de tratarse de una previsión que puede considerarse contraria a los principios de libertad de empresa, contratación y tráfico mercantil directamente relacionados con el principio de libertad de contratación que preside el art. 38 de la Constitución, debiendo confirmarse, pues, en este extremo la calificación. En cuanto a la letra n) de la cláusula 15 del contrato de crédito sindicado, establece como causa de vencimiento la siguiente: «Si no se emitiera opinión sobre los estados financieros de cualquiera de las Obligadas por un auditor, cuando estas estuviesen obligadas a su nombramiento de conformidad con la normativa vigente, o si se hubiera emitido con salvedades de carácter relevante a juicio de las Acreditantes, o si no se emitieran las certificaciones individuales y consolidadas sobre cálculo de los Ratios Financieros exigidas, conforme a la cláusula 13, o si no fueran entregadas a las Acreditantes dentro de los plazos fijados para ello en este Contrato». En este caso, la nota de calificación, recurrida «in totum», no suspende la inscripción de la cláusula en su totalidad, sino únicamente la locución «a juicio de los acreditantes», por contraria al art. 1.256 del Código Civil, es decir, por dejar el cumplimiento de la

obligación y la determinación del momento del vencimiento de la hipoteca al arbitrio de una de las partes contratantes, el titular de la hipoteca. Calificación que por su propio fundamento, claro y nítido, debe ser confirmada sin necesidad de añadir nada a lo que se manifiesta como obvio. El inciso final del supuesto recogido en la letra p) de la cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado establece el siguiente supuesto de vencimiento anticipado: «si no se hubiesen inscrito Contratos de Garantía que consistan en hipotecas inmobiliarias en garantía del Crédito en los registros de la propiedad que corresponda en el plazo de cuatro meses desde que este Contrato haya adquirido eficacia y de tres meses en relación con la/s prenda/s sin desplazamiento de la posesión y las sucesivas actualizaciones de esta/s». El Registrador suspende la inscripción del inciso final de dicha cláusula, referente al plazo de inscripción de las prendas sin desplazamiento, por cuanto la falta de inscripción de estas es asunto ajeno a la hipoteca que no puede provocar su vencimiento anticipado. Y también en este punto debe confirmarse la calificación recurrida. Se recurre igualmente la suspensión de la letra b) de la estipulación 8.10 de la escritura de constitución de hipoteca, en el que se establece como causa de vencimiento anticipado el hecho de que «el patrimonio de la Acreditada y/o de los Hipotecantes resulte, por cualquier causa que sea, embargado», recurso que igualmente debe ser desestimado por los motivos que se examinaron en el Fundamento Jurídico 10 de esta Resolución, pues el embargo de bienes o derechos pertenecientes al patrimonio del deudor, incluida las propias fincas hipotecadas, no constituye ningún menoscabo de la garantía en que la hipoteca consiste, por lo que no concurre justa causa que justifique la posibilidad de su vencimiento anticipado. Finalmente, respecto de la letra e) de la estipulación 8.10 de la escritura de hipoteca establece como causa de vencimiento anticipado que «no fueren pagados a tiempo aquellos tributos y gastos sobre las Fincas que tengan preferencia legal de cobro frente a las Acreditantes, salvo que la Acreditada y/o los Hipotecantes procediese a su abono en el plazo de diez días hábiles desde que fuesen requerida para ello». Es cierto que esta Dirección General ya en su R. 22-6-1996 vino a aceptar una cláusula similar a la ahora debatida.

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/31/pdfs/BOE-A-2014-11186.pdf*
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/31/pdfs/BOE-A-2014-11188.pdf*

- R. 3-10-2014.- R.P. Palma de Mallorca nº 5. **División horizontal: licencia. Requisitos fiscales: obligación del registrador. Principio de tracto sucesivo: Títulos presentados con anterioridad.** Impone dicho art. 17.6 del T.R. de la Ley de Suelo terminantemente que «la constitución y modificación del complejo inmobiliario –no del previamente diferenciado régimen de propiedad horizontal– deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio Notarial de la misma. No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes: a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel; b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos». De este modo ha sentado este Centro Directivo (vid. R. 21-2-2014) que la autorización de la Administración competente solo se exige para los casos de constitución o modificación de un complejo inmobiliario privado y no de un régimen de propiedad horizontal, salvo que las excepciones señaladas por Ley y siempre que no se encubra tras la constitución del régimen de propiedad horizontal un verdadero complejo inmobiliario –circunstancia no planteada por el Registrador en la nota– o que la legislación de la Comunidad Autónoma aplicable sujete la división horizontal como operación específica a licencia de forma expresa, cuestión que tampoco ha sido considerada por el Registrador en el presente expediente. Ahora bien, la falta de necesidad de una licencia administrativa expresa, no excluye que el régimen de división horizontal deba adecuarse a la licencia obtenida para la obra nueva. De este modo el art. 53 de las normas complementarias al R.H. en materia urbanística, dispone que «para inscribir los títulos de división horizontal o de modificación del régimen ya inscrito, se aplicarán las siguientes reglas: a) No podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite, mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, que se permite mayor número. No será de aplicación lo dispuesto en este número a las superficies destinadas a locales comerciales o a garajes, salvo que del texto de la licencia resulte que el número de locales comerciales o de plazas de garaje constituye condición esencial de su concesión». El segundo defecto recurrido, es el referente a la ne-

cesidad de haber presentado la correspondiente autoliquidación, declaración o comunicación relativa al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana en relación a adjudicación de los elementos privativos a los diferentes copropietarios de la finca matriz en función de sus respectivas cuotas que se realiza en la escritura calificada, también debe mantenerse. Imponer al Registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en la escritura supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el Registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, si por tener dudas de su sujeción o no y para salvar su responsabilidad, exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes –en este caso, municipales– los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por Ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. art. 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida. Hallándose suspendida la inscripción de un derecho contenido en un título previo al ahora calificado y que atribuye a su titular facultades que, al menos en apariencia, pueden, en caso de inscribirse, afectar al desenvolvimiento del título posterior, deberá suspenderse la calificación de este en todo lo que pueda verse afectado por el primero en tanto mantenga vigencia el asiento de presentación practicado con anterioridad.

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/31/pdfs/BOE-A-2014-11187.pdf*

- RR. 3-10-2014.- R.P. Palma de Mallorca nº 5. **Principio de tracto sucesivo: títulos presentados con anterioridad.** Si el título por el cual se crea la finca objeto de aportación y se adjudica a los aportantes ha sido presentado previamente y suspendida su inscripción precisamente en cuanto a estos extremos –creación mediante división horizontal y adjudicación de los elementos resultantes a los titulares de la finca matriz– encontrándose todavía vigente el asiento de presentación practicado para el mismo en el libro Diario, no cabe duda de que ese título de división horizontal y adjudicación de elementos tiene, a los efectos del art. 18.2 de la L.H., condición de «título previo presentado con anterioridad» respecto del título de donación por el adjudicatario de elementos resultantes de la división suspendida. Es decir, tanto material como formalmente –así se hace constar en la propia escritura de aportación– esta trae causa en cuanto a la descripción de las fincas como respecto de su titularidad de la escritura presentada antes y cuyo asiento de presentación mantiene vigencia actual de modo que, como señala el propio precepto aludido, el plazo máximo para calificar e inscribir la aportación será de quince días desde la inscripción –o, en su caso, cancelación del asiento de presentación con la consiguiente hipotética inadecuación tanto subjetiva como objetiva del tracto sucesivo– de la división y adjudicación actualmente suspendidas.

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/31/pdfs/BOE-A-2014-11189.pdf*
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/31/pdfs/BOE-A-2014-11190.pdf*
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/31/pdfs/BOE-A-2014-11191.pdf*
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/31/pdfs/BOE-A-2014-11192.pdf*

**B) REGISTRO MERCANTIL.** *Por Ana del Valle Hernández, Registradora Mercantil.*

- R. 1-8-2014.- R.M. Madrid nº IX.- **Cuentas anuales. Auditor. Informe con opinión desfavorable.** No pueden depositarse las cuentas cuando el informe del auditor es con opinión desfavorable, pues con ello afirma que dichas cuentas no expresan la imagen fiel del patrimonio social, su situación financiera y, en su caso, del resultado de las operaciones y de los flujos de efectivo. Lo contrario implicaría la frustración de la finalidad de la ley, de los derechos de los socios y de los terceros.

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10123.pdf*

- R. 2-8-14.- R.M. Madrid nº XI.- **Calificación. Títulos incompatibles.** El principio de prioridad no tiene en el Registro Mercantil el mismo alcance que en el Registro de la Propiedad, debiendo tener en cuenta el Registrador no solo los documentos inicialmente presentados, sino también los relacionados con estos, aunque consten presentados después, para calificar conjuntamente el documento y evitar, así asientos inútiles e ineficaces.

La anotación que contiene orden de suspensión cierra el registro a la inscripción de los acuerdos suspendidos o de los que de ellos traigan causa. Al no implicar una decisión sobre la validez o no de la situación jurídica, no juega el principio de legitimación. Ante la existencia de títulos incompatibles presentados, debe suspenderse la inscripción de todos ellos en tanto no se adopte la decisión judicial al respecto.

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10126.pdf*

- R. 5-8-2014.- R.M. Valencia nº II.- **Libros. Legalización.** Tras la L. 14/2013 de emprendedores, los libros han de cumplimentarse en soporte electrónico; han de legalizarse tras su cumplimentación dentro de los cuatro meses siguientes al cierre del ejercicio social; y han de ser presentados al registro telemáticamente.

Por tanto ahora ya no cabe:

– La legalización previa de los libros encuadernados en blanco o de libros no encuadernados y formados por hojas en blanco.

– La legalización posterior de libros encuadernados en papel tras su utilización.

– La presentación en soporte papel ni en soporte disco o similar.

Pero, aunque la ley entró en vigor el 29-9-2013 y carece de una previsión transitoria, debe admitirse el sistema de legalización que estaba vigente al comienzo del ejercicio social para aquellas sociedades cuyo ejercicio finalizó con posterioridad a dicha entrada en vigor.

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10131.pdf*

- R. 6-8-2014.- R.M. Málaga nº III.- **Aumento de capital. Identidad del suscriptor. Sociedad civil.** En un aumento, el objeto de la inscripción no son los singulares negocios de asunción de las participaciones –aunque la realidad y exactitud de aquel dependa de la validez y eficacia de estos–, sino la modificación de la cifra de capital y el modo en que está representado. Por ello esos negocios no han de ser calificados por el Registrador; basta con la manifestación formulada por el órgano social competente. Y solo pueden exigirse los datos que por imperativo de la legislación del R.M. deban reflejarse en el asiento. El art. 203.3º R.R.M. solo exige la identidad de las personas a las que se hayan adjudicado las participaciones en los aumentos de capital con aportaciones no dinerarias, por compensación de créditos o por transformación de reservas o beneficios.

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10132.pdf*

- R. 18-8-2014.- R.M. Madrid nº XVIII.- **Objeto social.** Las actividades de «Prestación de servicios», «Comercio al por mayor y al por menor», «Distribución comercial», «Importación y exportación» no pueden rechazarse por el hecho de que se atienda al puro criterio de actividad, sin referencia a productos o a un sector económico específico.

A la referencia a «actividades profesionales» en los estatutos debe añadirse que son aquellas cuyo desempeño no entre en el ámbito de la L. 2/2007 o, de entrar, que se constituye una sociedad de medios, de comunicación de ganancias o de intermediación.

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10142.pdf*

- R. 16-9-2014.- R.M. Tarragonan º II.- **Constitución. Entidades locales.** La prohibición contenida en la D.A. 9.ª de la L. 7/1985, modificada por la L. 27/2013, impide a las entidades locales y organismos autónomos de ellos dependientes constituir o participar directa o indirectamente en la constitución de sociedades u otros entes (en este caso una A.I.E.) durante el plazo de vigencia de su plan económico financiero o de su plan de ajuste. Pero en este caso, dado que el acuerdo de constituir la A.I.E. por parte del Ayuntamiento participante fue adoptado con anterioridad a la entrada en vigor de esta reforma, no le puede ser aplicada.

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10274.pdf*

- R. 18-9-2014.- R.M. Palencia.- **Auditor. Informe de auditoría. Opinión. Actuación del auditor.** Si se considera incorrecta la actuación del auditor, deben ejercitarse las acciones administrativas de responsabilidad disciplinaria ante el I.C.A.C., pero no puede ser examinada en un recurso ante la D.G.R.N.

La opinión técnica del auditor debe manifestar sin ambages su valoración sobre si las cuentas expresan la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera, resultado de las operaciones y, en su caso, flujo de efectivos, con manifestación expresa de las reservas o salvedades detectadas. Cabe entonces cuatro tipos de opinión técnica: favorable, favorable con salvedades, desfavorable o denegada. No hay cuestión en los tres primeros supuestos. El informe con opinión denegada no tiene porqué implicar necesariamente el rechazo del depósito de cuentas. Hay que atender a la finalidad del informe de dar satisfacción al interés de los socios y de terceros. Hay que analizar las salvedades formuladas para comprobar si del informe puede deducirse una información clara sobre el estado patrimonial de la sociedad. En este caso no puede efectuarse el depósito pues queda patente el incumplimiento por parte de la sociedad de sus obligaciones en materia de formulación de las cuentas y de su obligación de colaboración con el auditor.
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10277.pdf*

R. 27-9-2014.- R.M. Alicante.- **Cierre registral. Baja en el índice de entidades de Hacienda.** Vigente la nota marginal por baja en el índice no puede inscribirse ni el cese de administrador ni el nombramiento de uno nuevo. Solo cabe practicar los asientos ordenados por la autoridad judicial o el alta en dicho índice.
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/31/pdfs/BOE-A-2014-11193.pdf*

R. 29-9-2014.- R.M. Navarra.- **Administradores. Renuncia.** Reitera la abundante doctrina en el sentido de que, cuando como consecuencia de la renuncia la sociedad quede en situación de no poder ser debidamente administrada y no exista la posibilidad de que otro administrador con cargo vigente lleve a cabo la oportuna convocatoria de junta para la provisión de vacantes, no procede la inscripción sin que se acredite que el renunciante ha llevado a cabo la convocatoria de junta con tal finalidad.
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/27/pdfs/BOE-A-2014-10954.pdf*

R. 30-9-2014.- R.M. Madrid.- **Estatutos. Junta. Lugar de celebración.** Los estatutos pueden contemplar que la junta se celebre en otro término municipal distinto al del domicilio social. Pero el lugar debe estar debidamente determinado y referido a un espacio geográfico concretado a un término municipal o espacio menor como una ciudad o un pueblo; no la provincia en su totalidad. Debe quedar garantizado el derecho de asistencia del socio y no al arbitrio del órgano convocante.
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/27/pdfs/BOE-A-2014-10959.pdf*

R. 2-10-2014.- R.M. Cádiz.- **Cuentas anuales. Balance y estado de cambios abreviado.** La modificación del art. 257 L.S.C. efectuada por la L. 14/2013 de apoyo a los emprendedores se aplica a los ejercicios cerrados con posterioridad a 29-9-2013, fecha de entrada en vigor de esta. Los nuevos límites establecidos en dicha norma son los que deben servir de referencia para determinar si la sociedad puede formular balance y estado de cambios abreviados en relación a los dos últimos ejercicios cerrados, es decir, 2013 y 2012.
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11099.pdf*

R. 4-10-2014.- R.M. Zaragoza.- **Cuentas anuales. Informe de auditor solicitado por la minoría.** No puede tenerse por efectuado el depósito de las cuentas anuales si no se presenta el informe del auditor cuando, en las sociedades no obligadas por ley a la verificación contable, se hubiese solicitado por los socios minoritarios el nombramiento registral. Si el nombramiento se ha efectuado y está recurrido ante la D.G. debe denegarse provisionalmente el depósito, si bien no se produce el cierre registral de la hoja social hasta que no transcurran tres meses desde la resolución definitiva si esta entiende que procede el nombramiento. Si la resolución firme entiende que no procede, debe darse curso al depósito.
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/31/pdfs/BOE-A-2014-11193.pdf*

## II. ÍNDICE ACUMULADO DE RESOLUCIONES DE LA D.G.R.N. Y DE LA D.G. DE DERECHO Y DE ENTIDADES JURÍDICAS DE CATALUÑA PUBLICADAS EN EL B.C.R.E. AÑO 2014. BOLETÍN Nº 10 (3ª ÉPOCA). OCTUBRE 2014.

## RESOLUCIONES JUDICIALES NO PUBLICADAS EN EL B.O.E. *Por Juan José Jurado Jurado, Registrador de la Propiedad.*

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO:

- S.T.S. 18-6-2014.- Sala de lo Civil. Sección 1.ª **Donación. Nulidad.** Rescisión en fraude de acreedores alegada por la entidad de crédito, acreedora de un crédito contra el fiador del mismo que hizo donación de bienes inmuebles a favor de uno de sus hijos.

*http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&databasematch=TS&reference=7133202&links=&optimize=20140724&publicinterface=true*

- S.T.S. 1-7-2014.- Sala de lo Civil. Sección: 1.ª **Incapacidad. Régimen de tutela o curatela atendiendo al grado de aquella.** Distinción entre ambos tipos de guarda legal. Conflicto de intereses entre los hijos de la incapacitada.

*http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&databasematch=TS&reference=7140924&links=&optimize=20140807&publicinterface=true*

- S.T.S. 24-7-2014.- Sala de lo Civil. Sección 1.ª **Concurso de acreedores de una sociedad contratista.** Rescisión de la retribución percibida por un administrador de la sociedad declarada en concurso, que no goza de cobertura con lo previsto al respecto en los estatutos. Rescisión concursal del acuerdo adoptado por la junta, en cuanto al reparto de dividendos, dentro del periodo de dos años: Efectos. Idem respecto de dos pagos de dividendos, pero cuyo reparto había sido acordado en una junta celebrada fuera de dicho periodo. Contrato de obra: compensación o aplicación de las retenciones practicadas en garantía por la comitente sobre las certificaciones de obra, a la obligación declarada después del concurso de indemnización por retraso en la ejecución y entrega de la obra.

*http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&databasematch=TS&reference=7181081&links=&optimize=20141003&publicinterface=true*

- S.T.S. 4-4-2014.- Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección 2.ª.- **I.B.I. Iglesia Católica.** Determinación y ámbito de la exención subjetiva.

*http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&databasematch=TS&reference=7038515&links=&optimize=20140507&publicinterface=true*

- S.T.S. 22-10-2014.- Sala de lo Civil. Sección 1.ª.- **Divorcio. Custodia compartida.** Todo cambio de circunstancias está supeditado al interés del menor.

*http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&databasematch=TS&reference=7197949&links=&optimize=20141029&publicinterface=true*

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

1. Justicia:
   - XXXI Informe anual sobre el control de la aplicación del derecho de la U.E.

2. Fiscalidad:
   - Un estudio confirma la pérdida de miles de millones como consecuencia de la «brecha del I.V.A.»
   - La Comisión europea celebra los resultados de los test de estrés del B.C.E. a la banca.

3. Telecomunicaciones:
   - La Comisión a favor de una reducción de los mercados regulados en Europa.

4. Jurisprudencia:
- S.T.J. de la U.E. en el asunto C-359/11 y C-400/11 Alexandra Schulz/Technische Werke Schussental GmbH und Co. KG y Josef Egbringhoff/Stadtwerke Ahaus GmbH. Los consumidores a quienes se suministra gas y electricidad respondiendo a la obligación general de suministro deben ser informados en tiempo oportuno, antes de que entre en vigor cualquier subida de precios, de los motivos, las condiciones y el alcance de dicha subida.

- S.T.J. DE LA U.E. EN EL ASUNTO C-549/13, BUNDESDRUCKEREI GMBH C. STADT DORTMUND. UNA LEY DEL LAND DE RENANIA DEL NORTE-WESTFALIA (ALEMANIA) ESTABLECE QUE DETERMINADOS CONTRATOS PÚBLICOS DE SERVICIOS SOLO PUEDEN ADJUDICARSE A EMPRESAS QUE, EN EL MOMENTO DE PRESENTAR LA OFERTA, SE HAYAN COMPROMETIDO A PAGAR A SU PERSONAL UN SALARIO MÍNIMO POR HORA DE 8,62 EUROS EN CONTRAPARTIDA POR LA EJECUCIÓN DE LA PRESTACIÓN.

## MATERAS DE INTERÉS.

BREVE ANÁLISIS DE ALGUNAS DISPOSICIONES DE INTERÉS. *Por José Félix Merino Escartin, Registrador de la Propiedad.*

- INFORME ENERO:
*http://www.notariosyregistradores.com/informes/informe232.htm*

- INFORME FEBRERO:
*http://www.notariosyregistradores.com/informes/informe233.htm*

- INFORME MARZO:
*http://www.notariosyregistradores.com/informes/informe234.htm*

- INFORME ABRIL:
*http://www.notariosyregistradores.com/informes/informe235.htm*

- INFORME MAYO:
*http://www.notariosyregistradores.com/informes/informe236.htm*

- INFORME JUNIO:
*http://www.notariosyregistradores.com/informes/informe237.htm*

- INFORME JULIO:
*http://www.notariosyregistradores.com/informes/informe238.htm*

- INFORME AGOSTO:
*http://www.notariosyregistradores.com/informes/informe239.htm*

- INFORME SEPTIEMBRE:
*http://www.notariosyregistradores.com/informes/informe240.htm*

- INFORME OCTUBRE:
*http://www.notariosyregistradores.com/informes/informe241.htm*

NP Notas Prácticas

**NOTAS PRÁCTICAS.** *Agradecemos la gentileza al Centro de Estudios Registrales del Decanato Autónomico de Madrid por la cesión de estos casos del Seminario de Derecho Registral, coordinado por Irene Montolío Juárez y con la colaboración de Miguel Román Sevilla, Marta Cavero Gómez y Carlos Ballugera Gómez.*

## 1. HIPOTECA *APUD ACTA*. SOBRE FINCA GANANCIAL, NECESIDAD DEL CONSENTIMIENTO DE LOS TITULARES REGISTRALES. ¿ES NECESARIO FIJACIÓN DE PLAZO EXPRESO?

Se presenta pieza de situación personal del Juzgado de Instrucción X en diligencias previas, en la que se ha constituido fianza hipotecaria por doña A, para garantizar la cuantía de 20.000 euros que en concepto de fianza se impuso a don B para su libertad provisional. ¿Es anotable? ¿Qué tipo de anotación es? ¿Es inscribible como hipoteca? ¿Dónde está el plazo y demás condiciones de la hipoteca? La finca es ganancial de A y B, ¿es necesario el consentimiento de los dos, o se presume el consentimiento del preso que sale libre?

La hipoteca *apud acta* se inscribe a las resultas de un procedimiento determinado, sin necesidad de especificar un titular concreto y sin necesidad de fijación de plazo, pues será el de duración del procedimiento. En todo caso, es necesario el consentimiento de los titulares registrales y por tanto el del cónyuge preso.

## 2. PROPIEDAD HORIZONTAL: ACUERDOS. OBRA NUEVA CONSISTENTE EN UNA EDIFICACIÓN DESTINADA A APARCAMIENTO QUE SE REALIZA EN EL SUBSUELO DE LA FINCA Y VA A QUEDAR COMO ELEMENTO COMÚN. ACUERDO ADOPTADO POR UNANIMIDAD DE LOS ASISTENTES EN JUNTA CELEBRADA EN EL AÑO 2005 Y RATIFICADO EN OTRAS JUNTAS DE 2006 Y 2009.

Se declara una obra nueva sobre una finca en régimen de propiedad horizontal. La obra nueva consiste en una edificación destinada a aparcamiento que se realiza en el subsuelo de la finca y va a quedar como elemento común. Todo lo relativo a la obra nueva, licencias, certificado del arquitecto, etc., está bien. El acuerdo de realizar el aparcamiento se adoptó en Junta de la Comunidad de Propietarios en 2005 y se ratificó en otras juntas celebradas en 2006 y 2009, respectivamente. Lo único que consta en la certificación del secretario es que el acuerdo se adoptó por unanimidad pero sin hacer referencia a si asistieron todos los propietarios, presentes o representados. Las cuestiones son las siguientes:

1.º La escritura se ha otorgado en marzo de 2014. ¿Se aplica el art. 17 L.P.H. en su redacción anterior, vigente cuando se adoptaron los acuerdos, o se aplica el nuevo art. 17 L.P.H., vigente a la fecha de la escritura? En cualquier caso ¿hay que exigir la unanimidad, por el apartado 6 del citado artículo?

2.º ¿Tendría que exigirse que los propietarios posteriores a la adopción de los acuerdos prestasen su consentimiento? Sí.

En cuanto a la primera pregunta se consideró, que se debe aplicar el artículo vigente en el momento de la adopción de los acuerdos; y en cuanto a la segunda, sin duda hay que pedir el consentimiento de los adquirentes posteriores al acuerdo. Así en las recientes resoluciones de la D.G.R.N. de 25 abril 2013 y de 9 abril 2014.

## 3. HIPOTECA. NOVACIÓN Y AMPLIACIÓN. CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS.

En escritura de novación y ampliación de hipoteca que expresamente dice que las partes ***se acogen al código de buenas prácticas de protección de deudores*** hipotecarios, se respeta la normativa en cuanto a carencia, tipo de interés remuneratorio, nuevo plazo etc., pero no se dice nada del interés de demora, y se amplía la responsabilidad hipotecaria por mora que pasa del 11,75% al 12,50%. ¿Es inscribible?

Mayoritariamente se entiende que el cumplimiento de los requisitos del Código de Buenas Prácticas es una cuestión propia del ámbito privado entre el Banco y su cliente, y por lo tanto si se cumplen las exigencias en cuanto al derecho real de hipoteca el aspecto obligacional quedaría al margen de la necesidad de adaptación, de acuerdo con la filosofía de las resoluciones más recientes de la D.G.R.N. que no exigen para poder inscribir escrituras de novación y ampliación de hipoteca un nuevo certificado de tasación ni la adaptación de la cláusula de vencimiento anticipado a la nueva redacción del art. 693.2 L.E.C. Ver como ejemplo la Resolución de la D.G.R.N. de 2 de abril de 2014.

Sin perjuicio de esa opinión mayoritaria, también se dijo que dadas las limitaciones a los intereses de demora que introdujo primero el art. 4 R.D.-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y, luego, la Ley 1/2013, de 14 de mayo, al modificar el art. 114 L.H., un interés de demora superior no sólo a tres veces el interés legal del dinero sino a la tasa del art. 4 R.D.-Ley 6/2012 (dos puntos por encima del interés remuneratorio pactado), puede dar lugar a la nulidad por abusiva de la cláusula.

Esta situación de riesgo es mayor si se considera que la aplicación de la limitación del interés de demora a dos puntos por encima del interés remuneratorio pactado, sólo necesita de solicitud del deudor en situación de necesidad que realice la correspondiente declaración responsable, al margen de que el acreedor esté o no acogido al C.B.P.

Además, en caso de que la cláusula de intereses de demora fuera nula por abusiva, tal nulidad no podrá integrarse sin nuevo acuerdo de las partes, como resulta de la S.T.J.U.E. 14 junio 2012 y la adaptación correspondiente del ordenamiento español mediante la reforma del art. 83 T.R.L.G.D.C.U. por Ley 3/2014, de 27 de marzo, por la que se modifica el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. Siguiendo esa opinión minoritaria. Es ese riesgo el que hace aconsejable advertir de esta circunstancia, en la nota de despacho, a los interesados conforme a los arts. 23 L.C.G.C. y 81.2 T.R.L.G.D.C.U.

RDG Resoluciones Dirección General

# III. ÍNDICE ACUMULADO DE RESOLUCIONES DE LA D.G.R.N. Y DE LA D.G. DE DERECHO Y DE ENTIDADES JURÍDICAS DE CATALUÑA PUBLICADAS EN EL B.C.R.E. Nº 10 (3.ª ÉPOCA). OCTUBRE 2014.

## A. REGISTRO DE LA PROPIEDAD. *Por Basilio Aguirre Fernández (Resoluciones B.O.E.) y María Tenza Llorente (Resoluciones D.O.G.C.), Registradores de la Propiedad.*

### ACREDITACIÓN.

– ESTADO CIVIL. Al contrario de lo que señala la nota de la Registradora, que se solemniza ahora una transmisión onerosa producida con anterioridad, de las cláusulas transcritas resulta precisamente que la transmisión del dominio de la finca por título de compraventa que se realizó en el acto de adjudicación tras la subasta, en el año 1979, se materializó anteriormente en virtud de su expediente administrativo cuyos parámetros de adquisición está totalmente acreditados y del que, por otra parte, y a la vista de los documentos presentados, no puede deducirse el estado civil del adquirente al tiempo de la transmisión de la propiedad. En consecuencia, constando el estado civil del comprador en el momento del otorgamiento calificado aunque referido al del momento anterior de la adquisición, debe considerarse éste como cierto.- R. 10-1-2014.- B.O.E. 6-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/06/pdfs/BOE-A-2014-1243.pdf*

### ACTA DE NOTORIEDAD.

– CON OPOSICIÓN DE COLINDANTES. EXCESO DE CABIDA. En el presente expediente se trata de dilucidar si es posible la inmatriculación de un exceso de cabida dándose la circunstancia de que promovida acta de notoriedad a estos efectos la misma concluye con resultado negativo a tal declaración como consecuencia de la oposición de los titulares de los predios colindantes y de la Junta Vecinal de Bedoya, que alegan el carácter de bien de titularidad pública de la porción que constituye el exceso cuya inscripción se pretende. En el supuesto de hecho de este expediente, produciéndose la oposición de los colindantes y de la junta vecinal y surgiendo dudas sobre si pertenece al recurrente la titularidad de la porción constitutiva del exceso, es evidente que no puede procederse a la inscripción pues ni resulta acreditado, sino contradicho, el presupuesto indispensable de la previa adquisición de dicha superficie, ni consta, en consecuencia, documentado el exceso. Existiendo dicha controversia no puede el Registrador decidir sobre la misma, ni admitir alegaciones de los recurrentes que no obran debidamente documentadas, pues en definitiva la determinación de quien sea el propietario de la finca debe decidirse o bien por acuerdo de los interesados o, a falta de este, por la oportuna resolución judicial, solución a la

que apunta el art. 203.9 de la L.H. antes transcrito.- R. 5-9-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10145.pdf*

**ACTA NOTARIAL.**

– REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS. Se impone, por tanto, una interpretación restrictiva de las normas relativas a los procedimientos de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que solo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción. De ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio ni de acta Notarial de notoriedad cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición. No existe en sede de acta Notarial un precepto similar al que en sede judicial prevé el art. 285 del R.H., referido al expediente de dominio para reanudar el tracto, que dispone: «...sin que se pueda exigir al que promueva el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho». Eso solo es aplicable a los procedimientos judiciales y además están circunscritos a supuestos excepcionales en los que no sea posible –y así se exprese en el mandamiento– identificar la cadena de títulos intermedios. Por otra parte, alega la Registradora que no consta que el titular registral o sus causahabientes hayan sido notificados personalmente, como exigen los arts. 204 de la L.H. y 295 de su Reglamento. Este artículo dispone que las actas de notoriedad tramitadas para fines de reanudación del tracto sucesivo serán inscribibles cuando los asientos contradictorios sean de más de treinta años de antigüedad y el titular de los mismos o sus causahabientes hubieren sido notificados personalmente. Si dichos asientos contradictorios son de menos de treinta años de antigüedad no serán inscribibles las actas, a menos que el titular de aquellas o sus causahabientes lo consientan ante el Notario expresa o tácitamente. Finalmente, en cuanto al último defecto, cual es que de la documentación aportada no resulta la proporción en la que adquieren la finca, debe partirse de la doctrina de este Centro Directivo, que reiteradamente ha señalado la necesidad, exigida con carácter general por el art. 54 del R.H., de hacer constar la cuota de participación de cada uno de los promotores del expediente (así, referida al expediente de dominio, la R. 3-2-2004). Y lo cierto es que en el acta tramitada no consta dicha proporción.- R. 25-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8102.pdf*

**ADJUDICACIÓN.**

– HIPOTECA: PRECIO DE ADJUDICACIÓN EN LA SUBASTA. De acuerdo con lo previsto en el art. 682 de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil, el precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta constituye –junto con el domicilio fijado por el deudor para la práctica de requerimientos y notificaciones– uno de los requisitos esenciales que han de constar en la escritura de constitución de hipoteca para que en caso de incumplimiento de la obligación garantizada puedan seguirse las particularidades del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados recogidas en los arts. 681 y siguientes de la Ley Procesal. Siendo la inscripción de la hipoteca uno de los pilares básicos de la ejecución hipotecaria (cfr. art. 130 de la L.H.), la fijación de un domicilio a efectos de notificaciones y la tasación, son elementos esenciales sobre los cuales gira la licitación, confiriendo distintos derechos al postor, al ejecutado y al ejecutante en función del porcentaje que la postura obtenida en la puja represente respecto del valor, en los términos recogidos por los arts. 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo determinante dicho precio para la evaluación acerca de si el valor de lo adjudicado ha sido igual o inferior al importe total del crédito del actor y de la existencia y eventual destino del sobrante, extremos estos expresamente calificables por el Registrador al amparo de lo dispuesto en el art. 132.4 de la L.H. En los casos de escrituras otorgadas e inscritas antes de la entrada en vigor de la L. 1/2013 y ejecutadas conforme a la legislación anterior, toda vez que no necesariamente contenían aquellas por disposición de ley manifestación expresa sobre la condición de la finca hipotecada relativa a ser o no vivienda habitual del deudor, habrá de pasarse por la declaración que sobre el extremo realice el secretario judicial que resuelve el procedimiento de ejecución directa como presupuesto básico en orden a fijar el valor de adjudicación salvo que surja un obstáculo del Registro, esto es, que del propio

Registro resulte que la finca tiene carácter de vivienda habitual del deudor. El criterio de que el domicilio señalado para notificaciones coincida con el de la vivienda habitual no puede ser mantenido ya que, como ya señaló esta Dirección General en R. 26-1-2004, la fijación de un domicilio para requerimientos y notificaciones en la escritura de constitución de hipoteca tiene únicamente por objeto la aplicación de las particularidades procesales previstas en los arts. 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas a la ejecución directa sobre los bienes hipotecados. Tampoco es suficiente para entender atribuida a una vivienda la condición de habitual el hecho de que en un embargo anotado se haya señalado como domicilio de uno de los embargados la finca objeto de anotación, pues no es dicha reseña una declaración específica realizada al efecto por el titular registral afecto por la traba realizada con el propósito de dejar constancia en el Registro de la situación de vivienda habitual, sino tan solo una circunstancia más –contingente y variable– relativa al domicilio, reflejada dentro de una determinada medida cautelar. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 18 de la L.H. el Registrador debe calificar por lo que resulte de los documentos presentados y de los asientos del Registro y, si bien es cierto (cfr. R. 16-2-2012) que el Registrador puede –en su función calificadora– consultar los Registros públicos de carácter jurídico, como es el Registro Mercantil, no puede equipararse a este Registro el Padrón Municipal, pues ni existe un medio oficialmente establecido para coordinar el Registro de la Propiedad y el Padrón para lograr una calificación más acorde con el principio de legalidad, ni son los asientos del Padrón asientos de Registro cuya titularidad competa al cuerpo de Registradores ni, en fin, los asientos del Padrón tienen la eficacia propia de los asientos de los Registros jurídicos pues, según señala el art. 16 de la L. 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, tiene el Padrón condición expresa de Registro administrativo. Y si bien es cierto que según el propio art. 16 los datos del Padrón constituyen prueba del domicilio habitual del empadronado, no lo es menos que dicha prueba, por la propia naturaleza administrativa del Registro del que emana, no puede ser considerada plena sino mera presunción que puede ser destruida por otros medios, entre los cuales no hay duda de que se incluye la manifestación en contra realizada tras la correspondiente investigación por el secretario judicial encargado de la tramitación del procedimiento de ejecución hipotecaria.- R. 13-2-2014.- B.O.E. 21-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3019.pdf*

**AFECCIÓN FISCAL.**

– RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: DUDAS FUNDADAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. NOTA MARGINAL DE AFECCIÓN FISCAL: NATURALEZA Y EFECTOS. Efectivamente, en todos los casos para la inscripción del exceso de cabida es condición necesaria que el Registrador no tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca, pero como ya se ha dicho su apreciación ha de ser motivada en función de las circunstancias y condicionantes que concurran en cada supuesto, sin que tal alegación, genéricamente formulada, pueda convertirse en un recurso meramente formal y vacío de contenido, desconectado de un mínimo criterio de valoración para su aplicación al caso concreto objeto de la nota de calificación. Las afecciones fiscales constituyen una garantía real de origen legal, cuya finalidad principal es enervar los efectos del principio de fe pública registral, permitiendo a la Administración Tributaria exigir el importe de los tributos garantizados con la afección sobre el valor de realización del bien. Conforme a la L.G.T. y el Reglamento General de Recaudación las afecciones fiscales constituyen una garantía real de origen legal, cuya finalidad principal es enervar los efectos del principio de fe pública registral, permitiendo a la Administración Tributaria exigir el importe de los tributos garantizados con la afección sobre el valor de realización del bien. A la vista de la normativa expuesta puede afirmarse que las afecciones fiscales constituyen un supuesto de garantía real cuya finalidad esencial es la enervación del principio de fe pública registral, al objeto de poder derivar en su caso la acción de responsabilidad subsidiaria para el cobro de los tributos devengados por la transmisión o adquisición de los mismos a los futuros adquirentes; garantía que se desarrolla a través de dos fases: una primera estática o de latencia, que solo previene mediante la nota marginal de afección de la posibilidad de ejercicio de la acción de derivación de responsabilidad, pero sin que ello suponga reserva de rango alguno, ni su consideración de carga en sentido estricto, lo cual solo se producirá en su caso en la fase dinámica de la garantía mediante la correspondiente anotación preventiva de embargo, que producirá los efectos propios a este tipo de medidas cautelares de aseguramiento. Conforme a los considerandos anteriores y en atención a la fase en la que se encuentran las dos afecciones fiscales que constan por nota al margen de la

finca matriz y dado el carácter gratuito y coactivo de la cesión, como actuación asistemática, al venir destinada la superficie segregada a viario conforme a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, lo que comporta su naturaleza demanial y afectación al servicio y uso público, no se estima necesario el consentimiento de la Generalitat de Cataluña para inscribir la segregación y cesión obligatoria al Ayuntamiento de una porción de terreno destinada a viario público sin las referidas notas marginales de afección fiscal.- R. 3-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8305.pdf*

– RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: DUDAS FUNDADAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. NOTA MARGINAL DE AFECCIÓN FISCAL: NATURALEZA Y EFECTOS. Efectivamente, en todos los casos para la inscripción del exceso de cabida es condición necesaria que el Registrador no tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca, pero como ya se ha dicho su apreciación ha de ser motivada en función de las circunstancias y condicionantes que concurran en cada supuesto, sin que tal alegación, genéricamente formulada, pueda convertirse en un recurso meramente formal y vacío de contenido, desconectado de un mínimo criterio de valoración para su aplicación al caso concreto objeto de la nota de calificación. Las afecciones fiscales constituyen una garantía real de origen legal, cuya finalidad principal es enervar los efectos del principio de fe pública registral, permitiendo a la Administración Tributaria exigir el importe de los tributos garantizados con la afección sobre el valor de realización del bien. Conforme a la L.G.T. y el Reglamento General de Recaudación las afecciones fiscales constituyen una garantía real de origen legal, cuya finalidad principal es enervar los efectos del principio de fe pública registral, permitiendo a la Administración Tributaria exigir el importe de los tributos garantizados con la afección sobre el valor de realización del bien. A la vista de la normativa expuesta puede afirmarse que las afecciones fiscales constituyen un supuesto de garantía real cuya finalidad esencial es la enervación del principio de fe pública registral, al objeto de poder derivar en su caso la acción de responsabilidad subsidiaria para el cobro de los tributos devengados por la transmisión o adquisición de los mismos a los futuros adquirentes; garantía que se desarrolla a través de dos fases: una primera estática o de latencia, que solo previene mediante la nota marginal de afección de la posibilidad de ejercicio de la acción de derivación de responsabilidad, pero sin que ello suponga reserva de rango alguno, ni su consideración de carga en sentido estricto, lo cual solo se producirá en su caso en la fase dinámica de la garantía mediante la correspondiente anotación preventiva de embargo, que producirá los efectos propios a este tipo de medidas cautelares de aseguramiento. Conforme a los considerandos anteriores y en atención a la fase en la que se encuentran las dos afecciones fiscales que constan por nota al margen de la finca matriz y dado el carácter gratuito y coactivo de la cesión, como actuación asistemática, al venir destinada la superficie segregada a viario conforme a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, lo que comporta su naturaleza demanial y afectación al servicio y uso público, no se estima necesario el consentimiento de la Generalitat de Cataluña para inscribir la segregación y cesión obligatoria al Ayuntamiento de una porción de terreno destinada a viario público sin las referidas notas marginales de afección fiscal.- R. 3-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8305.pdf*

**AFECCIÓN URBANÍSTICA.**

– AFECCIÓN URBANÍSTICA. REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: CADUCIDAD DE LA AFECCIÓN PREVISTA EN LOS ARTÍCULOS 19 Y 20 DEL R.D. 1.093/1997, DE 4 DE JULIO. Es objeto de debate en este recurso si es posible prorrogar a solicitud del agente urbanizador la nota marginal de afección a las cargas urbanísticas y al pago de la cuenta de liquidación extendida al margen de determinadas fincas con fecha 6 de noviembre de 2006, habida cuenta de la imposibilidad de elaborar la cuenta definitiva de liquidación, en tanto no se proceda a la inscripción del modificado del Proyecto de Reparcelación, ya aprobado por el Ayuntamiento pero aún no documentado ni presentado a inscripción. Por su parte el art. 20 del R.D. 1.093/1997 en su apartado primero establece: «La afección caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación o compensación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso, pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección». En cuanto al caso específico planteado, el recurso no puede prosperar puesto que no existe previsión

legal de prórroga de la nota marginal practicada, por lo que esta caducará transcurrido su plazo. Tampoco se anotaron las sentencias recaídas en los procedimientos reseñados y que habrían tenido sus propios plazos de vigencia por lo que los titulares que no hayan intervenido en el expediente no resultarán obligados al pago de las cuotas urbanísticas por haber caducado el plazo legal de la afección. No obstante, y puesto que en cumplimiento de las sentencias relacionadas se ha producido una sustancial modificación del proyecto de reparcelación, nada obsta a la extensión de una nueva nota de afección, permitida por otra parte en la legislación autonómica, ya que necesariamente en cumplimiento de la sentencia debe rehacerse la reparcelación excluyendo las fincas que en ella se reseñan, reiniciándose el expediente, con notificación a los afectados, que serán todos aquellos que consten inscritos en ese momento, y recalculándose las cuotas de afección, si bien para ello será necesario que se inscriba, una vez documentado, el modificado aprobado.- R. 31-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1815.pdf*

**AGRUPACIÓN.**

– FINCA RESULTANTE DE AGRUPACIÓN. INMATRICULACIÓN. Una interpretación teleológica del art. 53.7 de la L. 13/1996, que exige en toda inmatriculación la certificación catastral coincidente con la que se pretende inmatricular lleva a la conclusión de que, si coincide, en el presente supuesto, la certificación catastral, con la descripción de la finca resultante de la agrupación, haya de entenderse cumplido el requisito referido, pues entender lo contrario significaría, obligar al inmatriculante a instar una segregación catastral destinada a quedar sin efecto inmediatamente como consecuencia de la agrupación. Otra cosa sería que la certificación, tal y como se aporta, no permitiera la identificación de la finca originaria, pero tal alegación no resulta de la nota de calificación. Lo que sí resulta necesario es que la finca aparezca catastral mente a nombre del adquirente o el transmitente.- R. 17-12-2013.- B.O.E. 3-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/03/pdfs/BOE-A-2014-1113.pdf*

**ANOTACIÓN PREVENTIVA.**

– CADUCIDAD. El art. 86 de la Ley Hipotecaria determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Es pues la fecha en la que se consta en el Registro extendida la anotación y no otra, la que sirve de inicio al cómputo del plazo de caducidad, y es del asiento de anotación, no de la nota de despacho, del que se presume su exactitud y está bajo la salvaguarda de los tribunales, como resulta de la literalidad del art. 1 párrafo tercero de la Ley Hipotecaria cuando hace referencia a «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los arts. 238 y siguientes...».- R. 20-2-2014.- B.O.E. 28-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3342.pdf*

– CADUCIDAD. El tenor del art. 86 de la L.H. es claro al prever que a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo en orden a considerar que actúa la caducidad con automatismo, siendo por tanto innecesaria su cancelación en cuanto exteriorización de un hecho ya producido.- R. 3-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3606.pdf*

– PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO: COMPETENCIA. A la vista de la jurisprudencia invocada, ya de por sí suficientemente contundente en su conclusión, unido al hecho de que no consta en el presente expediente que hubiera motivos subjetivos que se incorporaran al contrato en el momento de su perfección como causa de los mismos para ambas partes, esto es, como determinantes de la declaración de voluntad y el consentimiento de las dos partes contratantes, que es lo que exige el T.S. para atribuirles relevancia jurídica, y que en todo caso la finalidad de la construcción de las viviendas no se incorporó al contrato como elemento condicionante de la eficacia del negocio jurídico según resulta de su falta de reflejo en el Registro, hemos de concluir en la desestimación de este primer motivo de im-

pugnación de la nota de calificación, pues de lo dicho y argumentado resulta con claridad que el contrato que se pretende resolver unilateralmente en base a la potestad exorbitante que la Administración ostenta para ello en relación a los contratos administrativos, en este caso no se puede ejercitar por tratarse de un contrato de naturaleza privada, sujeta al Derecho privado que no admite dicha facultad de resolución unilateral (vid. art. 1.256 del Código Civil). Respecto a la solicitud de que se practique una anotación preventiva que publique la existencia de un procedimiento contencioso administrativo, no resulta procedente ni aunque la hubiera decretado el propio Tribunal, en tanto como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (vid. RR. 27-10-2008, 29-1-2009 y 12-2-2014), a los efectos de atribuir la competencia a la jurisdicción civil o a la jurisdicción contencioso-administrativa, debe seguirse la doctrina del T.S. en su S. 10-6-1988, y distinguir los llamados «actos de la administración» de los «actos administrativos», pues, sentado que solo estos últimos son susceptibles de la vía administrativa, dicha calificación la merecen solamente aquellos actos que, junto al requisito de emanar de la Administración Pública, la misma los realiza como consecuencia de una actuación con facultad de imperium o en ejercicio de una potestad que solo ostentaría como persona jurídica pública, y no como persona jurídica privada. En coherencia con esta doctrina, el art. 21.1 del vigente T.R. de la Ley de Contratos del Sector Público atribuye al orden jurisdiccional contencioso-administrativo la competencia para resolver las cuestiones litigiosas relativas a «la preparación, adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción de los contratos administrativos», así como «el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de los contratos privados de las Administraciones Públicas», en tanto que el mismo artículo en su apdo. 2 reserva al orden jurisdiccional civil la competencia «para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción de los contratos privados». Y por supuesto, la presentación de un escrito de solicitud formulado por el propio Ayuntamiento ante el Registro no es suficiente, pues, tal como se ha indicado, sería necesario que el juzgado o tribunal competente, ante el que lo solicite el interesado, decrete en su caso, la correspondiente anotación preventiva, lo que no se ha acreditado en el presente caso (rectius se ha acreditado su denegación).- R. 11-7-2014.- B.O.E. 31-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/31/pdfs/BOE-A-2014-8213.pdf*

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA.**

– CONCURSO DE ACREEDORES. En el caso concreto de este expediente, como consecuencia de la situación concursal, en materia de competencia judicial procede la aplicación de la regla especial recogida en el art. 8 de la Ley Concursal, que viene a establecer en su apartado cuarto, en materia de medidas cautelares –como es una anotación preventiva de demanda, conforme a lo dispuesto en el art. 727.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–, que «la jurisdicción del Juez del concurso es exclusiva y excluyente en las siguientes materias... (4.º) Toda medida cautelar que afecte al patrimonio del concursado excepto las que se adopten en los procesos civiles que quedan excluidos de su jurisdicción en el párrafo 1.º». No estando en uno de esos supuestos excepcionales del párrafo 1.º, es competencia exclusiva y excluyente del Juez del concurso su adopción. En consecuencia, corresponde al Juez del concurso la competencia para ordenar que se practique una anotación preventiva de demanda, anotación que, evidentemente, afecta al patrimonio del titular registral concursado y debe adoptarse por el órgano judicial competente. No puede sostenerse el argumento referido a que deben atenderse las medidas cautelares dictadas por los jueces ordinarios en procesos declarativos seguidos contra sociedades en concurso por el hecho de que la Ley Concursal permita la adopción de medidas cautelares por los árbitros en las actuaciones arbitrales, puesto que este último tipo de medidas cautelares constituyen, precisamente, la excepción y no la regla general contenida en el art. 8.4 de la Ley Concursal, excepción que conforme a lo dispuesto en el art. 4.2 del Código Civil no puede aplicarse a supuestos distintos a los comprendidos expresamente en ellas.- R. 1-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8302.pdf*

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DERECHO HEREDITARIO.**

– REQUISITOS. En el presente recurso se plantea la cuestión de si es inscribible o no una escritura de constitución de hipoteca de una finca sita en Cataluña, constituida por el comprador de la misma, de nacionalidad rusa, casado «en régimen legal ruso de comunidad de bienes», sin que intervenga en la escritura

su cónyuge ni resulte acreditado el Derecho extranjero aplicable para realizar actos dispositivos conforme a su régimen económico matrimonial. La escritura de constitución de hipoteca se otorga en la misma fecha, y con número siguiente de protocolo, que la previa de compraventa de la misma finca hipotecada, compra que se realizó «como bien común de su sociedad conyugal», y que fue inscrita a favor del comprador con sujeción a su régimen económico matrimonial. En el momento en que el bien adquirido con sujeción a un régimen económico matrimonial extranjero sea objeto de un acto de disposición no es posible mantener la indeterminación y en consecuencia debe acreditarse el contenido y la vigencia del Derecho extranjero concreto aplicable al caso. Como ya ha indicado este Centro Directivo en diversas Resoluciones (cfr. RR. 3-1-2003, 26-2-2008 y 15-7-2011) el singular régimen de constancia del régimen económico-matrimonial de los cónyuges extranjeros en la inscripción de los bienes y derechos que adquieren, previsto en el art. 92 del R.H. difiere el problema para el momento de la enajenación posterior, pues en tal momento es preciso el conocimiento del Derecho aplicable al caso concreto, en cuanto a las reglas que disciplinan el régimen de disposición del bien y requisitos que el mismo impone. Dicho régimen no se aplicará, según el criterio sentado en las citadas Resoluciones, si la enajenación o el gravamen se realiza contando con el consentimiento de ambos cónyuges (enajenación voluntaria), o demandando a los dos (enajenación forzosa). La normativa aplicable a la acreditación en sede registral del ordenamiento extranjero debe buscarse, en primer término, en el art. 36 del R.H., norma que regula los medios de prueba del Derecho extranjero en relación con la observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto y que, como señala la Resolución de esta Dirección General de 1-3-2005, resulta también extensible a la acreditación de la validez del acto realizado según la ley que resulte aplicable. Según este precepto los medios de prueba del Derecho extranjero son «la aseveración o informe de un Notario o cónsul español o de diplomático, cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable». El precepto señala además que «Por los mismos medios podrá acreditarse la capacidad civil de los extranjeros que otorguen en territorio español documentos inscribibles». La enumeración expuesta no contiene un «numerus clausus» de medios de prueba ya que el precepto permite que la acreditación del ordenamiento extranjero podrá hacerse «entre otros medios», por los enumerados.- R. 3-2-2014.- B.O.E. 27-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2123.pdf*

– REQUISITOS. Limitada la presente Resolución al contenido de la nota de calificación (cfr. art. 326 de la Ley Hipotecaria), debe confirmarse la nota de calificación pues para solicitar la anotación preventiva de derecho hereditario hay que justificar, como requisito básico, ser heredero del titular registral y la porción hereditaria que le corresponde. No puede pretenderse la práctica de la anotación preventiva del derecho hereditario sobre bienes inscritos a favor de terceras personas, si no se acredita ser causahabiente del titular registral y la porción hereditaria que corresponde al deudor. Si para la práctica de la anotación preventiva de derecho hereditario es necesario acreditar no solo el fallecimiento del titular registral, sino también la condición de heredero –cuando quien solicita la anotación preventiva del derecho hereditario es el heredero del titular registral–, con mayor razón será exigible cuando quien solicita la práctica de dicha anotación es un acreedor del heredero. En este caso es requisito necesario, pero no suficiente, acreditar que el deudor es heredero del titular registral así como la porción hereditaria que le corresponde; además será preciso acreditar que es un acreedor con derecho a instarla, bien por solicitud, si se trata de un acreedor de los previstos en el art. 146.4 del Reglamento Hipotecario, o bien acudiendo los demás acreedores al procedimiento especial regulado en el art. 57 de la Ley Hipotecaria.- R. 1-2-2014.- B.O.E. 27-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2122.pdf*

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUSPENSIÓN.**

– PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. ORDEN DE INSCRIPCIÓN DE LOS TÍTULOS. El presente recurso, plantea como única cuestión, la posibilidad de anotar preventivamente un embargo ordenado en un procedimiento judicial monitorio, constando inscrita la finca sobre la que recae a favor de persona distinta del demandado, y habiendo sido el titular registral notificado en dicho procedimiento. En cuanto a la circunstancia de ser el ejecutado causahabiente del titular registral, debe recordarse que lo procedente, como se ha señalado en otras ocasiones (vid. R. 7-10-2004) es tomar anotación preventiva de

suspensión de la anotación de embargo y solicitar que se realice la inscripción omitida (cfr. arts. 65 de la L.H., 629 y 664 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 140 del R.H.) sin que sea posible practicar el asiento solicitado por el recurrente.- R. 2-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8304.pdf*

**ARRENDAMIENTO FINANCIERO (También LEASING).**

– ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. Se trata de dilucidar en este recurso si inscrito un contrato de arrendamiento financiero –leasing– a favor de determinada sociedad, puede practicarse una anotación preventiva de embargo recayente únicamente sobre el derecho de opción de compra que lleva aparejado dicho contrato. En la actualidad la posición jurisprudencial y doctrinal mayoritaria, define el contrato de arrendamiento financiero como un contrato complejo y atípico, con causa unitaria, que exige la inclusión necesaria de la opción de compra residual como elemento esencial de la sinalagmática contractual, en el que el arrendador financiero es propietario de los bienes cedidos, mientras que el arrendatario financiero es titular de un derecho real de uso con opción de compra. No solo se trata de una cesión de uso de los bienes a cambio de una contraprestación de cuotas, añadiéndose la opción de compra por el valor residual, sino que su finalidad práctica es la de producir una transmisión gradual y fraccionada de las facultades y obligaciones inherentes al dominio, transmisión que no se consumará hasta la completa realización por el arrendatario financiero de la contraprestación asumida, que incluye el ejercicio de la opción y el pago de su valor residual. Lo embargable es el derecho del que es titular el arrendatario financiero que, como se ha expuesto, es complejo y unitario, comprendiendo tanto el uso del bien derivado del arrendamiento como el derecho de opción de compra. No puede pretenderse el embargo aislado de una de la relaciones jurídicas que comprende el contrato, porque ambas van indisolublemente unidas, de forma que si se ejecutase el embargo de solo la opción se desconfiguraría el arrendamiento financiero, dando cabida a un tercero que ostentaría un derecho independiente del cumplimiento de las obligaciones, las del arrendamiento, que lo justifican y permiten su ejecución, aparte de que pudiendo ser el valor residual ínfimo, tal y como se ha dicho, se produciría un más que probable enriquecimiento injusto del adjudicatario, ya que el importe de las cuotas constituye parte del valor final del bien que se amortiza conforme se van satisfaciendo.- R. 18-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4440.pdf*

**ASIENTO DE PRESENTACIÓN (También PRESENTACIÓN y PRINCIPIO DE PRIORIDAD).**

– COPIAS ELECTRÓNICAS DE ESCRITURAS PÚBLICAS. A la luz de la regulación trascrita resulta con claridad que el acuerdo del Registrador no puede mantenerse pues siendo indubitado que el documento presentado mediante la plataforma Notarial y dirigido mediante la plataforma registral al Registro de la Propiedad ha sido autorizado por Notario (vid. arts. 107 y 112 de la L. 24/2001, de 27-12-2001), no puede discutirse su carácter de documento público (art. 1.216 del Código Civil en relación al art. 109.1c de la L. 24/2001 y el art. 17 bis.3 de la Ley del Notariado), y por tanto su idoneidad para ser presentado en el Libro Diario (art. 3 de la L.H.). La discrepancia de la fecha de emisión entre la diligencia y la derivada de la validación de la firma electrónica no puede tener el alcance que resulta de la nota de defectos pues en ningún caso cabe afirmar que pueda ponerse en cuestión el carácter público del documento presentado a Diario.- R. 23-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8097.pdf*

– DOCUMENTOS PRIVADOS. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. Aunque la cuestión no está prevista expresamente en nuestra legislación hipotecaria, frente a la decisión del Registrador de no extender un asiento de presentación cabe interponer los mismos recursos que frente a cualquier otra calificación, sin que resulte aplicable el régimen establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo. Entrando ya en las cuestiones de fondo suscitadas en el presente expediente, y en relación al primero de los defectos observados por el Registrador, el mismo debe ser confirmado. En efecto, el art. 420.1 del R.H., en relación con el art. 3 de la L.H., ordena a los Registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Dado que no concurre esta excepción en el presente supuesto en que se pretende que se proceda a la rectificación o anulación de diversas inscripciones ya practicadas, que se afirman extendidas erróneamente, sin aportar la documentación pública que las causó, sino una simple instancia privada soporte de dicha solicitud,

debe aplicarse la regla general que proscribe el acceso de los documentos privados incluso al Libro Diario del Registro. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del art. 324 de la L.H. y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, S. 22-5-2000), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de los Registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40, 82 y 83 de la L.H.).- R. 17-2-2014.- B.O.E. 21-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3022.pdf*

– PRESENTACIONES SUCESIVAS DEL MISMO DOCUMENTO: CALIFICACIÓN INDEPENDIENTE. Podemos concluir que el recurso de queja que asiste a todo interesado que considera que la actuación del Registrador no se ha ajustado a las obligaciones que le impone la ley en el desarrollo de su función, debe tramitarse conforme a las normas establecidas para el recurso contra la calificación en lo que le sea de aplicación y sin perjuicio de la aplicación en su caso del régimen disciplinario previsto en los arts. 313 y siguientes de la L.H. Caducados los asientos de presentación anteriores de un documento, el art. 108 del R.H. permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el Registrador –él mismo, o quien le suceda en el cargo– puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo. Como ha reiterado esta Dirección General, el Registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros Registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación.- R. 5-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3611.pdf*

– PRÓRROGA PREVISTA EN EL ART. 432.1 DEL R.H. El carácter específico del art. 432.1.d del R.H. obliga al Registrador a suspender la inscripción aunque el título cuya inscripción se pretende esté presentado con anterioridad. Es la finalidad propia de este precepto y de esta medida cautelar en cierta medida excepcional. Es cierto que el título cuya inscripción se suspende judicialmente puede haber sido otorgado en favor de un adquirente de buena fe y que de no haberse presentado la medida cautelar, una vez calificado dicho título conforme a la situación registral existente al tiempo de su presentación en el Registro (cfr. arts. 17, 18 y 24 de la L.H.) habría sido inscrito, lo que podría convertir a su beneficiario en tercero protegido por el art. 34 de la L.H. Pero el Registrador, dentro de los márgenes de la calificación registral de documentos judiciales (cfr. arts. 18 de la L.H. y 100 de su Reglamento), no puede calificar si la propia transmisión presentada constituye un acto delictivo cometido por todos los otorgantes, o si se trata de procedimiento en que se enjuicia la falsedad del documento presentado, como ha quedado expuesto en el Fundamento de Derecho segundo, o si por si haber sido otorgado con anterioridad es procedente o no el levantamiento de la medida cautelar por tratarse de un tercero de buena fe. Esto lo tiene que decidir el Juez que instruye las diligencias previas, en virtud de los recursos procedentes, en el ámbito del mismo procedimiento en el que la medida cautelar ha sido adoptada.- R. 27-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8109.pdf*

– PRÓRROGA. El art. 420.1 del R.H., en consonancia con el art. 3 de la L.H., ordena a los Registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. La prórroga del asiento de presentación ahora solicitada es improcedente puesto que no se basa en ninguno de los supuestos contemplados en la legislación hipotecaria, ni el recurrente tiene la condición de presentante, ni la consideración de interesado en el título que provoca el repetido asiento de presentación, ya que ni es titular registral de derecho alguno sobre la finca, ni es transmitente o adquirente en el título de donación.- R. 8-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5063.pdf*

**AUTOCONTRATACIÓN (También CONFLICTO DE INTERESES).**

– DELIMITACIÓN DEL CONFLICTO DE INTERESES. La única cuestión objeto de este expediente consiste en determinar si se encuentra en situación de conflicto de intereses un apoderado de una entidad de crédito, en concreto una cooperativa de crédito, que comparece junto con su esposa deudora hipotecaria de la entidad, con quien se encuentra casado en régimen de separación de bienes, al efecto de novar el contrato de préstamo garantizado con hipoteca. Comparece tanto como representante de la entidad como en su propio nombre al efecto de prestar el consentimiento previsto en el art. 1.320 del Código Civil. La proscripción de actuación en situación de conflicto se predica no solo de aquellas situaciones en que el conflicto es directo entre los intereses del principal y de quien los gestiona. Se ha entendido que el deber general de lealtad que incumbe a todo gestor de intereses ajenos impone su abstención en aquellos supuestos en que el conflicto se produce entre los intereses del principal y los intereses de aquellas personas vinculadas al gestor. Este conflicto indirecto pone de relieve hasta qué punto estamos ante una cuestión material: La defensa de la posición jurídica del principal en todos aquellos supuestos en los que la actuación del gestor de sus intereses pueda entrar en conflicto con sus propios intereses o aquellos de las personas con las que se encuentra especialmente vinculado.- R. 30-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8112.pdf*

**BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES.**

– ADQUISICIÓN. REPRESENTACIÓN: JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL. Hay que recordar la doctrina, en la actualidad plenamente consolidada en materia de contratos de los entes públicos, de los llamados actos separables, inicialmente propugnada en sede doctrinal, acogida posteriormente por la jurisprudencia y consolidada hoy día a nivel normativo (vid. arts. 20 y 21 del R.D.Legislativo 3/2011, de 14-11-2011, por el que se aprueba el T.R. de la Ley de Contratos del Sector Público, o el art. 2.b) de la L. 29/1998, de 13-7-1998, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa). Según esta doctrina en los contratos privados de los entes públicos se han de distinguir dos aspectos: por un lado, el relativo a los efectos y extinción del contrato, que quedan sujetos a las normas de Derecho privado y cuyo conocimiento es competencia de la jurisdicción ordinaria; y por otro, la fase de preparación y adjudicación del contrato, la que hace referencia a la formación de la voluntad contractual del ente público y la atribución de su representación, que se rige por la normativa especial y cuya infracción corresponde revisar la jurisdicción contencioso-administrativa (vid. R. 27-3-1999). Trasladada esa distinción al ámbito de la función calificadora de los Registradores de la Propiedad puede sostenerse que el primero de los aspectos, el netamente contractual, queda sujeto a la regla general sobre calificación del art. 18 de la L.H., sin ninguna distinción en cuanto a aquellos en que sean parte tan solo los particulares; en tanto que el segundo, el aspecto netamente administrativo del contrato, debe ser calificado dentro de los límites que impone el art. 99 del R.H. Habida cuenta de que el defecto ahora analizado hace referencia a la inadecuación del procedimiento de adjudicación del contrato seguido, o la falta de acreditación de sus presupuestos habilitantes, hemos de convenir que se trata de una materia sujeta al régimen de calificación fijado por el citado precepto del R.H. De acuerdo con esta doctrina, efectivamente corresponde al Registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos. Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial (este trámite no ha de ser cualquiera, sino esencial) sea ostensible. A tal fin, la ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y evidente sin necesidad de una particular interpretación jurídica. Ciertamente las normas que regulan la adquisición de bienes inmuebles por parte de las Corporaciones locales no son las mismas que la relativas a su enajenación, pero sus principios rectores (publicidad y concurrencia) sí son comunes y coincidentes, imponiendo como regla general el concurso y habilitando una serie de excepciones tasadas que, de acuerdo con la jurisprudencia antes reseñada, han de ser objeto de una interpretación estricta, de donde se deriva la exigencia de su cumplida justificación. En consecuencia procede confirmar este extremo de la calificación recurrida, pues estando legalmente limitada la posibilidad de utilización del procedimiento negociado a supuestos estrictamente tasados, la aplicación de la doctrina de este Centro Directivo anteriormente reseñada sobre

calificación de los documentos administrativos, y en particular en relación con el procedimiento seguido y sus trámites esenciales, lleva a desestimar el recurso a la vista de que de la documentación presentada para su calificación no resultaba acreditada la concurrencia de ninguno de los supuestos concretos en que, por excepción, nuestro ordenamiento jurídico admite la utilización del procedimiento negociado y sin concurrencia para la adquisición de bienes inmuebles por la Administración Pública, incluyendo los entes locales, ni el cumplimiento de los criterios sobre concurrencia que también en tales casos se imponen, sin perjuicio de sus particularidades, con carácter general. Según reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, RR. 22-10-2012 y 22-2-2014), para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado art. 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no solo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. De acuerdo a la misma doctrina citada, el Registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio Notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el Notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Igualmente el T.S. (Sala Primera de lo Civil), en S. 23-9-2011, declara que, según resulta del apdo. 2 del art. 98 de la L. 24/2001, la calificación del Registrador en esta materia se proyecta sobre «la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio Notarial de suficiencia y a la congruencia de este con el contenido del título presentado», congruencia que exige que del propio juicio de suficiencia resulte la coherencia entre la conclusión a la que se llega y las premisas de las que se parte (cfr. R. 27-2-2012).- R. 9-7-2014.- B.O.E. 31-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/31/pdfs/BOE-A-2014-8208.pdf*

– ENAJENACIÓN. Establecido que el principio de accesoriedad caracteriza la cesión de los créditos hipotecarios, debe hacerse prevalecer las normas relativas a la cesión del crédito frente a las que regulan la cesión de la hipoteca, derecho real que garantiza aquel y que se entiende transmitida con el crédito. Aquí no son aplicables las reglas estrictas de disposición de un derecho real sobre un inmueble, sino las relativas al crédito. Tratándose del pago al Ayuntamiento de un crédito hipotecario, el cual ha dado carta de pago, poco justificado está la exigencia de las normas relativas a la enajenación en subasta pública de los derechos patrimoniales municipales, porque lo que importa desde la perspectiva del interés público es la íntegra satisfacción de la deuda pendiente, que es lo que se ha producido en este caso. Es indiferente quien realice el pago mientras se satisfaga en su integridad; máxime cuando en este caso el pago se ha realizado con el conocimiento del deudor –según consta en el expediente– lo que permitirá que exista la subrogación pretendida en la hipoteca (cfr. arts. 1.158 y 1.159 Código Civil). En definitiva entiende este Centro Directivo que más que ante la enajenación de un activo patrimonial del Ayuntamiento, estamos ante el pago de una cantidad debida a la Hacienda Municipal, que conlleva la subrogación en la hipoteca, por lo que no son aquí aplicables las cautelas adoptadas en la normativa de bienes de las Corporaciones Locales al exigir subasta pública en los supuestos de enajenación, debiéndose considerar prevalentes, en virtud del principio de accesoriedad, las normas propias del pago.- R. 6-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10134.pdf*

**CABIDA.**

– EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INSCRIPCIÓN DE UN EXCESO DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DEL TRACTO INTERRUMPIDO. REQUISITOS. No se admite la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición

(en el caso de este expediente habrá que elevar a público el contrato de compraventa privada). Al adquirir los promotores del expediente por compraventa, en documento privado, de la titular registral, falta el presupuesto previo para esta clase de expedientes, esto es, la interrupción del tracto. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. por todas, la R. 17-9-2009) que el auto judicial que ha de resolver el expediente debe cumplir todas las manifestaciones y requisitos formales y sustantivos exigidos por la normativa aplicable al procedimiento, entre los que se incluye el previsto en el art. 286 del R.H. en cuanto impone que estos autos dispongan la cancelación de las inscripciones contradictorias, normativa esta con eficacia para todos los expedientes de reanudación de tracto independientemente de la antigüedad de la inscripción contradictoria a cancelar, pues otra cosa no cabe deducir de su redacción y regulación sistemática. Ha de tenerse en cuenta que en la manifestación o mandato judicial de proceder a la cancelación de determinados asientos Registrales, que implica una alteración de los asientos registrales, la necesidad de adecuación del auto judicial a la normativa aplicable al procedimiento se hace, si cabe, más indispensable, pues en otro caso la salvaguardia judicial de los asientos registrales que el mismo art. 1 de la L.H. consagra quedaría relativizada, en merma de la seguridad jurídica. Es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo que estas dudas del Registrador solo pueden impedir la inmatriculación o la inscripción del exceso cuando se documenta en escritura pública o por certificación administrativa –cfr. arts. 208, 300 y 306 del R.H.–, pero no, en vía de principios, en los supuestos de expediente de dominio (véanse RR. 10-5-2002, 10-9-2003, 28-4-2005, 7-7-2006, 11-12-2010 y 4-5-2011), pues, en este último caso se trata de un juicio que corresponde exclusivamente al Juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo, y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías.- R. 27-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4707.pdf*

– RECTIFICACIÓN DE CABIDA: ELEMENTOS PRIVATIVOS DE EDIFICIO EN PROPIEDAD HORIZONTAL. La rectificación de cabida de un piso en propiedad horizontal se debe ajustar a las reglas generales previstas para la modificación de la cabida de una finca registral y, además, a las normas que regulan la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, cuando la rectificación incurra en una verdadera alteración de dicho título constitutivo. La finca objeto del expediente, procede de la agrupación de dos fincas registrales que eran elementos independientes de la división horizontal practicada sobre otra finca registral. Es decir, es parte integrante de una propiedad horizontal, por lo que la modificación de su extensión superficial debe observar las normas expuestas anteriormente.- R. 13-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1540.pdf*

– RECTIFICACIÓN. DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. No cabe denegar la inscripción de un exceso de cabida inferior al 5%, que además viene acreditado por medio de certificación catastral simplemente alegando que existen dudas sobre la identidad de la finca, sin otra justificación que el hecho de que la finca se formó por segregación.- R. 3-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3605.pdf*

– RECTIFICACIÓN. REQUISITOS. Si bien es cierto que la legislación hipotecaria se preocupa solo de los excesos de cabida, también lo es que la legislación más moderna, como la L. 13/1996, se refiere a la rectificación de cabida y no solo al exceso. Y ello es así pues, como ha dicho la doctrina más autorizada, la disminución de la cabida debe también ser justificada por procedimientos análogos al exceso, ya que, de no ser así, se corre el peligro de la desinmatriculación, pudiendo ser también la disminución medio para eludir las formas –y sus garantías–, en la transmisión de porciones a los colindantes, y, además, en ello puede haber riesgo para terceros (acreedores y legitimarios) y fraude a la legislación del suelo y a la fiscal. Ahora bien, teniendo en cuenta que todas y cada una de las fincas agrupadas han sido objeto de nueva medición justificada por la doble vía técnica y municipal, que todas presentan una pequeña reducción de cabida en relación con la superficie que consta en el Registro, y, básicamente, que la finca agrupada en su conjunto ofrece en cuanto a su superficie real –siete mil veintisiete metros y cincuenta decímetros cuadrados– una reducción de cabida respecto a la registral –siete mil cuatrocientos cincuenta y dos metros cuadrados– inferior al diez por ciento de la cabida inscrita –de hecho no llega al seis por ciento de reducción respecto de la superficie global inscrita–, y dado que se justifica el destino de la reducción de la cabida, debe concluirse en la estimación del recurso, sin que sea necesario aportar la cer-

tificación catastral descriptiva y gráfica referida a solo una de las fincas agrupadas y que actualmente, tras la segregaciones efectuadas, ninguna correspondencia ofrecería con los terrenos resultantes.- R. 20-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-1005.pdf*

**CADUCIDAD.**

– ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. El art. 81 de la Ley General Tributaria establece, respecto de la duración de las medidas cautelares –entre ellas el embargo preventivo de bienes y derechos–, un plazo de seis meses desde su adopción, pudiendo prorrogarse por otros seis meses. Ahora bien, estos plazos se refieren al embargo preventivo, que es la medida cautelar, no a la anotación preventiva de dicho embargo, cuya eficacia es tan solo la de la hacer efectivo erga omnes el embargo trabado. Dicho precepto no dicta ninguna norma dirigida al Registrador, no se señala un plazo de vigencia especial para la anotación de embargo preventivo, ni se establece la caducidad de la misma, por lo cual se debe aplicar el plazo general de caducidad de las anotaciones establecido en el art. 86 de la L.H.- R. 6-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6982.pdf*

– ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. El art. 81 de la Ley General Tributaria establece, respecto de la duración de las medidas cautelares –entre ellas el embargo preventivo de bienes y derechos–, un plazo de seis meses desde su adopción, pudiendo prorrogarse por otros seis meses. Ahora bien, estos plazos se refieren al embargo preventivo, que es la medida cautelar, no a la anotación preventiva de dicho embargo, cuya eficacia es tan solo la de la hacer efectivo erga omnes el embargo trabado. Dicho precepto no dicta ninguna norma dirigida al Registrador, no se señala un plazo de vigencia especial para la anotación de embargo preventivo, ni se establece la caducidad de la misma, por lo cual se debe aplicar el plazo general de caducidad de las anotaciones establecido en el art. 86 de la Ley Hipotecaria.- R. 21-2-2014.- B.O.E. 28-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3343.pdf*

– ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. El art. 86 de la Ley Hipotecaria determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Habiéndose presentado –incluso expedido– el mandamiento ordenando la prórroga transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de ésta. Esta caducidad opera de forma automática, «ipso iure», sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la expedición del mandamiento ordenando la prórroga, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral.- R. 9-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1197.pdf*

– ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. En el caso de que una anotación no prorrogada y modificada por otra u otras posteriores alcance su plazo de vigencia, caducará de conformidad con lo dispuesto en el art. 86 de la L.H. sin perjuicio de la subsistencia de las anotaciones posteriores y de los efectos que, en su caso, deban producir (RR. 3, 4, 5, 6, 8 y 9-9-2003 y 27 y 29-6-2013). Si durante la vigencia de la anotación de embargo a la que modificaba, la anotación posterior de modificación disfrutaba del rango que aquella ostentaba por razón de su fecha (R. 14-7-2011 por todas), producida la caducidad de la anotación modificada es obvio que la de modificación queda sujeta a su propio rango por razón de su propia fecha.- R. 29-4-2014.- B.O.E. 23-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/06/23/pdfs/BOE-A-2014-6585.pdf*

– ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 3 de diciembre de 2013) que la caducidad de las anotaciones preventivas opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento. En el presente expediente, existía vigente en el Libro Diario al tiempo de producirse la caducidad

de la anotación preventiva de embargo cuya prórroga se pretende un asiento de presentación de mandamiento de prórroga procedente del Juzgado que ordenó el asiento de anotación originario. Como tesis de principio, de haber superado la calificación positiva, la prórroga de la anotación preventiva retrotraería sus efectos, por imperativo de los arts. 24 y 72 de la Ley Hipotecaria, a la fecha en que se causó el referido asiento de presentación. Sin embargo, el asiento de presentación referido tenía por objeto una finca distinta de la que constaba embargada en el Registro, y el mandamiento subsanatorio por el que se rectificó la finca a embargar se dictó con posterioridad a la fecha de caducidad, por lo que esta ya había desplegado sus efectos.- R. 23-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1548.pdf*

– ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, en cuanto a la cancelación de los asientos posteriores, que la caducidad de las anotaciones preventivas opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el art. 175.2.º del Reglamento Hipotecario dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad.- R. 5-2-2014.- B.O.E. 28-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/28/pdfs/BOE-A-2014-2168.pdf*

– ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. Es reiterada doctrina de este Centro Directivo que, habiéndose presentado, con independencia de la fecha de expedición, el mandamiento ordenando la prórroga, transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de esta. Esta caducidad opera de forma automática «ipso iure», sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la presentación del mandamiento que la ordena, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral.- R. 16-9-2014.- B.O.E. 9-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10275.pdf*

– ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera ipso iure una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el art. 175.2.a del R.H. si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de esta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. RR. 28-11-2001, y 11-4-2002). De otro modo: cancelada por caducidad la anotación, como acontece en el caso, no es posible obtener el trasvase de prioridad en detrimento de las cargas posteriores, debiendo el Registrador denegar la inscripción del mandamiento en que dicha cancelación se pretenda.- R. 7-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10135.pdf*

– ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. Sobradamente ha sido señalado por las Resoluciones citadas en «Vistos» y numerosas más, que los embargos anotados con posterioridad a la entrada en vigor de la L. 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, caducan por el transcurso del plazo de cuatro años, contado desde la anotación practicada. La caducidad, «ipso iuris», se produce por el transcurso fatal del término el cual vence el mismo día de la anotación, cuatro años después lo que supone el decaimiento del derecho pese a no ser el asiento formalmente cancelado. En el presente caso, la presentación del segundo mandamiento se produce cuando ya había transcurrido el plazo de cuatro años de la anotación anterior por lo que debe confirmarse el defecto, de naturaleza insubsanable, apreciado por el Registrador.- R. y Corr. Error. R. 24-3-2014.- B.O.E. 29-4 y 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4549.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5692.pdf*

– ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. CALIFICACIÓN REGISTRAL: DOCUMENTOS JUDICIALES. Como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente, una vez caducado el asiento de presentación de un documento, incluso en el caso de que se hubiera calificado negativamente y dicha calificación hubiera devenido firme por no ser recurrida en plazo, ello no es obstáculo para que presentado de nuevo el título deba ser objeto de otra calificación, que puede ser idéntica o diferir de la anterior, y frente a la que cabe interponer recurso, pero en todo caso la prioridad lograda con aquella presentación inicial se habrá perdido y la que se logre con la nueva en modo alguno se sobrepondrá a la que hubiera logrado otro título presentado en el tiempo intermedio entre aquellas. Como ha puesto de relieve recientemente el Tribunal Supremo en su Sentencia de la Sala Primera de 28-6-2013 (dictada en impugnación de la sentencia que confirmó la Resolución de este Centro Directivo de fecha 6-6-2009), «no ha de apreciarse extralimitación en la actuación del Registrador que tuvo en cuenta los obstáculos nacidos del propio contenido del Registro que impedían llevar a cabo lo interesado por el Juzgado que seguía la ejecución (art. 100 del R.H.)». Sigue afirmando el Alto Tribunal que la sentencia que confirmó aquella Resolución no puede ser objeto de casación pues «ni se han reconocido al Registrador de la Propiedad facultades no previstas en la ley y, en concreto, la de oponerse a dichas resoluciones judiciales. Tampoco se ha sustituido de hecho al Juez predeterminado por la Ley, con indefensión de la parte recurrente, ni se ha atribuido al Registrador el conocimiento del proceso de ejecución en detrimento de las facultades de los jueces y Tribunales, como tampoco se ha admitido la interferencia de un órgano administrativo en el ámbito de competencia de los Tribunales ni se han vulnerado las garantías del proceso». Es reiterada doctrina de este Centro Directivo que, habiéndose presentado, con independencia de la fecha de expedición, el mandamiento ordenando la prórroga, transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de esta. Esta caducidad opera de forma automática «ipso iure», sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la presentación del mandamiento que la ordena, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral.- R. 17-9-2014.- B.O.E. 9-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10276.pdf*

– ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO). El art. 86 de la L.H. determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Este Centro Directivo, en R. 9-1-2014, ha recogido la reiterada doctrina del mismo (en «Vistos») en virtud de la cual, habiéndose presentado –incluso expedido– el testimonio –referido a la correcta finca registral número 40.725– con la diligencia complementaria de la del mandamiento ordenando la prórroga, transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de esta. Esta caducidad opera de forma automática, ipso iure, sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la expedición del mandamiento ordenando la prórroga, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral.- R. 31-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4712.pdf*

– ANOTACIÓN PREVENTIVA. El art. 86 de la Ley Hipotecaria determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Es pues la fecha en la que se consta en el Registro extendida la anotación y no otra, la que sirve de inicio al cómputo del plazo de caducidad, y es del asiento de anotación, no de la nota de despacho, del que se presume su exactitud y está bajo la salvaguarda de los tribunales, como resulta de la literalidad del art. 1 párrafo tercero de la Ley Hipotecaria cuando hace referencia a «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los arts. 238 y siguientes...».- R. 20-2-2014.- B.O.E. 28-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3342.pdf*

– ANOTACIÓN PREVENTIVA. El tenor del art. 86 de la L.H. es claro al prever que a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo en orden a considerar que actúa la caducidad con automatismo, siendo por tanto innecesaria su cancelación en cuanto exteriorización de un hecho ya producido.- R. 3-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3606.pdf*

– EMBARGO. En el supuesto de hecho de este recurso, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la caducidad y la cancelación de la anotación del embargo de los que dimanan ya se habían producido. Y es que transcurridos cuatro años desde la fecha de la anotación, caducó automáticamente la anotación preventiva. Para que la cancelación de las cargas posteriores ordenadas en el mandamiento hubiera sido posible, debió haberse presentado en el Registro el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas o, al menos, el testimonio del auto de adjudicación para ganar prioridad, antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivó. Pero el hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas que prevé el art. 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no produce el efecto de prorrogar la vigencia de las anotaciones preventivas, sino que estas se prorrogan en la forma establecida en el art. 86 de la Ley Hipotecaria.- R. 10-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2339.pdf*

– HIPOTECA. La cancelación convencional automática solo procede cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida por no saberse si se está refiriendo a la caducidad misma del derecho o si se está refiriendo al plazo durante el cual las obligaciones contraídas durante dicho término son las únicas garantizadas por la hipoteca.

Y para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, al que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca (cfr. Resolución 29 de septiembre de 2009).- R. 10-1-2014.- B.O.E. 6-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/06/pdfs/BOE-A-2014-1244.pdf*

– REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: CADUCIDAD DE LA AFECCIÓN PREVISTA EN LOS ARTÍCULOS 19 Y 20 DEL R.D. 1.093/1997, DE 4 DE JULIO. Es objeto de debate en este recurso si es posible prorrogar a solicitud del agente urbanizador la nota marginal de afección a las cargas urbanísticas y al pago de la cuenta de liquidación extendida al margen de determinadas fincas con fecha 6 de noviembre de 2006, habida cuenta de la imposibilidad de elaborar la cuenta definitiva de liquidación, en tanto no se proceda a la inscripción del modificado del Proyecto de Reparcelación, ya aprobado por el Ayuntamiento pero aún no documentado ni presentado a inscripción. Por su parte el art. 20 del R.D. 1.093/1997 en su apartado primero establece: «La afección caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación o compensación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso, pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección». En cuanto al caso específico planteado, el recurso no puede prosperar puesto que no existe previsión legal de prórroga de la nota marginal practicada, por lo que esta caducará transcurrido su plazo. Tampoco se anotaron las sentencias recaídas en los procedimientos reseñados y que habrían tenido sus propios plazos de vigencia por lo que los titulares que no hayan intervenido en el expediente no resultarán obligados al pago de las cuotas urbanísticas por haber caducado el plazo legal de la afección. No obstante, y puesto que en cumplimiento de las sentencias relacionadas se ha producido una sustancial modificación del proyecto de reparcelación, nada obsta a la extensión de una nueva nota de afección, permitida por otra parte en la legislación autonómica, ya que necesariamente en cumplimiento de la sentencia debe rehacerse la reparcelación excluyendo las fincas que en ella se reseñan, reiniciándose el expediente, con notificación

a los afectados, que serán todos aquellos que consten inscritos en ese momento, y recalculándose las cuotas de afección, si bien para ello será necesario que se inscriba, una vez documentado, el modificado aprobado.- R. 31-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1815.pdf*

**CALIFICACIÓN DE CUESTIONES FISCALES.**

– CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS FISCALES. El art. 254 de la Ley Hipotecaria es explícito al imponer un veto a cualquier actuación registral si no se cumplen previamente determinadas obligaciones fiscales. Se excluye el acceso al Registro de la Propiedad y se impone al Registrador el deber de comprobar, para la admisión del documento, el previo cumplimiento de las obligaciones tributarias a que pudiera estar sometido el acto o contrato que pretenda acceder al Registro, permitiéndose únicamente antes de que se verifique la presentación en la oficina fiscal, conforme a lo dispuesto en el art. 255 de la Ley Hipotecaria, la práctica del asiento de presentación, suspendiendo en tal caso la calificación y la inscripción, con devolución del título presentado, a fin de satisfacer el impuesto correspondiente o, en su caso, alegar ante la autoridad fiscal la no sujeción o exención del impuesto de los actos contenidos en el documento presentado. La decisión del Registrador debe ser confirmada. El requisito de la presentación únicamente podrá tenerse por realizado, tal como se deduce del propio tenor del art. 54 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, cuando la misma haya tenido lugar ante la Administración Tributaria competente para exigirlo. Lo mismo cabe decir respecto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.- R. 30-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1812.pdf*

– PLUSVALÍA: ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES. El acuerdo suscrito entre el Consejo General del Notariado y la F.E.M.P. puede ser un vehículo válido y útil para que los Notarios, previo requerimiento por parte del transmitente, a través de los servicios y conexiones de que disponga la F.E.M.P. con sus asociados –que recordemos no tienen por qué ser todos los ayuntamientos– puedan comunicar el otorgamiento de las escrituras en los casos en que así procediera, pero en ningún caso el justificante puede ser emitido exclusivamente por la F.E.M.P. como asociación, ya que no es administración tributaria competente, salvo que viniera acompañado o complementado con el justificante de recepción emitido efectivamente por el ayuntamiento correspondiente. Este justificante –emitido por el ayuntamiento– puede ser un acuse de recibo electrónico, acuse técnico, justificante electrónico de registro u otro documento electrónico similar pero siempre y cuando permita averiguar su procedencia mediante comprobación en línea, o pueda el Notario dar fe de la misma.- R. 7-12-2013.- B.O.E. 23-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/23/pdfs/BOE-A-2014-664.pdf*

– REQUISITOS FISCALES. ACREDITACIÓN. CONCURSO DE ACREEDORES: HIPOTECA CONSTITUIDA POR UN TERCERO EN GARANTÍA DEL IMPAGO FINAL DE LOS CRÉDITOS. La Resolución de este Centro Directivo de 3 de marzo de 2012, al igual que otras posteriores, recuerda que la obligación que evita el cierre presupone la presentación tributaria en el lugar correspondiente, razón por la que, a falta de norma legal habilitante, afirmó el procedimiento telemático Notarial no podía suplir la presentación en la oficina liquidadora correspondiente. En la misma línea argumental, ha de aceptarse, en este caso, la negativa del Registrador a admitir un impreso de autoliquidación, acompañado de solicitud de aplazamiento, que consta presentado en una Comunidad Autónoma distinta del lugar en que se sitúa el inmueble y por ende procedente de una Administración Tributaria incompetente para recibir el pago. El art. 33.2 de la L. 22/2009, de 18 de diciembre, establece claramente el punto de conexión aplicable, fijado en el territorio del Registro en que debe procederse a la inscripción como base para la imputación de los rendimientos derivados del gravamen. Si la masa activa fuere insuficiente para el pago de los créditos contra la masa, no cupieran otras acciones o no estuviere debidamente garantizado el remanente crediticio, la administración concursal deberá proceder a pagar los créditos contra la masa conforme a un orden prefijado legalmente y, en su caso, a prorrata dentro de cada número de los previstos en el art. 176 bis 2.º de la Ley Concursal, descontados los gastos necesarios para la conversión en dinero de los bienes y derechos que eventualmente subsistan en la masa activa. Una eventual garantía sobre bienes no incluidos en la masa, de un tercero, no puede alterar las normas de liquidación si esta llegara

a producirse, ni tampoco establecer excepciones respecto de la forma de satisfacción de los créditos en función de su carácter privilegiado u ordinario. El derecho real que, unilateralmente, propone el hipotecante no nace por tanto en garantía de supuestas obligaciones futuras. Supedita el desenvolvimiento de la garantía mediante ejecución –cuyos pormenores no son concretados– a la finalización del concurso actual mediante convenio liquidatorio, hecho futuro e incierto en el momento actual de la constitución de la garantía. También es condicionado el resultado, eventual, de un impago total o parcial de los créditos contra la masa activa concursal, sin que la razón alegada relativa a la confianza de terceros en el proceso concursal pueda considerarse suficiente por sí misma.- R. 20-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1544.pdf*

**CALIFICACIÓN REGISTRAL.**

– APLICACIÓN TEMPORAL DE LAS NORMAS. Las reformas llevadas a cabo en la Ley de Propiedad Horizontal por la disposición final primera de la L. 8/2013, no estaban vigentes el día 25 de junio de 2013, fecha de autorización de la escritura objeto de calificación. La disposición final vigésima de la L. 8/2013, de 26 de junio, dispuso que la misma entraría en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», circunstancia que se llevó a cabo el día 27 de junio de 2013; consecuentemente la entrada en vigor se produjo el día 28 de junio de 2013. En definitiva, al tiempo de la autorización de la escritura y de acuerdo a la norma vigente no había cuestión en relación a la cláusula debatida tal y como pacíficamente dan por sentado la Registradora y el recurrente en los escritos que forman parte de este expediente.- R. 15-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1542.pdf*

– DOCUMENTOS JUDICIALES. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD. Como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente, una vez caducado el asiento de presentación de un documento, incluso en el caso de que se hubiera calificado negativamente y dicha calificación hubiera devenido firme por no ser recurrida en plazo, ello no es obstáculo para que presentado de nuevo el título deba ser objeto de otra calificación, que puede ser idéntica o diferir de la anterior, y frente a la que cabe interponer recurso, pero en todo caso la prioridad lograda con aquella presentación inicial se habrá perdido y la que se logre con la nueva en modo alguno se sobrepondrá a la que hubiera logrado otro título presentado en el tiempo intermedio entre aquellas. Como ha puesto de relieve recientemente el Tribunal Supremo en su Sentencia de la Sala Primera de 28-6-2013 (dictada en impugnación de la sentencia que confirmó la Resolución de este Centro Directivo de fecha 6-6-2009), «no ha de apreciarse extralimitación en la actuación del Registrador que tuvo en cuenta los obstáculos nacidos del propio contenido del Registro que impedían llevar a cabo lo interesado por el Juzgado que seguía la ejecución (art. 100 del R.H.)». Sigue afirmando el Alto Tribunal que la sentencia que confirmó aquella Resolución no puede ser objeto de casación pues «ni se han reconocido al Registrador de la Propiedad facultades no previstas en la ley y, en concreto, la de oponerse a dichas resoluciones judiciales. Tampoco se ha sustituido de hecho al Juez predeterminado por la Ley, con indefensión de la parte recurrente, ni se ha atribuido al Registrador el conocimiento del proceso de ejecución en detrimento de las facultades de los jueces y Tribunales, como tampoco se ha admitido la interferencia de un órgano administrativo en el ámbito de competencia de los Tribunales ni se han vulnerado las garantías del proceso». Es reiterada doctrina de este Centro Directivo que, habiéndose presentado, con independencia de la fecha de expedición, el mandamiento ordenando la prórroga, transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de esta. Esta caducidad opera de forma automática «ipso iure», sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la presentación del mandamiento que la ordena, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral.- R. 17-9-2014.- B.O.E. 9-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10276.pdf*

– FORMA. EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: JUSTIFICACIÓN DEL DOMINIO DEL PROMOTOR. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que cuando la calificación del Registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se

oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. No obstante, aunque la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo ciertamente escueto, es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa. De conformidad con el art. 285 del R.H., no puede exigirse a quien promueva el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho, de modo que el auto por el que se ordena reanudar el tracto es, por sí solo, título hábil para practicar la inscripción en cuanto determina la titularidad dominical actual de la finca. Por lo que no puede exigirse al promotor del expediente de reanudación de tracto la acreditación de la cadena previa y sucesiva de transmisiones intermedias, ni los nombres de las personas que transmitieron las fincas al transmitente inmediato de las mismas. Teniendo en cuenta que la declaración judicial en el expediente es clara e indubitada, no cabe que la Registradora entre en las razones del Juez para formular su declaración debiendo atenerse al pronunciamiento judicial.- R. 19-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4444.pdf*

– INDEPENDENCIA RESPECTO DE CALIFICACIONES ANTERIORES. APORTACIÓN A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES: CAUSA. La independencia del Registrador en el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción y bajo su propia y exclusiva responsabilidad, hace que no esté vinculado, por aplicación de ese principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros Registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación, tanto respecto de calificaciones anteriores efectuadas por él mismo o, incluso, respecto del mismo documento por otro Registrador. Esto ha sido reiteradamente reconocido por este Centro Directivo (por todas, valgan las Resoluciones de 18 noviembre 1960; 5 de diciembre 1961; 20 octubre 1976, y 8 de mayo de 2012). Respecto a la manifestación hecha por los cónyuges en las escrituras reseñadas en los hechos, de que la finca resultante «les pertenece con carácter ganancial», esto no supone una atribución de tal condición a la finca agrupada. Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo que el acuerdo de los cónyuges solo será traslativo si en él hay donación o bien uno de los contratos que, seguidos de tradición, constituyen el título y modo de transmitir el dominio, conforme a lo dispuesto en el art. 609 del Código Civil.- R. 20-2-2014.- B.O.E. 28-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3341.pdf*

– INDEPENDIENTE. PRESENTACIONES SUCESIVAS DEL MISMO DOCUMENTO. Podemos concluir que el recurso de queja que asiste a todo interesado que considera que la actuación del Registrador no se ha ajustado a las obligaciones que le impone la ley en el desarrollo de su función, debe tramitarse conforme a las normas establecidas para el recurso contra la calificación en lo que le sea de aplicación y sin perjuicio de la aplicación en su caso del régimen disciplinario previsto en los arts. 313 y siguientes de la L.H. Caducados los asientos de presentación anteriores de un documento, el art. 108 del R.H. permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el Registrador –él mismo, o quien le suceda en el cargo– puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo. Como ha reiterado esta Dirección General, el Registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros Registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación.- R. 5-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3611.pdf*

– MOTIVACIÓN. REPRESENTACIÓN ORGÁNICA: ADMINISTRADOR NO INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL. En el presente expediente la calificación está insuficientemente motivada y no puede tenerse en cuenta el contenido calificatorio que, incorrectamente, se incluye en el informe (cfr., entre otras muchas, las RR. 17-9 y 15 y 19-10-2004, 20-4 y 23-5-2005, 20-1-2006, 31-1-2007, 11-2-2008, 13 y 14-10-2010, y 7-7 y 6-9-2011); solo así puede evitarse la indefensión del recurrente, pues no ha podido alegar cuanto le hubiera convenido respecto de todas las razones que, intempestivamente, alega el Registrador en su informe. No obstante, debe decidirse sobre la cuestión planteada en los tér-

minos expresados en la nota de calificación, pues no puede estimarse que se haya producido la indefensión del recurrente como lo demuestra el contenido de su escrito de interposición del recurso. Cuando se trate de personas jurídicas, y en particular, como sucede en este caso, de sociedades, la actuación del titular registral debe realizarse a través de los órganos legítimamente designados de acuerdo con la Ley y normas estatutarias de la entidad de que se trate, o de los apoderamientos o delegaciones conferidos por ellos conforme a dichas normas (vid. R. 12-4-1996, citada expresamente por la R. 12-4-2002). Extremos y requisitos estos que en caso de que dichos nombramientos sean de obligatoria inscripción en el Registro Mercantil y los mismos se hayan inscrito corresponderá apreciar al Registrador Mercantil competente, por lo que la constancia en la reseña identificativa del documento del que nace la representación de los datos de inscripción en el Registro Mercantil dispensará de cualquier otra prueba al respecto para acreditar la legalidad y válida existencia de dicha representación dada la presunción de exactitud y validez del contenido de los asientos registrales (cfr. arts. 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil). Como señala el Tribunal Supremo (cfr. S. 20-5-2008) dentro de la expresión, a que se refiere el art. 165 del Reglamento Notarial «datos del título del cual resulte la expresada representación», debe entenderse que «uno de los cuales y no el menos relevante es su inscripción en el Registro Mercantil cuando sea pertinente». En otro caso, es decir cuando no conste dicha inscripción en el Registro Mercantil, deberá acreditarse la legalidad y existencia de la representación alegada en nombre del titular registral a través de la reseña identificativa de los documentos que acrediten la realidad y validez de aquella y su congruencia con la presunción de validez y exactitud registral establecida en los arts. 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil (vid. RR. 17-12-1997 y 3 y 23-2-2001).- R. 11-2-2014.- B.O.E. 21-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3016.pdf*

– NEGATIVA: NECESIDAD DE MOTIVACIÓN. Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (por todas la Resolución de 18 de noviembre de 2013), cuando la calificación del Registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. art. 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998; 22 de marzo de 2001; 14 de abril de 2010; 26 de enero de 2011, y 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el Registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los Fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el Registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que solo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.- R. 18-2-2014.- B.O.E. 28-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3340.pdf*

– NOTIFICACIÓN POR FAX. PREFERENCIA CREDITICIA DEL ART. 9 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL: NATURALEZA. Consta en el expediente que la Registradora notificó defectos por fax en fecha 11-3-2014, pero del escrito aportado solo resulta un número de teléfono y no un destinatario. Además y como ha señalado este Centro Directivo muy recientemente (RR. 8-3 y 2-10-2013), no constando en el presente expediente manifestación alguna realizada por el presentante admitiendo la notificación por fax al tiempo de la presentación del título por el presentante y no acreditándose otra forma de notificación válida antes de transcurrido el plazo legalmente previsto, el recurso no puede considerarse extemporáneo. Como ha señalado la doctrina de esta Dirección General, para que procediera la constancia en el asiento de anotación preventiva del carácter real de la preferencia, tendría que resultar o de una resolución judicial firme en que hubieran sido parte en el proceso como partes todos los interesados,

o que de la nueva redacción del art. 9.1.e) de la Ley sobre Propiedad Horizontal en virtud de L. 8/1999, de 6-4-1999, resultara no solo el carácter preferente del crédito de la comunidad de propietarios por la anualidad en curso (en el momento de la demanda) y por los tres años naturales anteriores, sino además su carácter real y concretamente su efecto de modificación del rango respecto a una hipoteca inscrita con anterioridad, lo que a su vez determinaría la cancelación automática de dicha hipoteca con motivo de la ejecución del crédito de la comunidad de propietarios.- R. 23-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8099.pdf*

– PLAZO DE INTERPOSICIÓN CUANDO HAY VARIAS CALIFICACIONES SUCESIVAS. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA QUIEN NO ES EL TITULAR REGISTRAL. Como ha declarado este Centro Directivo (cfr. R. 30-10-2012), en un supuesto en que la Registradora alegaba que el recurso se había interpuesto fuera de plazo, en tal caso el recurso debería inadmitirse (si hubiera transcurrido el plazo legal de interposición computado desde la fecha de la notificación de la primera calificación, pero no desde la segunda) si del expediente no resultase que la nota reiterativa trae causa no en una nueva aportación del documento calificado en su día, sino de este junto con otro. Es decir, debería inadmitirse si la nota fuese efectivamente la misma. La cuestión que se debate en este recurso, por tanto, se centra en determinar si es inscribible una sentencia firme dictada en un procedimiento judicial ordinario seguido contra personas distintas de los titulares registrales por la que se declara el dominio de una participación indivisa de cuatro sextas partes de determinada finca a favor del actor en virtud de sendos contratos privados de compraventa. Este Centro Directivo ha reiterado en infinidad de ocasiones la intangibilidad de dichos principios y competencias, lo que no es obstáculo para mantener la doctrina expuesta más arriba consistente en que cuando surge un impedimento derivado del contenido de los libros del Registro como el que nos ocupa, la inscripción no es posible precisamente en aplicación de principios constitucionales como el de salvaguardia judicial de los derechos individuales. Así lo ha reconocido el propio Tribunal Supremo en diversas ocasiones. Recientemente, la Sentencia de la Sala Primera de fecha 21-10-2013, ante un supuesto en que se lleva a cabo la cancelación de un asiento en ejecución de sentencia sin que el titular haya sido parte en el procedimiento lo afirma sin ambages al decir: «Antes bien, debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 L.E.C., a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la S.T.S. núm. 295/2006, de 21 de marzo, no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte».- R. 6-3-2014.- B.O.E. 11-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/11/pdfs/BOE-A-2014-3896.pdf*

– POR EL REGISTRADOR SUSTITUTO: COMPETENCIA EN CASO DE REVOCACIÓN PARCIAL DE LA CALIFICACIÓN DEL SUSTITUIDO. La cuestión que se plantea en el presente recurso es determinar quién es el Registrador competente para calificar y redactar el asiento, cuando habiéndose solicitado calificación sustitutoria el Registrador sustituto revoca uno de los defectos y mantiene los demás, presentando el interesado, de acuerdo con esta calificación sustitutoria, documentación subsanatoria al Registrador sustituido. En los casos de que las calificación del título, revocada por el Registrador sustituto, afectara solo a determinadas cláusulas y el Registrador sustituido asumiera la inscripción parcial del título, igualmente se procederá de la forma prevista en la regla 3.ª del art. 19 bis siempre que conste el consentimiento del presentante o interesado (cfr. arts. 19 bis regla 4.ª de la L.H. y 434 del R.H.). En estos casos también el Registrador sustituto deberá aportar por tanto la minuta del asiento de inscripción del título, cuya inscripción parcial se va a practicar bajo su responsabilidad. Pero en los supuestos de confirmación de la nota de calificación que afecte solo a determinados defectos y no a todos (esto es de calificación sustitutoria que revoque solo en parte los defectos expresados en la nota), pero que se refieran al título en su totalidad, sin posibilidad de inscripción parcial del mismo –como es el caso del presente expediente–, el procedimiento debe seguirse ante el Registrador sustituido.- R. 28-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8110.pdf*

– PUBLICIDAD FORMAL. Corresponde al Registrador la calificación del interés del solicitante la exhibición de todo del contenido de los libros registrales, teniendo que tratarse de un interés conocido, directo y legítimo. Por otra parte, desde el punto de vista del objeto y extensión de la publicidad, el interés expresado no es cualquier interés (pues entonces la prueba la constituiría la mera solicitud), sino un interés patrimonial, es decir, que el que solicita la información tiene o espera tener una relación patrimonial para la cual el conocimiento que solicita resulta relevante. El Registrador ha de calificar, no solo si procede o no procede expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho (en el caso del Registro de la Propiedad) que se solicita, sino también qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información, pues cabe perfectamente que puedan proporcionarse ciertos datos registrales y no otros relativos a una misma finca o entidad. Las exigencias derivadas de la legislación de protección de datos implican la necesidad de identificar a la persona por cuya cuenta se solicita la publicidad formal del Registro. A la misma conclusión debe llegarse de una interpretación adecuada del art. 332 del R.H.- R. 28-4-2014.- B.O.E. 23-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/06/23/pdfs/BOE-A-2014-6584.pdf*

– PUBLICIDAD FORMAL. El Registrador ha de calificar, no solo si procede o no procede expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho (en el caso del Registro de la Propiedad) que se solicita, sino también qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información, pues cabe perfectamente que puedan proporcionarse ciertos datos registrales y no otros relativos a una misma finca o entidad. En el presente expediente consta que el recurrente tiene instado un procedimiento de ejecución de títulos judiciales dimanante de una cuenta de abogado que se sigue contra la herencia yacente de doña J.Z.S. en cuyo procedimiento se dictó mandamiento de anotación preventiva de embargo contra dicha herencia yacente, anotación que fue denegada por aparecer la finca «a nombre de tercero que no ha sido parte en el procedimiento» que motivó la inscripción cuarta de herencia, de la que se solicita la certificación literal. Queda, en consecuencia, acreditado un interés legítimo y patrimonial en la solicitud de la certificación literal, en los términos expuestos en los anteriores fundamentos de Derecho. Dicha certificación podrá hacerse plenamente extensiva, entre otros extremos a todo aquel contenido que sea necesario para que el recurrente pueda instar los correspondientes procedimientos judiciales, como son, sin ánimo exhaustivo, fecha de defunción y lugar de fallecimiento de la causante, nombre del Notario autorizante del testamento, fecha y número de protocolo, así como de todas aquellas estipulaciones que no sean estrictamente personales; nombre del Notario autorizante de la escritura de manifestación de herencia, fecha y número de protocolo, así como de aquellas estipulaciones que hagan referencia a la adquisición hereditaria, como puede ser la aceptación de la herencia pura y simple o a beneficio de inventario, nombre y apellidos del heredero.- R. 3-2-2014.- B.O.E. 27-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2124.pdf*

**CANCELACIÓN.**

– ASIENTOS POSTERIORES. CONDICIÓN RESOLUTORIA. Es cierto que, tal y como se puso de manifiesto en la R. 22-1-2001, el cumplimiento de una condición resolutoria tiene efecto retroactivo, produciendo, además de la reinscripción a favor del transmitente, la cancelación de los derechos posteriores, sin necesidad del consentimiento de los titulares de estos. En definitiva, los terceros adquirentes, incluso con derecho inscrito o anotado, están afectados por el asiento que se solicita por la resolución, en el sentido de que han de estar a las vicisitudes del cumplimiento de la obligación de pagar la contraprestación que incumbe al adquirente según el contrato en que se estipuló la condición resolutoria. Ahora bien, de estas consideraciones no puede concluirse que la sentencia declarativa de la resolución de la permuta dictada en pleito entablado solo contra el cesionario, permita la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este último. Por el contrario, es necesario tener en cuenta: a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho; c) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos; y, d) que los titulares de tales asientos no solo pueden sino que deben ser citados en el procedimiento de resolución para alegar lo que a derecho convenga en cuanto a si se

han cumplido todos los presupuestos de la resolución. Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores –cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de resolución– es necesario que estos al menos hayan sido citados en el procedimiento.- R. 24-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9239.pdf*

– ASIENTOS POSTERIORES. NULIDAD DE INSCRIPCIÓN. Está claro que la resolución judicial de una compraventa, en la que no han sido parte los titulares de cargas posteriores ni fue objeto de anotación preventiva de demanda de nulidad con anterioridad a la inscripción de tales cargas o derechos, no puede determinar su cancelación automática. En el supuesto de hecho de este expediente se pretende que por sentencia judicial firme se cancele no solo la compraventa declarada nula, sino también los asientos posteriores que no han tenido parte en el procedimiento. Cuestión que ya resolviera expresamente la Resolución de este Centro Directivo de 24-2-2001, según la cual es evidente que los asientos posteriores que traen causa de otro cuyo título ha sido declarado nulo, no pueden ser cancelados como consecuencia de una declaración de nulidad del primero, si en el procedimiento en que se declara dicha nulidad no han intervenido los titulares respectivos, siendo así que la existencia del juicio en que se declaró tal nulidad no fue reflejada en el Registro por medio de anotación preventiva de la demanda.- R. 2-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10127.pdf*

– CARGAS. CONCURSO DE ACREEDORES. Debe partirse, como regla general, de la competencia del Juez de lo Mercantil, encargado del concurso, para conocer de todas las incidencias de la ejecución. En efecto, es principio del Derecho concursal que el conjunto de relaciones jurídico patrimoniales del concursado quedan sujetas al procedimiento de concurso (art. 8 de la L. 22/2003, de 9 de julio, Concursal). Además, esta competencia del Juez del concurso se extiende, en razón a su vis atractiva, no solo para llevar a cabo las ejecuciones singulares, sino para ordenar también la cancelación de los embargos y anotaciones practicadas en las mismas, de manera que la regla general de que la competencia para cancelar una anotación preventiva la tiene el mismo Juez o Tribunal que la hubiera ordenado (cfr. art. 84 de la L.H.), puede extenderse a favor de esta competencia del Juez del concurso como consecuencia del procedimiento universal de ejecución. Esta competencia del Juez del concurso para cancelar embargos, queda sometida a una triple condición: a) que la decrete el Juez del concurso a petición de la administración concursal; b) que concurra como causa habilitante el hecho de que el mantenimiento de los embargos trabados dificulte gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado, y c) la audiencia previa de los acreedores afectados. Ciertamente abierta la fase de liquidación, en el supuesto de haberse aprobado el plan de liquidación, estos requisitos del art. 55.3 deberán ser adaptados a la nueva situación concursal, puesto que la petición de la administración concursal estará justificada por la aprobación del plan de liquidación en el que se acuerde la cancelación de los embargos, y sin que sea ya exigible como requisito habilitante la continuidad de la actividad profesional o empresarial. Respecto a la exigencia de la audiencia previa de los acreedores afectados deberá entenderse sustituida por la notificación, común en los procesos de ejecución, respecto de titulares de derechos y cargas que han de cancelarse, de conformidad con el principio de tracto sucesivo registral del art. 20 de la L.H. y el de salvaguardia judicial de los asientos registrales del art. 1, párrafo tercero, de la misma Ley. En el caso del presente expediente, se pretende la cancelación de dos anotaciones de embargo. No se trata de acreedores que puedan seguir ejecución singular o aislada y tampoco se trata de créditos que gocen de privilegio especial con arreglo al art. 90 de la Ley (cfr. arts. 149.3 de la Ley Concursal). La cuestión se centra en determinar, si aprobado el plan de liquidación en el que se acuerda la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo, se precisa o no determinar en el mandamiento que se ha dado audiencia a los titulares de las anotaciones de embargo que se pretenden cancelar. Como ha quedado expuesto anteriormente, la exigencia de la audiencia de los acreedores afectados, existiendo un plan de liquidación aprobado, debe entenderse sustituida por la notificación. Tampoco cabe duda alguna de que esta notificación a los titulares de los embargos que se pretende cancelar es uno de los trámites de obligada calificación por parte del Registrador (cfr. art. 100 del R.H.), por lo que debe en estos términos confirmarse el primer defecto de la nota de calificación. Del art. 155 de la Ley Concursal, precepto aplicable a los créditos garantizados con hipoteca, aun existiendo plan de liquidación (cfr. S.T.S. de 23-7-

2013), la cancelación de la hipoteca solo está prevista en los supuestos en que se proceda a la enajenación del bien hipotecado, sin subrogación, no con anterioridad, enajenación que ha de verificarse con estricto cumplimiento de las exigencias impuestas en el apdo. cuarto de este art. 155. Además, como ya se dijo por esta Dirección General (cfr. R. 18-11-2013) el auto por el que se apruebe el plan de liquidación ha de ser firme. En el presente expediente, se pretende la cancelación de sendas hipotecas constituidas a favor de «Banco de Galicia, S.A.» y de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», en cumplimiento del auto por el que se aprueba el plan de liquidación. Pero esta cancelación de las hipotecas se pretende que se verifique con anterioridad a la enajenación del bien hipotecado, posibilidad que no es admisible, por cuanto, como ha quedado expuesto en el anterior fundamento de derecho, el pago de los créditos con privilegio especial y, en su caso, la cancelación de la garantía hipotecaria ha de realizarse en cumplimiento estricto de los requisitos exigidos por el art. 155 de la Ley Concursal, como consecuencia de la enajenación del bien hipotecado.- R. 5-9-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10144.pdf*

– CATALUÑA. HIPOTECA POR PRESCRIPCIÓN. Esta Resolución continúa la doctrina es concordante con la sentada por la Dirección General de los Registros, y la operatividad del art. 82.5 de la L.H. y con la propia de la Dirección General de Derecho, en cuanto a la aplicación en Cataluña de los arts. 128 de la L.H. y 1.964 del Código Civil, así como la inoperancia del art. 121.8 del Libro I.

En relación a la primera cuestión, es preciso señalar que, según la doctrina emanada de reiterados pronunciamientos de la D.G.R.N. se extrae la conclusión de que la regla especial del párrafo quinto del art. 82 de la L.H., introducida mediante la D.A. 27.ª de la L. 24/2001, de 27-12-2001, posibilita la cancelación de la hipoteca mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, lo que constituye un supuesto de caducidad o extinción legal del mencionado derecho real inscrito, pero para que opere esta cancelación, por caducidad o extinción legal del derecho, es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía, o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro. A este plazo en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

En cuanto a la segunda cuestión, la Resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña de 20-7-2009 -que considera también inaplicable el art. 121.8) afirma que a diferencia de lo que el legislador catalán ha hecho con otras pretensiones, acciones o poderes de configuración jurídica, fijando concretos plazos de prescripción o de caducidad o fijando su imprescriptibilidad, ha optado, de momento, por no introducir un plazo propio de duración de la acción hipotecaria, de manera que se mantiene vigente el plazo de veinte años previsto en el art. 1.964 del Código civil español y en el art. 128 de la Ley Hipotecaria). En cambio, en lo que atañe a la prescripción de la condición resolutoria, los pronunciamientos se inclinan por la aplicación preferente del plazo propio de la legislación catalana, pues para estos supuestos de prescripción, el acto resolutorio del presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 17-12-2002 entendió que el plazo de caducidad para tales condiciones era de 30 años, no de 15 como en Derecho Civil común. Así lo sienta también el Tribunal Superior de Justicia, en casación, pues la Sentencia de fecha 12-9-2011 se hace eco tanto de opiniones doctrinales en este sentido y también de la Sentencia de fecha 26-5-2011.

Esta postura reviste especial interés si se pone en relación el cómputo del plazo de prescripción, porque según lo que dispone la D.T., letra c), de la L. 29/2002, de 30-12-2002, «si el plazo de prescripción establecido por esta Ley es más corto que el que establecía la regulación anterior, se aplica lo que establece esta Ley, el cual empieza a contar desde el 1-1-2004. Sin embargo, si el plazo establecido por la regulación anterior, a pesar de ser más largo, se agota antes que el plazo establecido por esta Ley, la prescripción se consuma cuando ha transcurrido el plazo establecido por la regulación anterior». De ello resultaría que a partir de 1-1-2015, esto es, pasado el término de diez años previsto por el art. 121.20 de la Ley más el de un año a que alude el art. 82.5 de la L.H., pudieran cancelarse por prescripción ciertas inscripciones de hipoteca para las cuales hubiera transcurrido el plazo, posibilidad que queda vedada por la interpretación suscitada en esta Resolución.

Por otra parte, respecto de la inaplicación del art. 121.8, sobre el que también se pronuncia la R. 20-7-2009, el Registrador invoca la S.T.S. 10-12-2007 según la cual, siguiendo la S. 4-11-2004 también citada en la nota de defectos, el crédito garantizado con hipoteca no prescribe a los quince años, como los créditos ordinarios, sino a los veinte porque de no ser así, y por el tiempo de la diferencia, habría que admitir la existencia de una hipoteca vacía o independiente, o la llamada deuda inmobiliaria, figuras que en no tienen cabida en el Ordenamiento jurídico vigente.

En resumen, de conformidad con esta Resolución, el plazo de prescripción de la acción hipotecaria en Derecho civil catalán es el de veinte años.- R. 7-7-2014.- D.O.G.C. 22-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6669/1365613.pdf*

– CONDICIÓN RESOLUTORIA EN GARANTÍA DE PERMUTA DE SOLAR POR OBRA FUTURA. La previsión del párrafo segundo del art. 177 del Reglamento anulado, se recoge posteriormente en el art. 82.5.o de la L.H. en su redacción dada por la D.A. 27.ª de la L. 24/2001, de 27 de diciembre que regula, con las modificaciones oportunas para salvar los motivos de nulidad expresados en la sentencia citada, «la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el art. 11 de esta Ley». No puede alegarse, como hace el recurrente que la rúbrica genérica de la citada disposición sirva para justificar su aplicación a la permuta, pues la expresión es idéntica a la que se hacía en el párrafo segundo del art. 177 del Reglamento «condiciones resolutorias explícitas en garantía de precio aplazado a que se refiere el art. 11 de la Ley», que conforme a lo expuesto en la exposición de motivos debió entenderse limitada únicamente a las compraventas de inmuebles.- R. 25-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4551.pdf*

– DE CARGAS POSTERIORES. OPCIÓN DE COMPRA. Aun cuando ni la L.H. ni su Reglamento regulan la cancelación de los derechos reales, cargas y gravámenes extinguidos como consecuencia de la consumación del derecho de opción, esta cuestión ha de ser resuelta teniendo en cuenta los principios generales, y en especial los hipotecarios, que informan nuestro ordenamiento jurídico, como ya se puso de manifiesto en la R. 7-12-1978. En el mismo sentido, al afectar el ejercicio del derecho de opción de forma tan directa a los titulares de derechos posteriores inscritos en la medida en que deben sufrir la cancelación del asiento sin su concurso, se requiere –como indicó la mencionada Resolución– que puedan al menos contar con el depósito a su disposición del precio del inmueble para la satisfacción de sus respectivos créditos o derechos, máxime cuando todas las actuaciones de los interesados tienen lugar privadamente y al margen de todo procedimiento judicial y con la falta de garantías que ello podría implicar para los terceros afectados.- R. 4-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3610.pdf*

– EMBARGOS ADMINISTRATIVOS. CONCURSO DE ACREEDORES. La competencia del Juez del concurso es vis atractiva no solo para llevar a cabo las ejecuciones singulares, sino para ordenar también la cancelación de los embargos y anotaciones practicadas en las mismas, de manera que la regla general de que la competencia para cancelar una anotación preventiva la tiene el mismo Juez o tribunal que la hubiera ordenado (cfr. art. 84 de la L.H.), debe ceder a favor de esta competencia del Juez del concurso como consecuencia del procedimiento universal de ejecución, calificación de competencia que podrá hacer el Registrador al amparo en el art. 100 de la L.H. La universalidad de la ejecución dentro de la que el legislador ha entendido y ha querido mantener la preferencia para el cobro de procedimientos administrativos de ejecución en los que se hubiera dictado diligencia de embargo antes de la declaración de concurso, está sustentado en la naturaleza pública del acreedor y en facultad de autotutela de la Administración, como era ya tradición en nuestro Derecho de ejecución colectiva. Ahora bien, además de ser la diligencia de embargo administrativo anterior a la declaración concursal, los bienes no deben ser necesarios para la actividad profesional o empresarial del deudor. Cuestión esta última que, como ya tiene reiteradamente afirmado este Centro Directivo es una competencia del Juez del concurso. Este respeto a la ejecución aislada de las ejecuciones derivadas de diligencia administrativa de embargo anterior al concurso, se traduce en materia de cancelaciones, de manera que la posibilidad que tiene el Juez del concurso de ordenar cancelaciones en las ejecuciones que quedan suspendidas, no la tiene cuando se trata de cancelaciones de embargos susceptibles de ejecución separada. Así el art. 55.3 de la Ley Concursal termina diciendo con claridad que «el levantamiento y cancelación no podrá acordarse respecto

de los embargos administrativos». No obstante la calificación de la competencia del Juez o tribunal y de la adecuación de la resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, debe conducir en este caso a un juicio favorable, a practicar el asiento y por tanto a estimar el recurso. En efecto, en el presente expediente, el Juez del concurso ha declarado la procedencia de la venta y la cancelación de las cargas, por considerarlo necesario –con profusión de argumentos– para la continuidad de la actividad de la concursada; y se ha dado audiencia a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, que podía haber interpuesto los recursos procedentes, incluido el de conflictos de jurisdicción, pero según consta en el mandamiento o no se han interpuesto o no han prosperado, pues la providencia por la que se ordena la cancelación es firme.- R. 1-4-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4714.pdf*

– EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO: ASIENTOS CONTRADICTORIOS. Se recurre en el presente recurso únicamente el segundo defecto de la nota de calificación, por lo que la cuestión a resolver es si el auto judicial por el que se resuelve un expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido debe contener expresamente el pronunciamiento de cancelación de las inscripciones contradictorias o, por el contrario, tiene por sí virtualidad cancelatoria sin necesidad de mandato alguno. Esta cuestión formal ya ha sido tratada por este Centro Directivo en anteriores ocasiones y su solución viene impuesta por la normativa hipotecaria vigente sobre esta cuestión, en particular en el art. 286 del R.H. La R. 7-3-1979 declaró que por mucho que se trate de un requisito de un rigor formal excesivo y no del todo justificado, constituye defecto subsanable el hecho de que el auto dictado para la reanudación del tracto sucesivo no contenga expresamente, como impone el art. 286 del R.H., el pronunciamiento de cancelación de las inscripciones contradictorias. En la misma línea, se han pronunciado las RR. 29-8-1983, 24-1-1994, 4-10-2004 –que considera inexcusable que se ordene la cancelación de las inscripciones contradictorias– o en la misma línea, la R. 16-3-2006. En este sentido es importante distinguir dos aspectos relevantes: que una cosa es que el ejercicio de una acción contradictoria del dominio que figura inscrito a nombre de otro en el Registro de la Propiedad, sin solicitar específicamente la nulidad o cancelación de los asientos contradictorios vigentes, pueda llevar implícita dicha petición; y otra muy distinta que el auto judicial que ha de resolver el expediente no deba cumplir todas las manifestaciones y requisitos formales y sustantivos exigidos por la normativa aplicable al procedimiento.- R. 17-2-2014.- B.O.E. 21-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3023.pdf*

– HIPOTECA ANTERIOR A LA DECLARACIÓN DE CONCURSO DE ACREEDORES. No habiéndose ejercitado separadamente la hipoteca (cfr. art. 57.3 de la Ley Concursal), el pago de los créditos hipotecarios ha de hacerse con cargo a los bienes afectos en proceso de ejecución colectiva (art. 155.1 de la Ley Concursal); y, no habiendo plan de liquidación (art. 148 de la Ley Concursal), procede enajenar los bienes conforme al art. 149.1.3.ª y su remisión al art. 155.4, en este caso mediante subasta; pagándose los créditos con privilegio especial, en la forma prevista en el art. 155.3, es decir, atendiendo a la prioridad temporal registral, siendo competente el Juez del concurso para ordenar la cancelación de las hipotecas, y, en este sentido, debe interpretarse el art. 149.3, siempre que los acreedores hipotecarios, cuyas hipotecas se pretenden cancelar, hayan sido debidamente notificados (arts. 656 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132.2 de la L.H.).- R. 1-4-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4715.pdf*

– HIPOTECA CAMBIARIA. CANCELACIÓN POR CONFUSIÓN DE DERECHOS. La consolidación es un modo de extinguir el derecho real limitativo del dominio cuando concurren en la misma persona las titularidades del derecho real pleno –propiedad– y del derecho real limitativo, que produce la extinción de este último. La posibilidad de constitución de hipotecas para garantizar títulos transmisibles por endoso o al portador está reconocida por el art. 154 de la L.H. En estas hipotecas, a diferencia de lo que sucede en una hipoteca ordinaria, hay una indeterminación registral en cuanto al titular de la hipoteca, pues este no viene determinado por la inscripción, sino que lo será en cada momento quien resulte legitimado como poseedor del título, como consecuencia de la cadena de endosos o de la simple tradición del documento, «sin necesidad de dar de ello conocimiento al deudor ni de hacerse constar la transferencia en el Registro» (art. 150 de la L.H.). Es doctrina de esta Dirección General (cfr. las RR. 31-10-1978 y 23-10-1981) la admisión del pacto de vencimiento anticipado de la hipoteca por impago de una sola o varias de las letras, pero siempre y cuando se prevea que al interponer la demanda, el actor aporte

las letras de vencimiento posterior a la que ha resultado impagada, a fin de evitar una doble ejecución de las mismas. A la misma conclusión debe llegarse en el caso de la dación. Si bien en el caso de este expediente dicha salvedad no consta en la inscripción, resultan aplicables por analogía a las hipotecas cambiarias las normas relativas a las hipotecas en garantía de títulos endosables o al portador (arts. 154 a 156 de la L.H.), en cuanto sean compatibles con la naturaleza y caracteres de aquellas, de modo que es reiterada la doctrina de esta dirección en el sentido de que no puede cancelarse tal derecho sin acreditarse la inutilización de los títulos cambiarios, pues tal cancelación podría producir indefensión a los posteriores tenedores de los mismos, si los hubiere. Por último, hacen referencia los recurrentes a la cancelación por transcurso de los plazos de prescripción, sostienen que, como el art. 88 de la L. 19/1985, de 16 de julio, cambiaria y del cheque, fija un plazo de tres años contados desde el vencimiento y este plazo ha pasado, la extinción por prescripción afecta a la hipoteca y el asiento relativo a esta se puede cancelar directamente. Pero hay que distinguir la prescripción de la acción cambiaria, de la prescripción de la acción hipotecaria, aplicable a la garantía real constituida, por el transcurso del plazo de veinte años previsto en el art. 128 de la L.H. En cualquier caso, como ha sostenido reiteradamente la D.G.R.N., el hecho de la prescripción no es una cuestión que pueda apreciar directamente el Registrador.- R. 31-7-2014.- B.O.E. 23-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/09/23/pdfs/BOE-A-2014-9656.pdf*

– HIPOTECA. ORDENADA JUDICIALMENTE. Para cancelar una hipoteca por virtud de un mandamiento judicial es necesario que el procedimiento se haya dirigido contra el titular registral de dicho derecho real. El apartado 2.º del art. 688 es más amplio que el art. 131 de la Ley Hipotecaria, pero lo cierto es que la finalidad de ambos preceptos es lograr la coordinación entre la ejecución hipotecaria y la cancelación judicial o extrajudicial de la propia hipoteca, por lo que la regla general es que para cancelar una hipoteca por causas distintas de la propia ejecución, debe resultar previamente acreditado registralmente que ha quedado sin efecto la ejecución hipotecaria, pues de lo contrario se podría perjudicar a los posibles terceros adquirentes en la ejecución, que confían en la presunción de validez de los asientos registrales, en clara infracción del principio de confianza legítima en la validez de los pronunciamientos del Registro (cfr. art. 38.2 de la Ley Hipotecaria, que igualmente se inspira en esta necesidad de que no haya contradicción entre la sentencia que se dicte y el principio de legitimación registral).- R. 26-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3537.pdf*

– POR RESOLUCIÓN UNILATERAL DE LA ADMINISTRACIÓN. CONCESIÓN ADMINISTRATIVA. Es cierto, como señala el Registrador en su calificación, que es principio básico del sistema registral español que la rectificación de los asientos del Registro presupone el consentimiento de su titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. arts. 1 y 40 de la L.H.). Ahora bien, como ha señalado este Centro Directivo (vid. RR. 27-6-1989, 8-1-1999 y 10-3-2000) del mismo modo que cabe la modificación de situaciones jurídico-reales por resolución de la Administración aunque estén inscritas en virtud de un título no administrativo, con no menor razón deberá admitirse la modificación de la situación jurídica real inscrita en virtud de un título administrativo si en el correspondiente expediente, éste, por nueva resolución de la Administración, es alterado (cfr. arts. 102 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), y siempre que se trate de expedientes en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde, y se cumplan en él las garantías legales establecidas en favor de la persona afectada. Como afirma el art. 211, número 4, del R.D.Legislativo 3/2011, «los acuerdos que adopte el órgano de contratación pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos», o como disponía el art. 18 de la Ley de Contratos del Estado de 1965, «los acuerdos que dicte el órgano de contratación (...) en el ejercicio de sus prerrogativas de (...) resolución, serán inmediatamente ejecutivos». Tratándose de la resolución de un contrato de concesión administrativa, el acuerdo de resolución de la Administración actuante implica la extinción del derecho real de concesión del contratista y de todos los que de él traigan causa. Por tanto, al Ayuntamiento, en cuanto órgano de contratación, le corresponde acordar la resolución del contrato (vid. R. 11-10-2010), poniendo fin a la vía administrativa, y siendo tal acuerdo inmediatamente ejecutivo, sin perjuicio de la vía contencioso- administrativa. El vehículo para hacer constar la cancelación del derecho inscrito es el documento administrativo de resolución emanado de la Administración contratante (art. 156 del R.D.Legislativo 3/2011) que, como tal, goza de las presunciones

de legalidad, ejecutividad y eficacia de los actos administrativos (arts. 56 y 57 de la L. 30/1992, de 26-11-1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), sin perjuicio de que el Registrador ejercite su competencia de calificación en los términos establecidos en el art. 99 del R.H. que ha sido objeto de una copiosa interpretación por parte de este Centro Directivo, en los términos antes examinados. En cuanto a la necesidad de la firmeza de la resolución administrativa, a que igualmente alude el Registrador en su calificación, como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente, se trata ciertamente de una hipótesis excepcional, pues, como ya se ha dicho, frente a la regla general en sede de rectificación de los asientos registrales que presupone el consentimiento del titular del asiento a rectificar o, en su caso, la oportuna resolución judicial firme dictada en juicio declarativo entablado contra aquel (cfr. arts. 1, 40, 82 y 220 de la L.H.), en este caso se pretende la rectificación en virtud de una resolución dictada en expediente meramente administrativo. Con todo, no puede negarse la eficacia rectificatoria de dicha resolución si ha agotado la vía administrativa, por más que sea susceptible de revisión en vía judicial, ya ante los tribunales contencioso- administrativos ya ante los tribunales ordinarios, pues, con carácter de regla general (no exenta de excepciones y de matizaciones importantes: vid. «ad exemplum» art. 39.4.a del R.D.Legislativo 2/2008, de 20-6-2008, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, o art. 29 del Reglamento de Costas), es necesaria y suficiente la firmeza en vía administrativa para que los actos administrativos que implican una mutación jurídico-real inmobiliaria sean susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad (vid., entre otros, art. 9.2, 18.6 y 51.1.a y g del citado T.R. de la Ley de Suelo, 53 de la Ley de Expropiación Forzosa y 27 del R.H., y RR. 22-6- 1989, 14-10-1996 y 27-1-1998).- R. 12-2-2014.- B.O.E. 21-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3017.pdf*

– PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. INTERVENCIÓN DE TITULARES DE DERECHOS QUE VAYAN A SER CANCELADOS COMO CONSECUENCIA DE LA RESOLUCIÓN DEL DERECHO INSCRITO DEL QUE TRAEN CAUSA. Como ya tiene declarado en reiteradas Resoluciones esta Dirección General, y en especial en la de fecha 11-7-2013, relativa al mismo asunto, no puede concluirse que la sentencia declarativa de la resolución de la cesión dictada en pleito entablado solo contra el cesionario, permita la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este último. Por el contrario, es necesario tener en cuenta: a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho; c) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos; d) que no se ha solicitado, ni por tanto, practicado, anotación preventiva de demanda, y e) que los titulares de tales asientos no solo pueden sino que deben ser citados en el procedimiento de resolución para alegar lo que a derecho convenga en cuanto a si se han cumplido todos los presupuestos de la resolución. Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores –cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de resolución– es necesario que estos al menos hayan sido citados en el procedimiento.- R. 4-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8308.pdf*

**CAUSA.**

– CALIFICACIÓN REGISTRAL. INDEPENDENCIA RESPECTO DE CALIFICACIONES ANTERIORES. APORTACIÓN A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES. La independencia del Registrador en el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción y bajo su propia y exclusiva responsabilidad, hace que no esté vinculado, por aplicación de ese principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros Registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación, tanto respecto de calificaciones anteriores efectuadas por él mismo o, incluso, respecto del mismo documento por otro Registrador. Esto ha sido reiteradamente reconocido por este Centro Directivo (por todas, valgan las Resoluciones de 18 noviembre 1960; 5 de diciembre 1961; 20 octubre 1976, y 8 de mayo de 2012). Respecto a la manifestación hecha por los cónyuges en las escrituras reseñadas en los hechos, de que la finca resultante «les pertenece con carácter ganancial», esto no supone una atribución de tal condición a la finca agrupada. Es reiterada la

doctrina de este Centro Directivo que el acuerdo de los cónyuges solo será traslativo si en él hay donación o bien uno de los contratos que, seguidos de tradición, constituyen el título y modo de transmitir el dominio, conforme a lo dispuesto en el art. 609 del Código Civil.- R. 20-2-2014.- B.O.E. 28-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3341.pdf*

– REQUISITO PARA LA INSCRIPCIÓN. La expresión de la causa es presupuesto obligado en los títulos inscribibles, dado que en nuestro Derecho, la causa es determinante, no solo de la validez del negocio jurídico, sino también de sus efectos, y debe inexcusablemente constar en el título para posteriormente reflejarse en la inscripción por lo que no juega la presunción que establece el art. 1.277 del Código Civil, pues, aunque se presumiese su existencia, así como su licitud, del Registro no resultarían los efectos del negocio para determinar de qué forma estaría protegido el titular registral.- R. 31-7-2014.- B.O.E. 23-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/09/23/pdfs/BOE-A-2014-9654.pdf*

**CENSO.**

– CATALUÑA. EXTINCIÓN. La D.T. 13.ª de la L. 5/2006, de 10-5-2006, del libro quinto del Código Civil de Catalunya, relativo a los derechos reales, en el apartado segundo, prohíbe «hacer asentamientos registrales relativos a los censos constituidos antes del 16-4-1990 cuya vigencia esté acreditada, si afectan a diversas fincas, hasta que se inscriba la escritura de división» y establece el plazo de un año, «contado desde la entrada en vigor de este libro (Libro V C.C.Cat.)» para la inscripción de esta escritura, de manera que, de no efectuarse la inscripción, «los censos se extinguen y se pueden cancelar a petición de los propietarios de las fincas grabadas. Se debe sostener, de acuerdo con la nota de calificación, que existe un único censo, que afecta a una pluralidad de fincas, y que es necesaria su división en los plazos y con los requisitos legalmente establecidos para evitar su extinción, de manera que, no habiéndose inscrito esta división, no procede realizar el asiento solicitado por los recurrentes, encontrándose el censo actualmente extinguido.- R. 12-6-2014.- D.O.G.C. 19-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6647/1360680.pdf*

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL.**

– DESCRIPTIVA Y GRÁFICA. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO. El art. 53, apartado siete, de la L. 13/1996, de 30 de diciembre, exige para toda inmatriculación que se aporte, junto al título inmatriculador, «certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de esta en dicho título». Desde el punto de vista del derecho transitorio, nada obsta a lo aquí expuesto el hecho de que la escritura hubiera sido otorgada antes de la entrada en vigor de la L. 13/1996, pues, como ya ha señalado esta Dirección General en materia de segregación (vid. R. 23-7-2012), siendo la inmatriculación un acto jurídico de carácter estrictamente registral y, por tanto, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior, de modo que es así perfectamente posible, en nuestro sistema, que haya derechos legítimos, substantivamente hablando, ya que no adolecen de vicio material alguno que los invalide y que sin embargo no se puedan inscribir (cfr., por ejemplo, el art. 254 de la L.H.); y también es perfectamente posible que puedan llegar a extenderse (por razones que no vienen ahora al caso) inscripciones de derechos inexistentes o nulos (cfr. arts. 34 y 38 a contrario de la L.H.).- R. 2-4-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4716.pdf*

– DESCRIPTIVA Y GRÁFICA. INMATRICULACIÓN. El art. 53, apdo. 7 de la L. 13/1996 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales Administrativas y de Orden Social: «En lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de esta en dicho título». La finalidad que realmente persigue la coincidencia catastral exigida en el citado art. 53, y la razón por la que el Registrador lo invoca y aplica acertadamente en su nota de calificación es otra bien distinta, cual es la de fomentar la razonable coordinación entre la finca registral desde el momento mismo de su inmatriculación con el inmueble previamente catastrado. Para lo cual, no se fuerza la coordinación a

toda costa y a toda prisa de las fincas ya inmatriculadas con los inmuebles ya catastrados, pero sí que, desde la L. 13/1996, se ha decidido claramente evitar que surjan nuevas fincas registrales por inmatriculación que no sean coincidentes «ab initio», en su ubicación y delimitación geográfica, con uno o varios inmuebles catastrales concretos. Ahora bien, a la concreta cuestión planteada en este recurso acerca de si es exigible plena coincidencia en el nombre de los colindantes entre los expresados en el título inmatriculador y los expresados en la certificación catastral descriptiva y gráfica, la respuesta ha de ser negativa, y por tanto, ha de revocarse el concreto defecto señalado en la calificación registral relativo a este punto.- R. 5-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10130.pdf*

**CESIÓN DE SUELO A CAMBIO DE OBRA FUTURA.**

– CONDICIÓN RESOLUTORIA EN GARANTÍA DE PERMUTA DE SOLAR POR OBRA FUTURA. La previsión del párrafo segundo del art. 177 del Reglamento anulado, se recoge posteriormente en el art. 82.5.o de la L.H. en su redacción dada por la D.A. 27.ª de la L. 24/2001, de 27 de diciembre que regula, con las modificaciones oportunas para salvar los motivos de nulidad expresados en la sentencia citada, «la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el art. 11 de esta Ley». No puede alegarse, como hace el recurrente que la rúbrica genérica de la citada disposición sirva para justificar su aplicación a la permuta, pues la expresión es idéntica a la que se hacía en el párrafo segundo del art. 177 del Reglamento «condiciones resolutorias explícitas en garantía de precio aplazado a que se refiere el art. 11 de la Ley», que conforme a lo expuesto en la exposición de motivos debió entenderse limitada únicamente a las compraventas de inmuebles.- R. 25-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4551.pdf*

**COMPETENCIAS.**

– D.G.R.N. FRENTE A LA C.A. DE CATALUÑA EN MATERIA DE RECURSO GUBERNATIVO: S.T.C. 16-1-2014. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES: SUSPENSIÓN DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL. Como se desprende de la Sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional de 16-1-2014, el art. 1 de la L. 5/2009 del Parlamento de Cataluña no puede extender la competencia autonómica a la resolución de recursos fundados en Derecho civil común o en otros Derechos civiles forales o especiales «en ningún caso», y por tanto tampoco cuando el recurso o la calificación impugnada esté basada, además, en motivos relacionados con la infracción del Derecho civil catalán. «Tal es, en definitiva, la única interpretación adecuada a la legalidad constitucional que cabe efectuar del art. 1 en conexión con el art. 3.4», dice el Tribunal Constitucional en su Sentencia de 16-1-2014 (fundamento jurídico tercero). En conclusión, procede mantener la actual doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre interpretación de la L. 5/2009, de 28 de abril, en el sentido de ser competente para resolver los denominados «recursos mixtos» contra la calificación negativa de los títulos que deban inscribirse en un Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles de Cataluña. Doctrina que resulta plenamente aplicable en el presente caso en el que si bien el defecto opuesto en la calificación recurrida se refiere a un requisito establecido en la Ley catalana del Derecho a la Vivienda, sin embargo, como ya se ha apuntado, lo que se plantea y debate en el presente expediente no es la procedencia en Derecho de tal defecto o causa obstativa para la inscripción, sino una cuestión previa de carácter procedimental cual es la interpretación del art. 254 de la L.H., en relación con la exigencia de que la calificación sea global y unitaria que impone el art. 258 de la misma Ley. Cuestión eminentemente y sin ningún género de dudas sujeta a la legislación hipotecaria, y por tanto al Derecho estatal, a la cual, además, se remite de forma expresa el art. 3.1 de la reiterada L. 5/2009 de Cataluña al señalar que «la legitimación para interponer los recursos establecidos por la presente Ley, la forma de intervención, el contenido, los plazos de presentación y la tramitación son los fijados por la L.H.». Caducados los asientos de presentación anteriores de un documento, el art. 108 del R.H. permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el Registrador –él mismo, o quien le suceda en el cargo– puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo. Como ha reiterado esta Dirección General, el Registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en

su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros Registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Pero es que, además, incluso en el caso de que el documento hubiese sido devuelto dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, tampoco estaríamos ante una calificación parcial sucesiva, pues en el caso objeto del presente expediente la que el recurrente considera como primera calificación no es tal, sino la comunicación de la suspensión de la calificación en cumplimiento del imperativo normativo impuesto por el art. 254 de la L.H.- R. 13-9-2014.- B.O.E. 9-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10271.pdf*

**COMPLEJOS INMOBILIARIOS.**

– CONCEPTO. FINCA REGISTRAL: NATURALEZA. Resulta evidente que las circunstancias descriptivas tomadas de la certificación catastral, que a estos efectos se presume cierta (art. 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), pueden y deben acceder al contenido de los asientos registrales en aras de una mayor coordinación entre los datos descriptivos obrantes en el Registro de la Propiedad y la Institución Catastral, si bien para ello es necesario que dentro del procedimiento registral quede establecida la adecuada correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral, extremo que habrá de ser objeto de calificación por el Registrador de la Propiedad, tal como se establece en los arts. 18 de la Ley Hipotecaria y 18.2, letra d), del Texto Refundido de la Ley del Catastro. Ha de considerarse, pues, en los términos expuestos, que la certificación catastral descriptiva y grafica es un documento idóneo al objeto de acreditar la naturaleza rústica o urbana de un inmueble (art. 7 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), si bien es requisito necesario para ello que haya sido establecida por el Registrador de la Propiedad la correspondencia con la finca registral, extremo que no resulta acreditado ya de la propia escritura objeto de calificación, tal como se manifiesta por el Notario autorizante del título, que no considera acreditada la referencia catastral con la certificación aportada, lo cual es ratificado por los comparecientes que expresamente manifiestan la no correspondencia del contenido de la certificación catastral con la realidad física y de ahí que soliciten la modificación de la superficie registral de la finca y la descripción de las edificaciones realmente existentes, para adecuar la descripción del folio real al contenido del informe técnico que se testimonia, en el que si bien se manifiesta la coincidencia de linderos con la certificación catastral, expresamente certifica que en realidad la finca registral número 11.787, sobre la que se declara la obra nueva, tiene una superficie de mil ochocientos sesenta y seis metros cuadrados con cuarenta y dos decímetros cuadrados y que está conformada por parte de las parcelas 65 y 62 del Polígono 11 de rústica. Igualmente conforme a los arts. 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51.1 de su Reglamento el título ha de definir con precisión el objeto del derecho de propiedad y por tal motivo no basta con describir la finca como «Rústica, hoy en parte urbana. Trozo de terreno», pues ni se concreta o delimita cual es la porción de terreno que tiene tal naturaleza, ni del contenido de la certificación catastral se desprende la necesaria coincidencia con la superficie ocupada por las edificaciones, que según el Catastro es de ciento veinte metros cuadrados y conforme al título e informe técnico es de doscientos cincuenta metros cuadrados y veintiún decímetros cuadrados, debiendo además precisarse que tal consideración es a los solos efectos catastrales antes expuestos, ya que la totalidad de la finca se ubica en suelo con la consideración de rústico o utilizando la terminología del art. 12.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, «situación básica de suelo rural». Ha de ser confirmado pues el primer defecto de la nota de calificación en los términos expuestos. Es posible constituir un complejo inmobiliario sobre una única finca registral, debate que en la actualidad carece de sentido al estar admitida expresamente tal posibilidad por el art. 17.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, «el complejo inmobiliario podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias», lo que conduce a establecer el hecho diferencial que lo distinga de la propiedad horizontal tumbada, lo cual suele hacerse considerando que, en esta última, se mantiene la unidad jurídica y funcional de la finca, al permanecer el suelo y el vuelo como elementos comunes, sin que haya división o fraccionamiento jurídico del terreno que pueda calificarse de parcelación, no produciéndose alteración de forma, superficie o linderos. La formación de las fincas que pasan a ser elementos privativos en un complejo inmobiliario en cuanto crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad totalmente separada a las que se vincula en comunidad ob rem otros elementos, que pueden ser también porciones de suelo cómo otras parcelas o viales, evidentemente ha de equipararse a una parcelación a los efectos de exigir para su inscripción la correspondiente licencia si la normativa sustantiva

aplicable exige tal requisito (cfr. art. 17.2.º del Texto Refundido de la Ley de Suelo). En la actualidad el art. 17.6 exige en todo caso una licencia específica para este tipo de situaciones jurídicas. Por el contrario, la propiedad horizontal propiamente tal, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca –o derecho de vuelo– que le sirve de soporte no puede equipararse al supuesto anterior, pues no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno al que pueda calificarse como parcelación, pues no hay alteración de forma –la que se produzca será fruto de la edificación necesariamente amparada en una licencia o con prescripción de las infracciones urbanísticas cometidas–, superficie o linderos. Por otro lado, también el caso que nos ocupa puede considerarse como asimilado a una división a los efectos de la necesidad de obtención de la pertinente licencia en los términos que establece el art. 17.2 de la Ley del Suelo.- R. 21-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1545.pdf*

**COMUNIDADES AUTÓNOMAS.**

– CATALUÑA. USUCAPIÓN CONTRA TABULAS. RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR: El objeto de la calificación registral cuestiona posibilidad de inscripción de una sentencia judicial declarativa de la usucapión ganada por la señora E.C.T. en la esfera civil, y esta materia es limpiamente de derecho civil catalán y forma parte de una de las instituciones históricas más típicas de lo mismo, por lo cual para su resolución es competente esta Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, al amparo del art. 1 la L. 5/2009, de 28-4-2009, del recurso contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que se tengan que inscribir en un Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles de Cataluña. La resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3-10-2011, emitida con carácter de consulta vinculante, sobre emplazamiento y personación de la herencia yacente a efectos de practicar asentamientos registrales en procedimientos judiciales contra ella. Por lo tanto, solo a efectos doctrinales, entramos a analizar si tiene que ser de aplicación en este caso concreto, ya que, si bien no es una norma jurídica, es una consulta que tiene el carácter de vinculante para la Registradora de la Propiedad. Esta consulta expresa que no pueden acceder al Registro resoluciones judiciales que puedan dar lugar a una indefensión judicial patente del titular registral y por eso la calificación del Registrador tiene que abarcar en todo caso el hecho que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento. Esta consulta admite explícitamente que se es basado en los arts. 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que regulan la adopción de medidas de aseguramiento del patrimonio en los procedimientos judiciales de división de herencia, y entre las medidas figura la de nombramiento de un administrador judicial. Llega a la conclusión que el Registrador exigirá el nombramiento de un administrador judicial, a los efectos de calificar el trato sucesivo, en el casos de demandas contra ignorados herederos, pero será suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamadas a la herencia. En caso de que nos ocupa, el objeto del procedimiento no es una división de herencia, sino la declaración de una usucapión. A fortiori, no solo se demandan los ignorados herederos de M.P.T., sino también, y muy significativamente, los «ignorados propietarios de la finca que se encuentra el número 22 de la calle Francia de Calldetenes». Caro la usucapión, en el caso de producirse, no solo se produce perjudicando a los herederos de M.P.T., sino sobre todo, imponiéndose a la apariencia de dominio de los ignorados propietarios que ostentaban esta apariencia de dominio antes de que la sentencia judicial declarara la usucapión. Por lo tanto, no se tiene que aplicar la resolución vinculante alegada, cuyo contenido, por interpretación analógica, no se puede extender a casos en que la Ley no contempla la exigencia de administrador judicial. En este caso concreto la demanda no se dirige contra una herencia yacente, sino contra un ignorado propietario, sea o no heredero del titular registral.- R. 12-6-2014.- D.O.G.C. 20-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).
*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6648/1360825.pdf*

**CONCESIÓN ADMINISTRATIVA.**

– CANCELACIÓN POR RESOLUCIÓN UNILATERAL DE LA ADMINISTRACIÓN. Es cierto, como señala el Registrador en su calificación, que es principio básico del sistema registral español que la rectificación de los asientos del Registro presupone el consentimiento de su titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. arts. 1 y 40 de la L.H.). Ahora bien, como ha señalado este Centro Directivo (vid.

RR. 27-6-1989, 8-1-1999 y 10-3-2000) del mismo modo que cabe la modificación de situaciones jurídico-reales por resolución de la Administración aunque estén inscritas en virtud de un título no administrativo, con no menor razón deberá admitirse la modificación de la situación jurídica real inscrita en virtud de un título administrativo si en el correspondiente expediente, éste, por nueva resolución de la Administración, es alterado (cfr. arts. 102 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), y siempre que se trate de expedientes en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde, y se cumplan en él las garantías legales establecidas en favor de la persona afectada. Como afirma el art. 211, número 4, del R.D.Legislativo 3/2011, «los acuerdos que adopte el órgano de contratación pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos», o como disponía el art. 18 de la Ley de Contratos del Estado de 1965, «los acuerdos que dicte el órgano de contratación (...) en el ejercicio de sus prerrogativas de (...) resolución, serán inmediatamente ejecutivos». Tratándose de la resolución de un contrato de concesión administrativa, el acuerdo de resolución de la Administración actuante implica la extinción del derecho real de concesión del contratista y de todos los que de él traigan causa. Por tanto, al Ayuntamiento, en cuanto órgano de contratación, le corresponde acordar la resolución del contrato (vid. R. 11-10-2010), poniendo fin a la vía administrativa, y siendo tal acuerdo inmediatamente ejecutivo, sin perjuicio de la vía contencioso- administrativa. El vehículo para hacer constar la cancelación del derecho inscrito es el documento administrativo de resolución emanado de la Administración contratante (art. 156 del R.D.Legislativo 3/2011) que, como tal, goza de las presunciones de legalidad, ejecutividad y eficacia de los actos administrativos (arts. 56 y 57 de la L. 30/1992, de 26-11-1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), sin perjuicio de que el Registrador ejercite su competencia de calificación en los términos establecidos en el art. 99 del R.H. que ha sido objeto de una copiosa interpretación por parte de este Centro Directivo, en los términos antes examinados. En cuanto a la necesidad de la firmeza de la resolución administrativa, a que igualmente alude el Registrador en su calificación, como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente, se trata ciertamente de una hipótesis excepcional, pues, como ya se ha dicho, frente a la regla general en sede de rectificación de los asientos registrales que presupone el consentimiento del titular del asiento a rectificar o, en su caso, la oportuna resolución judicial firme dictada en juicio declarativo entablado contra aquel (cfr. arts. 1, 40, 82 y 220 de la L.H.), en este caso se pretende la rectificación en virtud de una resolución dictada en expediente meramente administrativo. Con todo, no puede negarse la eficacia rectificatoria de dicha resolución si ha agotado la vía administrativa, por más que sea susceptible de revisión en vía judicial, ya ante los tribunales contencioso- administrativos ya ante los tribunales ordinarios, pues, con carácter de regla general (no exenta de excepciones y de matizaciones importantes: vid. «ad exemplum» art. 39.4.a del R.D.Legislativo 2/2008, de 20-6-2008, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, o art. 29 del Reglamento de Costas), es necesaria y suficiente la firmeza en vía administrativa para que los actos administrativos que implican una mutación jurídico-real inmobiliaria sean susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad (vid., entre otros, art. 9.2, 18.6 y 51.1.a y g del citado T.R. de la Ley de Suelo, 53 de la Ley de Expropiación Forzosa y 27 del R.H., y RR. 22-6-1989, 14-10-1996 y 27-1-1998).- R. 12-2-2014.- B.O.E. 21-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3017.pdf*

**CONCURSO DE ACREEDORES.**

– ACCIÓN DE REINTEGRACIÓN Y PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. Ahora bien, este criterio se ha de matizar y complementar con la reciente doctrina jurisprudencial sobre la forma en que el citado obstáculo registral pueda ser subsanado. En efecto, la Sala de lo Contencioso de nuestro Tribunal Supremo ha tenido ocasión de manifestar recientemente en su S. 16-4-2013, en relación con la Resolución de esta Dirección General de 1-3-2013, en la parte de su doctrina coincidente con los precedentes razonamientos jurídicos, que «esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requi-

sitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Será pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para –en cada caso concreto– determinar si ha existido –o no– la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria. En el expediente que provoca la presente los titulares de las cargas cuya cancelación se ordena no han sido parte en el procedimiento en que así se ha dispuesto tal y como resulta de forma expresa de la documentación presentada. De la documentación resulta que dichos titulares no han sido ni emplazados ni citados si bien constan como personados en el procedimiento de concurso del que deriva la acción de reintegración en el que se ha dictado sentencia. Consta igualmente que en dicho procedimiento de concurso abreviado se notificó a todos los personados la admisión de la demanda incidental de rescisión. El recurrente considera que de la situación descrita no resulta indefensión alguna para los titulares de cargas cuya cancelación se ordena, que así lo confirma el art. 193 de la Ley Concursal y que los titulares registrales pudiendo no han hecho uso de su derecho a ser parte. Dichas afirmaciones no pueden compartirse por esta Dirección General. El mero hecho de que los titulares registrales estén personados en el procedimiento principal de concurso o el hecho de que hayan sido notificados de la existencia de una demanda, no los convierte en partes del procedimiento cuyo resultado se pretende inscribir.- R. 12-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4435.pdf*

– ANOTACIÓN DE DEMANDA. En el caso concreto de este expediente, como consecuencia de la situación concursal, en materia de competencia judicial procede la aplicación de la regla especial recogida en el art. 8 de la Ley Concursal, que viene a establecer en su apartado cuarto, en materia de medidas cautelares –como es una anotación preventiva de demanda, conforme a lo dispuesto en el art. 727.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–, que «la jurisdicción del Juez del concurso es exclusiva y excluyente en las siguientes materias... (4.º) Toda medida cautelar que afecte al patrimonio del concursado excepto las que se adopten en los procesos civiles que quedan excluidos de su jurisdicción en el párrafo 1.º». No estando en uno de esos supuestos excepcionales del párrafo 1.º, es competencia exclusiva y excluyente del Juez del concurso su adopción. En consecuencia, corresponde al Juez del concurso la competencia para ordenar que se practique una anotación preventiva de demanda, anotación que, evidentemente, afecta al patrimonio del titular registral concursado y debe adoptarse por el órgano judicial competente. No puede sostenerse el argumento referido a que deben atenderse las medidas cautelares dictadas por los jueces ordinarios en procesos declarativos seguidos contra sociedades en concurso por el hecho de que la Ley Concursal permita la adopción de medidas cautelares por los árbitros en las actuaciones arbitrales, puesto que este último tipo de medidas cautelares constituyen, precisamente, la excepción y no la regla general contenida en el art. 8.4 de la Ley Concursal, excepción que conforme a lo dispuesto en el art. 4.2 del Código Civil no puede aplicarse a supuestos distintos a los comprendidos expresamente en ellas.- R. 1-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8302.pdf*

– CANCELACIÓN DE CARGAS. Debe partirse, como regla general, de la competencia del Juez de lo Mercantil, encargado del concurso, para conocer de todas las incidencias de la ejecución. En efecto, es principio del Derecho concursal que el conjunto de relaciones jurídico patrimoniales del concursado quedan sujetas al procedimiento de concurso (art. 8 de la L. 22/2003, de 9 de julio, Concursal). Además, esta competencia del Juez del concurso se extiende, en razón a su vis atractiva, no solo para llevar a cabo las ejecuciones singulares, sino para ordenar también la cancelación de los embargos y anotaciones practicadas en las mismas, de manera que la regla general de que la competencia para cancelar una anotación preventiva la tiene el mismo Juez o Tribunal que la hubiera ordenado (cfr. art. 84 de la L.H.), puede extenderse a favor de esta competencia del Juez del concurso como consecuencia del procedimiento universal de ejecución. Esta competencia del Juez del concurso para cancelar embargos, queda sometida a una triple condición: a) que la decrete el Juez del concurso a petición de la administración

concursal; b) que concurra como causa habilitante el hecho de que el mantenimiento de los embargos trabados dificulte gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado, y c) la audiencia previa de los acreedores afectados. Ciertamente abierta la fase de liquidación, en el supuesto de haberse aprobado el plan de liquidación, estos requisitos del art. 55.3 deberán ser adaptados a la nueva situación concursal, puesto que la petición de la administración concursal estará justificada por la aprobación del plan de liquidación en el que se acuerde la cancelación de los embargos, y sin que sea ya exigible como requisito habilitante la continuidad de la actividad profesional o empresarial. Respecto a la exigencia de la audiencia previa de los acreedores afectados deberá entenderse sustituida por la notificación, común en los procesos de ejecución, respecto de titulares de derechos y cargas que han de cancelarse, de conformidad con el principio de tracto sucesivo registral del art. 20 de la L.H. y el de salvaguardia judicial de los asientos registrales del art. 1, párrafo tercero, de la misma Ley. En el caso del presente expediente, se pretende la cancelación de dos anotaciones de embargo. No se trata de acreedores que puedan seguir ejecución singular o aislada y tampoco se trata de créditos que gocen de privilegio especial con arreglo al art. 90 de la Ley (cfr. arts. 149.3 de la Ley Concursal). La cuestión se centra en determinar, si aprobado el plan de liquidación en el que se acuerda la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo, se precisa o no determinar en el mandamiento que se ha dado audiencia a los titulares de las anotaciones de embargo que se pretenden cancelar. Como ha quedado expuesto anteriormente, la exigencia de la audiencia de los acreedores afectados, existiendo un plan de liquidación aprobado, debe entenderse sustituida por la notificación. Tampoco cabe duda alguna de que esta notificación a los titulares de los embargos que se pretende cancelar es uno de los trámites de obligada calificación por parte del Registrador (cfr. art. 100 del R.H.), por lo que debe en estos términos confirmarse el primer defecto de la nota de calificación. Del art. 155 de la Ley Concursal, precepto aplicable a los créditos garantizados con hipoteca, aun existiendo plan de liquidación (cfr. S.T.S. de 23-7-2013), la cancelación de la hipoteca solo está prevista en los supuestos en que se proceda a la enajenación del bien hipotecado, sin subrogación, no con anterioridad, enajenación que ha de verificarse con estricto cumplimiento de las exigencias impuestas en el apdo. cuarto de este art. 155. Además, como ya se dijo por esta Dirección General (cfr. R. 18-11-2013) el auto por el que se apruebe el plan de liquidación ha de ser firme. En el presente expediente, se pretende la cancelación de sendas hipotecas constituidas a favor de «Banco de Galicia, S.A.» y de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», en cumplimiento del auto por el que se aprueba el plan de liquidación. Pero esta cancelación de las hipotecas se pretende que se verifique con anterioridad a la enajenación del bien hipotecado, posibilidad que no es admisible, por cuanto, como ha quedado expuesto en el anterior fundamento de derecho, el pago de los créditos con privilegio especial y, en su caso, la cancelación de la garantía hipotecaria ha de realizarse en cumplimiento estricto de los requisitos exigidos por el art. 155 de la Ley Concursal, como consecuencia de la enajenación del bien hipotecado.- R. 5-9-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10144.pdf*

– CANCELACIÓN DE EMBARGOS ADMINISTRATIVOS. La competencia del Juez del concurso es vis atractiva no solo para llevar a cabo las ejecuciones singulares, sino para ordenar también la cancelación de los embargos y anotaciones practicadas en las mismas, de manera que la regla general de que la competencia para cancelar una anotación preventiva la tiene el mismo Juez o tribunal que la hubiera ordenado (cfr. art. 84 de la L.H.), debe ceder a favor de esta competencia del Juez del concurso como consecuencia del procedimiento universal de ejecución, calificación de competencia que podrá hacer el Registrador al amparo en el art. 100 de la L.H. La universalidad de la ejecución dentro de la que el legislador ha entendido y ha querido mantener la preferencia para el cobro de procedimientos administrativos de ejecución en los que se hubiera dictado diligencia de embargo antes de la declaración de concurso, está sustentado en la naturaleza pública del acreedor y en facultad de autotutela de la Administración, como era ya tradición en nuestro Derecho de ejecución colectiva. Ahora bien, además de ser la diligencia de embargo administrativo anterior a la declaración concursal, los bienes no deben ser necesarios para la actividad profesional o empresarial del deudor. Cuestión esta última que, como ya tiene reiteradamente afirmado este Centro Directivo es una competencia del Juez del concurso. Este respeto a la ejecución aislada de las ejecuciones derivadas de diligencia administrativa de embargo anterior al concurso, se traduce en materia de cancelaciones, de manera que la posibilidad que tiene el Juez del concurso de ordenar cancelaciones en las ejecuciones que quedan suspendidas, no la tiene cuando se trata de cancela-

ciones de embargos susceptibles de ejecución separada. Así el art. 55.3 de la Ley Concursal termina diciendo con claridad que «el levantamiento y cancelación no podrá acordarse respecto de los embargos administrativos». No obstante la calificación de la competencia del Juez o tribunal y de la adecuación de la resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, debe conducir en este caso a un juicio favorable, a practicar el asiento y por tanto a estimar el recurso. En efecto, en el presente expediente, el Juez del concurso ha declarado la procedencia de la venta y la cancelación de las cargas, por considerarlo necesario –con profusión de argumentos– para la continuidad de la actividad de la concursada; y se ha dado audiencia a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, que podía haber interpuesto los recursos procedentes, incluido el de conflictos de jurisdicción, pero según consta en el mandamiento o no se han interpuesto o no han prosperado, pues la providencia por la que se ordena la cancelación es firme.- R. 1-4-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4714.pdf*

– CANCELACIÓN HIPOTECAS ANTERIORES A LA DECLARACIÓN DE CONCURSO. No habiéndose ejercitado separadamente la hipoteca (cfr. art. 57.3 de la Ley Concursal), el pago de los créditos hipotecarios ha de hacerse con cargo a los bienes afectos en proceso de ejecución colectiva (art. 155.1 de la Ley Concursal); y, no habiendo plan de liquidación (art. 148 de la Ley Concursal), procede enajenar los bienes conforme al art. 149.1.3.ª y su remisión al art. 155.4, en este caso mediante subasta; pagándose los créditos con privilegio especial, en la forma prevista en el art. 155.3, es decir, atendiendo a la prioridad temporal registral, siendo competente el Juez del concurso para ordenar la cancelación de las hipotecas, y, en este sentido, debe interpretarse el art. 149.3, siempre que los acreedores hipotecarios, cuyas hipotecas se pretenden cancelar, hayan sido debidamente notificados (arts. 656 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132.2 de la L.H.).- R. 1-4-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4715.pdf*

– EFECTO SOBRE LA AFECCIÓN POR DEBERES URBANÍSTICOS. Aunque pudiera entenderse que está garantizado con eficacia real a través de la afección de las fincas al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivado del art. 19 del R.D. 1.093/1997, y que el régimen aplicable es el previsto en los arts. 56 y 57 de la Ley Concursal, debe recordarse que estos preceptos solo permiten la ejecución aislada al margen del concurso cuando se trate de ejecución ya iniciada de acciones reales sobre bienes no afectos a la actividad empresarial y profesional del deudor. En efecto de acuerdo con lo dispuesto en el ya citado art. 56.2 de la Ley Concursal «solo se alzará la suspensión de la ejecución y se ordenará que continúe cuando se incorpore al procedimiento testimonio de la resolución del Juez del concurso que declare que los bienes o derechos no son necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor». Lo cierto es que no consta la resolución del Juez del concurso en este sentido. En el presente expediente, que la concursada titular de la finca ostenta condición de deudora principal y no de tercer poseedor resulta del hecho mismo de que, conforme al segundo de los mandamientos aportados para la calificación, se ha despachado –mediante ampliación– ejecución directamente contra la propia sociedad concursada al entender que los bienes están especialmente afectos al pago como consecuencia de la afección urbanística prevista en el art. 19 de la Ley del Suelo, circunstancia que impide, por definición, tenerla por tercero en la ejecución. Pero es que además, tal y como sostiene el Registrador en su nota, rige respecto de la sociedad adquirente de la finca –titular registral actual– el principio de subrogación personal en los deberes urbanísticos, al establecer el art. 19.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en su inciso segundo, que «El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario (..)». Se trata de una subrogación legal, ipso iure, que se produce aunque la Junta de Compensación no haya tenido conocimiento de la cesión.- R. 25-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9242.pdf*

– HIPOTECA CONSTITUIDA POR UN TERCERO EN GARANTÍA DEL IMPAGO FINAL DE LOS CRÉDITOS. REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN. La Resolución de este Centro Directivo de 3 de marzo de 2012, al igual que otras posteriores, recuerda que la obligación que evita el cierre presupone la presentación tributaria en el lugar correspondiente, razón por la que, a falta de norma legal habilitante, afirmó el procedimiento telemático Notarial no podía suplir la presentación en la oficina liquidadora correspondiente. En la misma línea argumental, ha de aceptarse, en este caso, la negativa del Registrador a admitir un impreso de autoliquidación, acompañado de solicitud de aplazamiento, que

consta presentado en una Comunidad Autónoma distinta del lugar en que se sitúa el inmueble y por ende procedente de una Administración Tributaria incompetente para recibir el pago. El art. 33.2 de la L. 22/2009, de 18 de diciembre, establece claramente el punto de conexión aplicable, fijado en el territorio del Registro en que debe procederse a la inscripción como base para la imputación de los rendimientos derivados del gravamen. Si la masa activa fuere insuficiente para el pago de los créditos contra la masa, no cupieran otras acciones o no estuviere debidamente garantizado el remanente crediticio, la administración concursal deberá proceder a pagar los créditos contra la masa conforme a un orden prefijado legalmente y, en su caso, a prorrata dentro de cada número de los previstos en el art. 176 bis 2.º de la Ley Concursal, descontados los gastos necesarios para la conversión en dinero de los bienes y derechos que eventualmente subsistan en la masa activa. Una eventual garantía sobre bienes no incluidos en la masa, de un tercero, no puede alterar las normas de liquidación si esta llegara a producirse, ni tampoco establecer excepciones respecto de la forma de satisfacción de los créditos en función de su carácter privilegiado u ordinario. El derecho real que, unilateralmente, propone el hipotecante no nace por tanto en garantía de supuestas obligaciones futuras. Supedita el desenvolvimiento de la garantía mediante ejecución –cuyos pormenores no son concretados– a la finalización del concurso actual mediante convenio liquidatorio, hecho futuro e incierto en el momento actual de la constitución de la garantía. También es condicionado el resultado, eventual, de un impago total o parcial de los créditos contra la masa activa concursal, sin que la razón alegada relativa a la confianza de terceros en el proceso concursal pueda considerarse suficiente por sí misma.- R. 20-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1544.pdf*

– INSCRIPCIÓN DEL CONVENIO. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. El recurso gubernativo no es el cauce para promover la anulación o rectificación de un asiento ya practicado. Aunque se haya aprobado el convenio por sentencia judicial, no por ello ha de procederse a la cancelación de la anotación o inscripción de declaración de concurso. Tal cancelación solo procederá cuando así se decreté por parte del Juez.- R. 13-12-2013.- B.O.E. 25-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/25/pdfs/BOE-A-2014-778.pdf*

**CONVENIO REGULADOR.**

– SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ÁMBITO. Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan solo de aquellas derivadas de la vida en común. Así resulta indubitadamente de la regulación legal que restringe el contenido necesario del convenio regulador a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos. Este Centro Directivo ha entendido que forma parte de las operaciones de liquidación la atribución de la vivienda familiar incluso en el supuesto de que su titularidad pertenezca por mitades a los cónyuges por adquisición realizada antes del matrimonio, pues en este supuesto su evidente afección a las necesidades del matrimonio justifica sobradamente su inclusión junto a los bienes adquiridos constante el régimen matrimonial (RR. 11-4 y 7-7-2012). Pero fuera de este supuesto las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son, en vía de principios, las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza.- R. 1-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8301.pdf*

– SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ÁMBITO. Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan solo de aquellas derivadas de la vida en común.

Así resulta indubitadamente de la regulación legal que restringe el contenido necesario del convenio regulador a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos. Este Centro Directivo ha entendido que forma parte de las operaciones de liquidación la atribución de la vivienda familiar incluso en el supuesto de que su titularidad pertenezca por mitades a los cónyuges por adquisición realizada antes del matrimonio, pues en este supuesto su evidente afección a las necesidades del matrimonio justifica sobradamente su inclusión junto a los bienes adquiridos constante el régimen matrimonial (RR. 11 de abril y 7-7-2012). Pero fuera de este supuesto las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son, en vía de principios, las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza.- R. 4-9-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10143.pdf*

– SEPARACIÓN Y DIVORCIO: VIVIENDA FAMILIAR. La determinación de si el convenio regulador aprobado judicialmente constituye o no, y en qué términos, título hábil para la inscripción de los actos realizados en el mismo entra dentro de la calificación registral, porque la clase de título inscribible afecta a los obstáculos derivados de la legislación del Registro, en cuyo art. 3 de la L.H. se prevén diferentes clases de documentos públicos en consonancia con cada uno de los actos a que se refiere el art. 2 de la propia Ley, sin que sean documentos intercambiables sino que cada uno de ellos está en consonancia con la naturaleza del acto que se contiene en el correspondiente documento y con la competencia y congruencia según el tipo de transmisión de que se trate. Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan solo de aquellas derivadas de la vida en común. Fuera de este ámbito, en vía de principios, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza. No cabe duda de que la liquidación de los bienes adquiridos por los cónyuges en consideración a su vida en común es cuestión que debe incluirse en los efectos del cese de esa vida en común. Con mayor razón en el caso que nos ocupa, por tratarse de la vivienda familiar. Como ha recordado recientemente este Centro Directivo, uno de los aspectos que por expresa previsión legal ha de regularse en los supuestos de nulidad, separación o divorcio del matrimonio, es el relativo a la vivienda familiar (cfr. Resoluciones de 11-4 y 19-5 (2.ª) de 2012) y obedece la exigencia legal de esta previsión a la protección, básicamente, del interés de los hijos; por lo que no hay razón para excluir la posibilidad de que el convenio regulador incluya la adjudicación de la vivienda familiar, que es uno de los aspectos que afecta al interés más necesitado de protección en la situación de crisis familiar planteada y que no es dañosa para los hijos ni gravemente perjudicial para uno de los cónyuges (cfr. párrafo 2.º del art. 90 del Código Civil). En ese marco es perfectamente posible pactar la disolución del condominio existente entre los esposos sobre la vivienda adquirida antes del matrimonio.- R. 8-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6986.pdf*

– SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO. Se debate en el presente recurso si es inscribible un testimonio de sentencia dictada en procedimiento de divorcio que aprueba el convenio regulador aportado a los autos, en el que se contiene en su apartado sexto –división, liquidación y adjudicación de bienes

proindiviso– la liquidación de la vivienda familiar adquirida por los cónyuges con carácter previo a la celebración del matrimonio y sin que ulteriormente se le hubiera conferido carácter ganancial. Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges derivadas de la vida en común. Y en este sentido resulta indubitado que el contenido del convenio regulador debe hacer necesariamente referencia, entre otras cuestiones, a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial (arts. 90 del Código Civil y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil citados en los «Vistos»). Por este motivo, el propio Código restringe la actuación del Juez, a falta de acuerdo, a las medidas anteriores (art. 91), como restringe también la adopción de medidas cautelares al patrimonio común y a los bienes especialmente afectos al levantamiento de las cargas familiares (art. 103). En este punto es particularmente relevante el dato de tratarse de la vivienda familiar, lo que permite considerar la existencia, junto a la causa onerosa que resulta del convenio, (acuerdo de división, asunción del préstamo hipotecario que pesa sobre la finca y compensación del saldo acreedor resultante de la liquidación de los bienes gananciales), de una causa familiar propia de la solución de la crisis matrimonial.- R. 29-9-2014.- B.O.E. 27-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

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

– SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO. Resulta indubitadamente de la regulación legal que restringe el contenido necesario del convenio regulador a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos (arts. 90 del Código Civil y concordantes de la L.E.C. citados en los «Vistos»). Por este motivo, el propio Código restringe la actuación del Juez, a falta de acuerdo, a las medidas anteriores (art. 91), como restringe también la adopción de medidas cautelares al patrimonio común y a los bienes especialmente afectos al levantamiento de las cargas familiares (art. 103). Fuera de este ámbito, en vía de principios, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza. Procede analizar si la vivienda perteneciente a ambos cónyuges pro indiviso según el Registro y no como bien consorcial, puede inscribirse mediante la adjudicación realizada en el convenio regulador o si es necesaria la escritura pública si se entendiera que es una extinción de comunidad ordinaria entre dos copropietarios ajena a una liquidación de la sociedad conyugal. En este punto es particularmente relevante el dato de tratarse de la vivienda familiar, lo que permite considerar la existencia, junto a la causa onerosa que resulta del convenio (mediante la asunción del préstamo hipotecario que pesa sobre la finca y la adjudicación al esposo de una cantidad complementaria compensatoria), de una causa familiar propia de la solución de la crisis matrimonial objeto del convenio. Desde el punto de vista de la causa de la atribución patrimonial, no cabe duda de que esta existe, pues se produce una contraprestación (cfr. art. 1.274 del Código Civil). Pero, además, dentro de las distintas acepciones del concepto de causa, como ha afirmado este Centro Directivo en sus recientes RR. 7-7 y 5-9-2012 y 26-6-2014 (2.a), existe aquí también una causa tipificadora o caracterizadora propia del convenio regulador, determinante del carácter familiar del negocio realizado, con lo que existe título inscribible suficiente por referirse a un negocio que tiene su causa típica en el carácter familiar propio de los convenios de separación, nulidad o divorcio, por referirse a la vivienda familiar y a la adjudicación de la misma, que entra dentro del interés familiar de los cónyuges y de sus hijos. Y lo mismo debe decirse de la plaza de garaje y trastero ubicados en el mismo inmueble –considerados como anejos de la vivienda en el propio convenio–, y por tanto vinculados funcionalmente a la vivienda como extensión de la misma, aunque registralmente tengan número de finca propio.- R. 26-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9245.pdf*

**COSTAS.**

– INMATRICULACIÓN Y DESLINDE. DOMINO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE. Ciertamente la Ley de Costas atribuye la competencia para realizar el deslinde de dominio público marítimo-terrestre al Servicio Periférico de Costas correspondiente (art. 20.3 del Reglamento de Costas) pero es preciso tener en cuenta que la actuación que lleva a cabo ahora la Autoridad Portuaria no es una operación de deslinde en los términos en que la Ley y Reglamento de Patrimonio de las Administraciones Públicas lo conceptúan. La Autoridad Portuaria no lleva a cabo el procedimiento de deslinde ni ninguna de las actuaciones previstas en los arts. 62 a 67 del citado Reglamento de Patrimonio ni en los correspondientes de la Ley y Reglamento de Costas. La Autoridad Portuaria se limita a instar la actuación del Registro de la Propiedad una vez que el deslinde ha finalizado y está debidamente aprobado en los términos legalmente previstos. En definitiva acreditado que la Autoridad Portuaria es titular de la adscripción de la finca demanial cuya inmatriculación se pretende y que le corresponde su gestión, no solo tiene atribuida competencia para solicitar su inscripción en el Registro de la Propiedad con la consecuente solicitud de rectificación de las inscripciones contradictorias, es que está obligada a hacerlo.- R. 9-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5065.pdf*

**CRISIS MATRIMONIAL.**

– CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ÁMBITO. Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan solo de aquellas derivadas de la vida en común. Así resulta indubitadamente de la regulación legal que restringe el contenido necesario del convenio regulador a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos. Este Centro Directivo ha entendido que forma parte de las operaciones de liquidación la atribución de la vivienda familiar incluso en el supuesto de que su titularidad pertenezca por mitades a los cónyuges por adquisición realizada antes del matrimonio, pues en este supuesto su evidente afección a las necesidades del matrimonio justifica sobradamente su inclusión junto a los bienes adquiridos constante el régimen matrimonial (RR. 11-4 y 7-7-2012). Pero fuera de este supuesto las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son, en vía de principios, las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza.- R. 1-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8301.pdf*

**CUMPLIMIENTO.**

– OBLIGACIONES FISCALES: SUSPENSIÓN DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL. COMPETENCIA D.G.R.N. FRENTE A LA C.A. DE CATALUÑA EN MATERIA DE RECURSO GUBERNATIVO: S.T.C. 16-1-2014. Como se desprende de la Sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional de 16-1-2014, el art. 1 de la L. 5/2009 del Parlamento de Cataluña no puede extender la competencia autonómica a la resolución de recursos fundados en Derecho civil común o en otros Derechos civiles forales o especiales «en ningún caso», y por tanto tampoco cuando el recurso o la calificación impugnada esté basada, además, en motivos relacionados con la infracción del Derecho civil catalán. «Tal es, en definitiva, la única interpretación adecuada a la legalidad constitucional que cabe efectuar del art. 1 en conexión con el art. 3.4», dice el Tribunal Constitucional en su Sentencia de 16-1-2014 (fundamento jurídico tercero). En conclusión, procede mantener la actual doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre interpretación de la L. 5/2009, de 28 de abril, en el sentido de ser competente para resolver los denominados «recursos mixtos» contra la calificación negativa de los títulos que deban ins-

cribirse en un Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles de Cataluña. Doctrina que resulta plenamente aplicable en el presente caso en el que si bien el defecto opuesto en la calificación recurrida se refiere a un requisito establecido en la Ley catalana del Derecho a la Vivienda, sin embargo, como ya se ha apuntado, lo que se plantea y debate en el presente expediente no es la procedencia en Derecho de tal defecto o causa obstativa para la inscripción, sino una cuestión previa de carácter procedimental cual es la interpretación del art. 254 de la L.H., en relación con la exigencia de que la calificación sea global y unitaria que impone el art. 258 de la misma Ley. Cuestión eminentemente y sin ningún género de dudas sujeta a la legislación hipotecaria, y por tanto al Derecho estatal, a la cual, además, se remite de forma expresa el art. 3.1 de la reiterada L. 5/2009 de Cataluña al señalar que «la legitimación para interponer los recursos establecidos por la presente Ley, la forma de intervención, el contenido, los plazos de presentación y la tramitación son los fijados por la L.H.». Caducados los asientos de presentación anteriores de un documento, el art. 108 del R.H. permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el Registrador –él mismo, o quien le suceda en el cargo– puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo. Como ha reiterado esta Dirección General, el Registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros Registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Pero es que, además, incluso en el caso de que el documento hubiese sido devuelto dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, tampoco estaríamos ante una calificación parcial sucesiva, pues en el caso objeto del presente expediente la que el recurrente considera como primera calificación no es tal, sino la comunicación de la suspensión de la calificación en cumplimiento del imperativo normativo impuesto por el art. 254 de la L.H.- R. 13-9-2014.- B.O.E. 9-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10271.pdf*

**DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE (También DERECHO DE TANTEO, RETRACTO y OPCIÓN DE COMPRA).**

– CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES. Aun cuando ni la L.H. ni su Reglamento regulan la cancelación de los derechos reales, cargas y gravámenes extinguidos como consecuencia de la consumación del derecho de opción, esta cuestión ha de ser resuelta teniendo en cuenta los principios generales, y en especial los hipotecarios, que informan nuestro ordenamiento jurídico, como ya se puso de manifiesto en la R. 7-12-1978. En el mismo sentido, al afectar el ejercicio del derecho de opción de forma tan directa a los titulares de derechos posteriores inscritos en la medida en que deben sufrir la cancelación del asiento sin su concurso, se requiere –como indicó la mencionada Resolución– que puedan al menos contar con el depósito a su disposición del precio del inmueble para la satisfacción de sus respectivos créditos o derechos, máxime cuando todas las actuaciones de los interesados tienen lugar privadamente y al margen de todo procedimiento judicial y con la falta de garantías que ello podría implicar para los terceros afectados.- R. 4-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3610.pdf*

– CATALUÑA. V.P.O. El hecho de fundamentar la nota de calificación negativa en la exigencia de requisitos legales añadidos a las situaciones jurídicas declaradas en sentencia judicial no presupone, en sí mismo, entrar a calificar el fondo de la resolución judicial, por lo cual no se puede acoger este argumento de la parte recurrente. Por lo tanto, el caso se sitúa dentro del ámbito de vigencia de la Ley catalana de la vivienda de 1991, que exigía en los arts. 50 y siguientes las notificaciones del propósito de transmitir o de la venta ya efectuada a la Administración, a los efectos que esta pudiera ejercitar sus derechos de tanteo y retracto. Para que se pueda producir la caducidad de estos derechos es necesario que se hayan producido las notificaciones de la venta proyectada, o de la venta ya consumada, en la Agencia de la Vivienda, y que desde la fecha de estas notificaciones haya transcurrido el plazo legal para ejercitarlos, que es de treinta días naturales, sin que se hayan ejercitado dentro de este plazo. No se ha acreditado que se haya efectuado ninguna comunicación del propósito de transmitir con anterioridad a la fecha de la compraventa, y por lo tanto, al no haber podido ejercitarse el derecho de tanteo, se aplica el art. 53 de la L. 24/1991, que dispone que la Administración de la Generalidad, o en su caso, ente público promotor,

podrá ejercitar el derecho de retracto.- R. 28-2-2014.- D.O.G.C. 11-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6579/1343351.pdf*

– DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO VOLUNTARIOS: REQUISITOS PARA SU CONFIGURACIÓN COMO DERECHO REAL INSCRIBIBLE. Ninguna duda ofrece la admisión en nuestro ordenamiento jurídico de los derechos de adquisición preferente constituidos por la voluntad de las partes como verdaderos derechos reales innominados. Y ello siempre que se cumplan los requisitos y se respeten los límites institucionales o estructurales propios de los derechos reales. Las objeciones del Registrador se refieren más bien a las exigencias derivadas del principio de especialidad registral, exigencias más apremiantes en el caso de los títulos relativos a la constitución de derechos reales atípicos en los que el Derecho dispositivo no puede integrar las lagunas del título constitutivo. El poder de configuración de nuevos derechos reales de la autonomía de la voluntad para adaptar las categorías jurídicas a las exigencias de la realidad económica y social, tiene en este sentido dos límites uno negativo y otro positivo. En razón del primero, como señaló la citada R. 14-6-2010 recogiendo abundante doctrina anterior, se impone como fundamental límite «el respeto a las características estructurales típicas de tales derechos reales, cuales son, con carácter general, su inmediatividad, o posibilidad de ejercicio directo sobre la cosa, y su absolutividad, que implica un deber general de abstención que posibilite dicho ejercicio sin constreñir a un sujeto pasivo determinado». O como afirma la R. 4-3-1993, y ha reiterado recientemente la de 19-12-2013, en este ámbito la autonomía de la voluntad «tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes, dado su significado económico-político y la trascendencia «erga omnes» de los derechos reales, de modo que la autonomía de la voluntad debe atemperarse a la satisfacción de determinadas exigencias, tales como la existencia de una razón justificativa suficiente, la determinación precisa de los contornos del derecho real, la inviolabilidad del principio de libertad del tráfico, etc.». Y en virtud del límite positivo, se hace «imprescindible la determinación del concreto contenido y extensión de las facultades que integran el derecho que pretende su acceso al Registro», pues esta determinación, esencial para el lograr el amparo registral (cfr. arts. 9 y 21 de la L.H. y 51 de su Reglamento) en los derechos reales atípicos, por definición, no puede integrarse por la aplicación supletoria de las previsiones legales. Respecto del carácter transmisible del derecho configurado, no se advierte motivo alguno por el cual pueda llegar a entenderse que los derechos de tanteo y retracto voluntarios pactados tienen carácter personalísimo. Y ello no solo por el carácter estrictamente excepcional que tienen los derechos personalísimos en el ámbito de los derechos patrimoniales, y por el régimen general de la sucesión «mortis causa» (arts. 657 y 659 del Código Civil) a que alude el recurrente, sino también porque la eficacia de los contratos, aun siendo subjetivamente relativa y no absoluta, se extiende no solo a los contratantes, sino también a sus herederos, y ello salvo respecto de los derechos y obligaciones derivados del contrato que no sean transmisibles bien «por la naturaleza, o por pacto, o por disposición de la Ley» (cfr. art. 1.257 del Código Civil). En relación con los derechos reales de retracto voluntarios se han de diferenciar dos tipos de plazos. Por un lado, el plazo de ejercicio del retracto una vez producida la enajenación que desencadena la posibilidad del ejercicio; este plazo debe concretarse en un «breve término» a contar desde que tal enajenación es notificada al titular del derecho de retracto o desde que pudo ser conocida por este titular. Término cuya concreción es requisito de la constitución misma del derecho de adquisición como derecho real. Y en segundo lugar, el plazo de duración del derecho mismo. En el caso de los derechos reales innominados que puedan constituirse al amparo de la doctrina del «numerus apertus» y del principio de la autonomía de la voluntad la cuestión que se plantea es determinar los límites legales que rigen en la constitución de estos derechos, pues, sin llegar a constituir prohibiciones de disponer, en cierta medida restringen la facultad de disponer y vinculan relativamente la propiedad.- R. 10-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5067.pdf*

– EJERCICIO. En el presente expediente se debate sobre si por el ejercicio, mediante otorgamiento de escritura de venta, de una opción de compra inscrita en el Registro de la Propiedad pueden cancelarse diversas anotaciones de embargo tomadas con posterioridad a la inscripción de la opción pero con anterioridad al ejercicio de la misma, con la particularidad de que en el supuesto de hecho de este expediente concurren las siguientes circunstancias: a) quien ejerce el derecho de opción de compra es cau-

sahabiente del titular de la opción, que la adquirió por cesión estando ya anotados los embargos sobre la finca; b) el ejercicio de la opción se realiza igualmente con posterioridad a las anotaciones del embargo; c) el importe de la compra se retiene íntegramente para el pago de dos hipotecas anteriores a la inscripción del derecho de opción. En el supuesto de hecho de este expediente la opción se configuró desde su nacimiento como transmisible y como tal consta inscrita, posteriormente se otorgó la oportuna escritura de cesión que igualmente tuvo su reflejo en el folio de la finca registral. La cláusula de transmisibilidad completa pues la configuración del derecho concedido quedando advertidos los terceros de que la opción podrá ejercitarse tanto por el optante originario como por aquel de quien traiga causa. Por lo tanto, la transmisión del derecho de opción así concebido no significará la pérdida de rango con respecto a derechos que accedan al Registro después de la inscripción en el mismo de su constitución, ya que si la opción se ejercita debidamente en los términos pactados, su transmisibilidad fue uno de ellos, desarrolla sus efectos sin solución de continuidad desde su constitución e inscripción con carácter real. Es también doctrina reiterada que el principio de consignación íntegra del precio establecido por diversas Resoluciones –entre ellas las de 11-6-2002–, debe impedir pactos que dejen la consignación y su importe al arbitrio del optante, pero no puede llevarse al extremo, pues implicaría, so pretexto de proteger a los titulares de los derechos posteriores a la opción, perjudicar al propio titular de la opción, que goza de preferencia registral frente a ellos.- R. 6-3-2014.- B.O.E. 11-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/11/pdfs/BOE-A-2014-3895.pdf*

**DERECHO DE OPCIÓN.**

– EJERCICIO Y CONSIGNACIÓN. REPRESENTACIÓN: ART. 98 L. 24/2001. La primera cuestión que se plantea en el presente recurso es determinar si al objeto de acreditar las facultades representativas, es suficiente hacerlo en relación a una certificación emitida por el Registrador Mercantil o si, por el contrario, es requisito imprescindible que el Notario manifieste que ha tenido a la vista copia autorizada de la escritura de nombramiento y aceptación de administrador. Ciertamente la certificación del Registro Mercantil sería título acreditativo de las facultades representativas, si aquella certificación fuera posterior al otorgamiento de la escritura de ejercicio unilateral de la opción de compra, de forma que se acreditara que en el momento del otorgamiento del negocio estuviera inscrito el cargo de administrador. Es decir la reseña de las facultades representativas debe estimarse suficiente (en virtud del juego de la presunción de exactitud y validez del contenido de los asientos registrales –cfr. art. 20 del Código de Comercio–) cuando queden acreditados los datos de dicha inscripción mediante el acompañamiento a la escritura calificada de la certificación registral correspondiente de fecha posterior al otorgamiento de aquella. No obstante, conviene recordar que este Centro Directivo ha venido señalando (cfr. R. 3-7-2013) «que el Registrador no se puede limitar a los medios de calificación que consistan en los documentos presentados y en los asientos de la propia finca de que se trata, sino que, atendiendo a una interpretación conforme a la realidad social y a la finalidad y principios del propio Registro, debe acudir a otras fuentes oficiales de información, como son el Registro Mercantil, el Libro de Incapacitados según el Índice General Informatizado y otros Registros que no sean de carácter reservado y sean accesibles, por lo que podría haber obtenido dicha información del Registro Mercantil». El párrafo segundo, del apartado sexto del art. 175 del R.H. determina que «en consecuencia de lo dispuesto en el párrafo segundo del art. 82 de la Ley, la cancelación de las inscripciones cuya existencia no dependa de la voluntad de los interesados en las mismas se verificará con sujeción a las reglas siguientes: (...) Si sobre los bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias se hubieren constituido derechos reales, también deberá cancelarse la inscripción de estos con el mismo documento, siempre que se acredite la referida consignación» (en un establecimiento bancario o Caja Oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto). Pretende el recurrente, de manera unilateral, imputar al pago del ejercicio del derecho de opción dos pagarés endosados al concedente con fecha, según recibo privado, de 28-9-2011, y en base a dicha imputación no realizar consignación alguna, por haberse realizado dicho pago con anterioridad a la constitución de la hipoteca. No obstante resultar extraño que el pago por el ejercicio del derecho de opción se verifique con anterioridad no ya a su ejercicio (escritura de 20-3-2014), sino incluso a la fecha de constitución del mismo derecho de opción (escritura del derecho de opción de 30-9-2011) –lo cual podría plantear dudas respecto a la causa del contrato de opción–, debe entenderse que dichos hipotéticos pagos, que además no quedan indubitadamente justi-

ficados, ni acreditado que lo fueran en pago del ejercicio del derecho de opción y no a otra posible obligación existente frente al concedente, no pueden ser oponibles a tercero, como se deduce del art. 32 de la L.H., para lo cual hubiera sido necesario su adecuado reflejo registral, cumpliendo los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria.- R. 27-9-2014.- B.O.E. 27-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

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

**DERECHO DE TRANSMISIÓN.**

– CATALUÑA. HERENCIA. SUCESIONES: IUS TRANSMISSIONIS. En materia competencial, la Dirección General de Derecho se hace eco de otros muchos pronunciamientos anteriores.

En cuanto al fondo, actualmente la regulación del ius transmissionis se encuentra establecida en el art. 461.13 de la L. 10/2008, de 10 de julio, del libro cuarto del Código civil de Cataluña, relativo a las sucesiones. Pero ya con anterioridad a su vigencia, la Resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña de fecha 25-11-2005 (en interpretación de los arts. 155, 258.1 y 265.3 de la Compilación de Derecho Civil de Cataluña de 21-7-1960 y de los arts. 29 –sobre todo los dos primeros incisos en lo que interesa a este supuesto– y 38.3 de la L. 40/1991, de 30 de diciembre, por la que se aprobó el Código de Sucesiones de Cataluña, hoy derogado y de tenor similar al actualmente vigente), señaló que, no obstante las disquisiciones doctrinales entorno a la operatividad del ius transmissionis frente a la sustitución ordenada por el testador, ha de operar siempre frente a la sustitución el derecho de transmisión, dado el tenor literal incluso del propio artículo, que emplea, igual que el actual, el adverbio «siempre». Y ello porque, aunque el testamento se constituye en ley de la sucesión, siendo determinante la voluntad del causante, no cabe presumir que por la existencia de sustitución vulgar se excluya el derecho de transmisión, pues eso sería una aplicación muy extensiva de difícil prueba, aun mas si se considera que, en el caso de producirse la aceptación, que puede ser tácita, por parte del primero instituido, los bienes no pasarían al sustituto vulgar, sino a los herederos del instituido en primer lugar. Tanto es así que si quería evitar el juego práctico del derecho de transmisión, es decir, que sus bienes pasaran a los herederos de su heredero, tenía a su alcance las sustituciones fideicomisarias, las fideicomisarias de residuo o hasta las preventivas de residuo, reguladas de manera amplia, completa y detallada en la normativa vigente. Así también, R. 16-2-2006.

Esta postura es reiterada en la R. 31-5-2010 (Fundamento de Derecho Segundo), citada por el Notario recurrente, aplicando ya, por la fecha de la apertura de la sucesión, la L. 40/1991, de 30 de diciembre. En esta Resolución, la Dirección invoca para apoyar su postura la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de fecha 10-11-2009, la R. 25-11-2005 antes mencionada y la Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de fecha 23-6-1986 (Fundamento de Derecho Tercero). En ella se ampara también, para un caso en que sí había aceptación por el hecho de haber dispuesto en testamento de los bienes de la herencia y, por tanto, se excluía el derecho de transmisión, la R. 17-3-2008, de la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas.

Por otra parte, en cuanto a la existencia de una declaración de herederos intestados versus derecho de transmisión, según interpretación dada por la Resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña de fecha 11-7-2007 (Fundamentos de Derecho Segundo y Tercero), para un caso resuelto bajo la vigencia de la normativa anterior, existiendo testamento y dándose la supervivencia del transmitente en relación con el primer causante, la muerte del transmitente sin aceptar ni repudiar la herencia y la capacidad sucesoria, no hay duda de la prevalencia del derecho de transmisión, máxime cuando en Derecho sucesorio catalán opera el principio nemo pro parte testatus pro parte intestatus decedere potest. Esto entronca a su vez con los supuestos en que procede la sucesión intestada (art. 441.1 de la L. 10/2008, de 10 de julio), en conexión con el art. 441.6.3 de la misma, de acuerdo con el cual lo establecido por el presente artículo se entiende sin perjuicio del derecho de transmisión de la herencia deferida y no aceptada y de los demás casos en que el presente código establece un orden de sucesión especial y con la interpretación de la vieja Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 5-12-1945 y 17-7-2006 y el Auto del Tribunal Superior de Cataluña de 26-7-1993. Asimismo, la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña en R. 4-7-2011, en la que se declaraban herederos intestados los parientes colaterales de la causante, constando que su marido aún vivía en el momento de la apertura de la sucesión, aunque hubiera fallecido cuando se tramitó

la declaración de herederos. En efecto, en los Fundamentos de Derecho Tercero y Cuarto de la citada Resolución, con base en los arts. 2.1, 9.1, 29 y 333 de la L. 40/1991, de 30 de diciembre, (hoy arts. 411.2, 412.1, 442.3 y 461.13 de la L. 10/2008, de 10 de julio), hacen prevalecer el derecho de transmisión y entiende que es requisito sine qua non la acreditación de la repudiación de los herederos del cónyuge viudo para que pueda operar la sucesión a favor de los colaterales (art. 338 de la L. 40/1991, hoy 442.9 de la L. 10/2008).

En cuanto a la jurisprudencia, resulta de interés la S.T.S.J. de Cataluña de fecha 12-7-2012, cuyo supuesto de hecho se centra en la discusión de la extensión de un fideicomiso de residuo sobre los bienes que la primera causante no había gravado con fideicomiso, pero sí la transmitente, realiza un recorrido histórico por la figura desde la época justinianea, para sentar la doctrina de que en el Derecho catalán se sigue en este punto la teoría de la adquisición directa del primer causante, no la tesis indirecta, como en el Derecho Civil común (cuestión esta hoy en revisión como se indica a continuación).

Por su parte, para el Derecho civil común, el Centro Directivo también ha tenido ocasión de pronunciarse sobre el derecho de transmisión y su operatividad. Así, la R. 26-3-2014, en que se apoya el recurso gubernativo, reiterada en la de fecha 11-6-2014 y apartándose de los pronunciamientos sostenidos en la R. 22-10-1999, entiende innecesaria de la intervención del cónyuge del transmitente en la partición de la herencia del transmisario, a la luz de la doctrina sentada en la S.T.S. 13-9-2013, recogiendo otras anteriores como la de 11-9-2011. No se trataba de una caso, pues, de conflicto entre sustitución y derecho de transmisión, sino que se parte de la operatividad de este.

En definitiva, en caso de conflicto entre ius tranmssionis y sustitución vulgar, prevalece el primero sobre la segunda.- R. 2.137/2014, 18-9-2014.- D.O.G.C. 30-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).
*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6717/1373303.pdf*

**DERECHO DE TRANSMISIÓN.**

– CÓNYUGE VIUDO DEL TRANSMITENTE. HERENCIA: PREVIA LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES. La S. 31-12-1998 estableció de forma clara «las consecuencias derivadas del tránsito de un régimen jurídico a otro como consecuencia de la disolución de la sociedad de gananciales, al declarar que ‘‘los bienes que, hasta entonces, habían tenido el carácter de gananciales, pasan a integrar (hasta que se realice la correspondiente liquidación) una comunidad de bienes postmatrimonial o de naturaleza especial, que ya deja de regirse, en cuanto a la administración y disposición de los bienes que la integran, por las normas propias de la sociedad de gananciales. Sobre la totalidad de los bienes integrantes de esa comunidad postmatrimonial ambos cónyuges (o, en su caso, el supérstite y los herederos del premuerto) ostentan una titularidad común, que no permite que cada uno de los cónyuges, por sí solo, pueda disponer aisladamente de los bienes concretos integrantes de la misma, estando viciado de nulidad radical el acto dispositivo así realizado’’». Por tanto, no cabe en modo alguno inventariar mitades indivisas de bienes anteriormente gananciales en las herencias de los partícipes en la disuelta sociedad de gananciales sin realizar la operación previa de liquidar aquella conforme a Derecho. Este Centro Directivo ha entendido (cfr. la R. 22-10-1999) que aceptada la herencia del segundo causante –transmitente– por quienes suceden «iure transmissionis», la legítima del cónyuge viudo de aquel no es un simple derecho de crédito frente a su herencia y frente al transmisario mismo, sino que constituye un verdadero usufructo sobre una cuota del patrimonio hereditario, que afecta genéricamente a todos los bienes de la herencia hasta que, con consentimiento del cónyuge legitimario o intervención judicial, se concrete sobre bienes determinados o sea objeto de la correspondiente conmutación (cfr. arts. 806 y 839, párrafo segundo, del Código Civil. Por ello, la anotación preventiva en garantía de los derechos legitimarios del viudo que se introdujo en la L.H. de 1909 fue suprimida en la vigente Ley de 1946). Entre esos bienes habrían de ser incluidos los que el transmisario hubiera adquirido como heredero del transmitente en la herencia del primer causante, por lo que debería reconocerse al cónyuge viudo de dicho transmitente el derecho a intervenir en la partición extrajudicial que de la misma realicen los herederos. No obstante, esta doctrina ha de ser revisada a la vista de los pronunciamientos que se contienen en la S.T.S. de 11-9-2013, según la cual «...debe concluirse, como fijación de la Doctrina jurisprudencial aplicable a la cuestión debatida, que el denominado derecho de transmisión previsto en el art. 1.006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del ius delationis en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero trans-

misario. No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el ius delationis, sino un mero efecto transmisivo del derecho o del poder de configuración jurídica como presupuesto necesario para hacer efectiva la legitimación para aceptar o repudiar la herencia que ex lege ostentan los herederos transmisarios; todo ello, dentro de la unidad orgánica y funcional del fenómeno sucesorio del causante de la herencia, de forma que aceptando la herencia del heredero transmitente, y ejercitando el ius delationis integrado en la misma, los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente».- R. 26-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4552.pdf*

**DERECHO INTERNACIONAL.**

– DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO. LEY REGULADORA DE LA SUCESIÓN MORTIS CAUSA. El supuesto de hecho es el siguiente: el señor G.C.R. de nacionalidad británica y residente en España, fallece en Cádiz en el año 2013, bajo testamento abierto otorgado ante Notario español. En él instituyó heredera de todos los bienes, derechos y acciones que el testador poseyere en España a su esposa doña C.L.R. y en caso de que esta le premuriera, a sus hijos G. y P.R., habidos de nupcias anteriormente contraídas con doña D.K.R, por partes iguales entre ellos. Además manifestó que esa disposición era factible conforme a su ley nacional. Alega la recurrente contra la calificación que «el art. 83 del Reglamento 650/2012 permite la elección de ley aplicable por el causante, aunque aún no esté en vigor dicho Reglamento comunitario». Es cierto que el apdo. 2 del mismo precepto adelanta la admisibilidad de la «professio iuris», ampliando incluso sus términos al periodo de «vacatio legis», estableciendo que «cuando el causante hubiera elegido, antes del 17-8-2015, la ley aplicable a su sucesión, esa elección será válida si cumple las condiciones establecidas en el capítulo III o si cumple las condiciones de validez en aplicación de las normas de Derecho internacional privado vigentes, en el momento en que se hizo la elección, en el Estado en el que el causante tenía su residencia habitual o en cualquiera de los Estados cuya nacionalidad poseía». Pero esta norma de derecho transitorio, cuyo objeto es facilitar la preparación de las sucesiones «mortis causa» cuando el testamento sea otorgado con anterioridad a dicha fecha, no resulta aplicable al caso aquí debatido. En primer lugar, porque no puede entenderse realizada la elección de ley aplicable en el título sucesorio, en cuanto simplemente se reconoce la nacionalidad del causante sin expresa declaración de sometimiento a su ley nacional, manifestación que ha de ser explícita conforme al considerando 39 del Reglamento. Y en segundo término, porque de acuerdo con el art. 83.1 «las disposiciones del presente Reglamento se aplicarán a la sucesión de las personas que fallezcan el 17-8-2015 o después de esa fecha». En el presente caso, fallecido el causante en 2013 no cabe alegar la aplicación retroactiva del Reglamento ni elección de ley alguna conforme al mismo. En consecuencia, mientras dicho instrumento no se encuentre en vigor, para la resolución de la cuestión ahora planteada debe partirse de la «lex fori», esto es la española, la cual determina, conforme al art. 9.8 del Código Civil, que la ley aplicable es la personal del causante, dado que España no ha firmado el Convenio de La Haya de 1989, relativo a ley aplicable a las sucesiones por causa de muerte que conduce a otras conexiones. Acoge así dicha norma el principio de universalidad de la sucesión, (con la única excepción prevista en su último párrafo a favor de la eventual aplicación de ley rectora de los efectos del matrimonio), de modo que el fenómeno sucesorio se sujeta siempre a la ley de la nacionalidad del causante, salvo que las normas de conflicto de esta remitan a la ley española, único caso de reenvío admitido por nuestras normas de Derecho Internacional Privado (cfr. art. 12.2 del Código Civil). Sin embargo, ese reenvío de primer grado, como ya afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 24-10-2007, no debe aceptarse en materia de sucesión por causa de muerte si ello provoca un «fraccionamiento legal de la sucesión», que de esa forma se vería regulada por varias leyes, ya que el art. 9.8 del Código Civil está presidido por los principios de unidad y universalidad de aquella. Por tanto, en un caso como el actual en que una parte del patrimonio inmobiliario está ubicado en España, la remisión de la ley inglesa a la española en cuanto a este último debe ser rechazada, prevaleciendo, por tanto, las normas sobre libertad de testar propias del Derecho inglés, frente a las restricciones que respecto de tales reglas impone la ley española. Y esto, que se aplica paradigmáticamente, al ámbito de los derechos legitimarios, ha de aplicarse también en relación con la regulación de la reserva vidual del art. 968 a que se refiere el Registrador en su nota de calificación. Los derechos del reservatario proceden, por

tanto, no de una disposición del primer causante o del reservista, sino de un llamamiento legal. Lo que implica que dicho llamamiento solo será efectivo cuando esté previsto en la «lex successionis» aplicable «in casu», lo que no ocurre, como se ha argumentado, en el presente supuesto en el que el reenvío de la ley inglesa designada por nuestra norma de conflicto (vid. art. 9.8 del Código Civil) hace a la ley española (art. 12.2 del Código) no puede aceptarse, según la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo, cuando el resultado de su aceptación parase en una quiebra del principio de unidad de la sucesión, lo que sucedería en el caso objeto del presente expediente de admitirse la aplicación de la ley sucesoria española a los bienes inmuebles ubicados en España.- R. 13-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10140.pdf*

– PRIVADO. EFECTOS PATRIMONIALES DEL MATRIMONIO. El supuesto de hecho es el siguiente: don M. S. R., de nacionalidad española, y doña A. T. B. S., de nacionalidad portuguesa, contrajeron matrimonio en 1983 en Münster (Alemania). Su matrimonio fue celebrado, según consta en la certificación del mismo, en la forma prevista en la ley alemana y fue inscrito en el Registro Civil del Consulado General de España en Dusseldorf (Alemania). Mediante la escritura ahora calificada, los esposos disuelven la sociedad de gananciales que manifiestan era el régimen legal aplicable a su matrimonio, al considerar que la ley española regía ab origine los efectos personales y patrimoniales. Tras liquidar parcialmente la comunidad, pactan que en lo sucesivo se rija su economía matrimonial por el régimen de participación regulado en el Código Civil español. Por tanto, el primer tema a decidir es si habiendo contraído matrimonio los esposos antes de la entrada en vigor de la Ley de 15-10-1990, pero después de la entrada en vigor de la Constitución Española de 1978 –no se prejuzga ahora supuesto distinto– será aplicable la ley anterior a un efecto que se produce en la actualidad, cual es la decisión de los esposos de liquidar su comunidad patrimonial, o si por el contrario, será de aplicación, al carecer de transitorias al respecto, la norma que se encontraba vigente en el momento de celebración del matrimonio (arts. 9.2 y 9.3 en redacción de 1973-1974). El T.S. en su S. 11-2-2005 rechaza la eficacia actual de una solución discriminatoria. Deduce la Sentencia que a los matrimonios contraídos con anterioridad al Título Preliminar del Código Civil, en la redacción dada por la Ley de Bases de 1973, así como los contraídos con anterioridad a la promulgación de la Constitución Española se regirán por la última ley nacional común durante el matrimonio y, en su defecto, por la ley nacional correspondiente al marido al tiempo de su celebración; que a los matrimonios contraídos después del 29-12-1978, fecha de entrada en vigor de la Constitución, hasta la Ley de 15-10-1990, deberá estarse a lo establecido en la S.T.C. 39/2002, de 14-2-2002, en cuanto declara inconstitucional el art. 9.2 del Código Civil, según la redacción dada por el D. 1.836/1974, de 31-5-1974, en el inciso «por la ley nacional del marido al tiempo de la celebración»; y a los matrimonios contraídos después de la vigencia de la Ley de 15-10-1990 se les aplicará la normativa contenida en el art. 9.2, si bien debe tenerse en cuenta la modificación operada posteriormente en el art. 107 del Código Civil. Si bien es cierto que en la lógica del sistema se encuentra la congelación inicial de efectos de matrimonio –sin perjuicio de la posibilidad de cambio de su régimen patrimonial– estableciendo su fijación en el momento de celebración del matrimonio, no lo es menos, que en el caso de los matrimonios contraídos bajo el imperio de la Ley de 1974 ha de tenerse presente que la declaración de inconstitucionalidad, como se ha indicado, no ha sido solucionada por el legislador. Por ello aunque la inconstitucionalidad no puede ser objeto de modulación en cuanto efecto automático, nada impide que la laguna legal quede voluntariamente integrada por la decisión de ambos esposos reconociendo, con carácter retroactivo al inicio de su matrimonio, la aplicación de ley española. Siendo prueba de los hechos inscritos la inscripción –e indicación– en el Registro Civil y existiendo una laguna legal no colmada por el legislador, creada por la indicada declaración de inconstitucionalidad del último inciso de la anterior redacción del art. 9.2 del Código Civil, ha de considerarse suficientemente acreditada la existencia de sociedad de gananciales entre los esposos.- R. 9-7-2014.- B.O.E. 31-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/31/pdfs/BOE-A-2014-8209.pdf*

– PRIVADO. EFECTOS PATRIMONIALES DEL MATRIMONIO. En el presente expediente, dictada sentencia por la que se declara: que el actor es heredero ab intestato –junto con sus hermanos– de cierto causante, que unos metros de determinada finca registral pertenecen al caudal relicto de dicho causante, y que es nula la escritura de aportación a la sociedad de gananciales de la finca en cuestión, se presenta

mandamiento del secretario judicial ordenando proceder a la cancelación de la inscripción primera de la referida finca, conforme a lo también previsto en la propia sentencia. El Registrador suspende la cancelación de la inscripción ordenada porque la finca registral a que refiere la sentencia fue aportada a una junta de compensación originando cinco fincas de reemplazo independientes, sobre las cuales se arrastró anotación de demanda a favor del actor del procedimiento en que recayó la sentencia y, dado que se canceló la hoja registral de la finca aportada y que dicha anotación de demanda se encuentra gravando a las fincas de reemplazo, hace falta indicar si se quiere cancelar dichas fincas de reemplazo, inscribir el derecho de participación que ostenta el actor en el caudal relicto de la finca aportada en las fincas de reemplazo, o si se procede a realizar la correspondiente segregación aportando las oportunas licencias administrativas. Lo procedente es despachar el mandamiento en cuanto a la declaración de nulidad de la escritura de aportación a gananciales, e identificación de los actores como titulares actuales de las fincas de reemplazo, en cuanto herederos abintestato de la aportante anterior titular registral. Es decir, que no cabe duda de que lo que se puede inscribir como consecuencia de la sentencia en la que se anotó la demanda, es la inscripción de la finca de resultado a favor de quienes la sentencia reconoce derecho sobre la finca. Para ello es preciso que se especifique el mandamiento la identidad y cuota de cada propietario, aclarando la titularidad controvertida de las fincas de resultado. Por todo ello, en tanto el título judicial no determine concretamente las titularidades o porciones de titularidades a las que, como consecuencia del proceso judicial en cuestión, correspondan las fincas de resultado inscritas que fueron adjudicadas en sustitución de la finca de origen objeto del procedimiento –y que tendrán que estar suficientemente identificadas–, no podrá inscribirse definitivamente el derecho de dominio a favor de los verdaderos titulares, pero entretanto –por subrogación real– procederá el reflejo tabular de la sentencia por nueva anotación preventiva o al margen de la inscripción de la titularidad controvertida en las fincas de resultado, como este Centro Directivo ha admitido en ciertos casos para mayor claridad de la titularidad inscrita (cfr. R. 5-5-2006).- R. 10-7-2014.- B.O.E. 31-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/31/pdfs/BOE-A-2014-8210.pdf*

**DERECHO TRANSITORIO.**

– CALIFICACIÓN REGISTRAL. APLICACIÓN TEMPORAL DE LAS NORMAS. Las reformas llevadas a cabo en la Ley de Propiedad Horizontal por la disposición final primera de la L. 8/2013, no estaban vigentes el día 25 de junio de 2013, fecha de autorización de la escritura objeto de calificación. La disposición final vigésima de la L. 8/2013, de 26 de junio, dispuso que la misma entraría en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», circunstancia que se llevó a cabo el día 27 de junio de 2013; consecuentemente la entrada en vigor se produjo el día 28 de junio de 2013. En definitiva, al tiempo de la autorización de la escritura y de acuerdo a la norma vigente no había cuestión en relación a la cláusula debatida tal y como pacíficamente dan por sentado la Registradora y el recurrente en los escritos que forman parte de este expediente.- R. 15-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1542.pdf*

– RECURSO GUBERNATIVO. PLAZO. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY 1/2013. Como cuestión procedimental previa plantea el Registrador en su informe la extemporaneidad del recurso por haber sido interpuesto más de un mes después de la notificación de la nota de calificación recurrida. Sin embargo, habiéndose notificado la calificación negativa al presentante por fax, no se ha acreditado, en el expediente, haber consentido dicha forma de notificación al tiempo de la presentación del título (cfr. art. 322 de la Ley Hipotecaria), por lo que de conformidad con la doctrina sentada por este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 19 de abril de 2013), en atención al principio «in dubio pro accione» no puede concluirse que el recurso haya sido interpuesto fuera de plazo. Como resulta nítidamente del texto de la disposición transitoria, quedan excluidos de su aplicación aquellos procedimientos en los que se haya puesto en posesión del bien adjudicado en la persona del adjudicatario. Ahora bien, como la puesta en posesión es posterior en cualquier caso a la adjudicación (art. 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el mero testimonio del decreto de adjudicación no será por sí mismo suficiente para acreditar que a fecha 15 de mayo de 2013 ya se había producido aquella. En consecuencia, fuera de los supuestos en que el testimonio del decreto de adjudicación recoja efectivamente dicha circunstancia, por haberse emitido con posterioridad a la di-

ligencia de entrega de posesión, deberá acompañarse de escrito del secretario judicial del que resulte que ha sido entregada la posesión antes de la repetida fecha como requisito para obtener la inscripción del inmueble a favor del adjudicatario y proceder, en su caso, a las cancelaciones pertinentes (art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).- R. 9-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1196.pdf*

**DESLINDE.**

– INMATRICULACIÓN Y DESLINDE. DOMINO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE. Ciertamente la Ley de Costas atribuye la competencia para realizar el deslinde de dominio público marítimo-terrestre al Servicio Periférico de Costas correspondiente (art. 20.3 del Reglamento de Costas) pero es preciso tener en cuenta que la actuación que lleva a cabo ahora la Autoridad Portuaria no es una operación de deslinde en los términos en que la Ley y Reglamento de Patrimonio de las Administraciones Públicas lo conceptúan. La Autoridad Portuaria no lleva a cabo el procedimiento de deslinde ni ninguna de las actuaciones previstas en los arts. 62 a 67 del citado Reglamento de Patrimonio ni en los correspondientes de la Ley y Reglamento de Costas. La Autoridad Portuaria se limita a instar la actuación del Registro de la Propiedad una vez que el deslinde ha finalizado y está debidamente aprobado en los términos legalmente previstos. En definitiva acreditado que la Autoridad Portuaria es titular de la adscripción de la finca demanial cuya inmatriculación se pretende y que le corresponde su gestión, no solo tiene atribuida competencia para solicitar su inscripción en el Registro de la Propiedad con la consecuente solicitud de rectificación de las inscripciones contradictorias, es que está obligada a hacerlo.- R. 9-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5065.pdf*

**DEUDOR NO HIPOTECANTE.**

– PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA. Por lo que se refiere al deudor no hipotecante, es decir quien no es dueño de la finca contra la que se dirige la acción real hipotecaria, el fundamento de la extensión de la calificación registral al requisito de haberse demandado y requerido de pago al deudor, no puede radicar en el principio de tracto sucesivo, puesto que no es titular registral, pero existen importantes conexiones entre la obligación del deudor y la garantía real hipotecaria que podrían explicar que el legislador exija que la acción se dirija también contra el deudor aunque no sea dueño de la finca. Aparte de las incidencias que pueden producirse a lo largo del procedimiento, en cuanto a la posibilidad de que el deudor demandado pague y pueda participar en la subasta elevando las pujas de la misma, existe una razón fundamental para la intervención del deudor y es que dentro del mismo procedimiento de ejecución se prevé que si la enajenación de la finca fuera insuficiente para el pago de la obligación, se permite al acreedor que continúe el procedimiento con el embargo de otros bienes del deudor para la satisfacción de la parte que ha quedado sin pagar. De ahí que, en principio, la falta de demanda contra el deudor y el requerimiento de pago al mismo supone la infracción de un trámite esencial del procedimiento y podría entenderse que da lugar a la nulidad del procedimiento, a efectos registrales, teniendo en cuenta la rigidez de los trámites del mismo y la necesidad de cumplir los requisitos de requerimiento y notificaciones previstas en la ley. Ahora bien, respecto a la consideración del defecto como insubsanable, según resulta de la calificación registral recurrida, hay argumentos para considerar que se trata de defecto subsanable siempre que, como ocurre en el caso ahora planteado, se den una serie de circunstancias especiales que permitan superar el defecto. Uno de esos supuestos especiales, que como alega el recurrente concurre en este caso, es cuando el deudor no hipotecante está en situación de quiebra. En este caso, si se acreditara debidamente tal situación, hay que observar, lo mismo que sucede en el caso del concurso de acreedores, que se suspenden las ejecuciones dirigidas contra el mismo, a pesar de lo cual sería posible seguir la ejecución contra los de más interesados.- R. 22-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9234.pdf*

**DIVISIÓN HORIZONTAL.**

– LICENCIA. REQUISITOS FISCALES: OBLIGACIÓN DEL REGISTRADOR. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: TÍTULOS PRESENTADOS CON ANTERIORIDAD. Impone dicho art. 17.6

del T.R. de la Ley de Suelo terminantemente que «la constitución y modificación del complejo inmobiliario –no del previamente diferenciado régimen de propiedad horizontal– deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio Notarial de la misma. No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes: a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel; b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos». De este modo ha sentado este Centro Directivo (vid. R. 21-2-2014) que la autorización de la Administración competente solo se exige para los casos de constitución o modificación de un complejo inmobiliario privado y no de un régimen de propiedad horizontal, salvo que las excepciones señaladas por Ley y siempre que no se encubra tras la constitución del régimen de propiedad horizontal un verdadero complejo inmobiliario –circunstancia no planteada por el Registrador en la nota– o que la legislación de la Comunidad Autónoma aplicable sujete la división horizontal como operación específica a licencia de forma expresa, cuestión que tampoco ha sido considerada por el Registrador en el presente expediente. Ahora bien, la falta de necesidad de una licencia administrativa expresa, no excluye que el régimen de división horizontal deba adecuarse a la licencia obtenida para la obra nueva. De este modo el art. 53 de las normas complementarias al R.H. en materia urbanística, dispone que «para inscribir los títulos de división horizontal o de modificación del régimen ya inscrito, se aplicarán las siguientes reglas: a) No podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite, mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, que se permite mayor número. No será de aplicación lo dispuesto en este número a las superficies destinadas a locales comerciales o a garajes, salvo que del texto de la licencia resulte que el número de locales comerciales o de plazas de garaje constituye condición esencial de su concesión». El segundo defecto recurrido, es el referente a la necesidad de haber presentado la correspondiente autoliquidación, declaración o comunicación relativa al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana en relación a adjudicación de los elementos privativos a los diferentes copropietarios de la finca matriz en función de sus respectivas cuotas que se realiza en la escritura calificada, también debe mantenerse. Imponer al Registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en la escritura supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el Registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, si por tener dudas de su sujeción o no y para salvar su responsabilidad, exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes –en este caso, municipales– los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por Ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. art. 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida. Hallándose suspendida la inscripción de un derecho contenido en un título previo al ahora calificado y que atribuye a su titular facultades que, al menos en apariencia, pueden, en caso de inscribirse, afectar al desenvolvimiento del título posterior, deberá suspenderse la calificación de este en todo lo que pueda verse afectado por el primero en tanto mantenga vigencia el asiento de presentación practicado con anterioridad.- R. 3-10-2014.- B.O.E. 31-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

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

– PROPIEDAD HORIZONTAL. NECESIDAD DE LICENCIA PARA DIVIDIR ELEMENTOS PRIVATIVOS. La cuestión que se plantea en este recurso es si para inscribir la segregación de una parte de un local comercial integrante de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, para formar un nuevo elemento privativo, se precisa o no la autorización administrativa correspondiente prevista en el art. 10.3.b de la Ley de Propiedad Horizontal, modificado por la L. 8/2013 de 26 de junio, habida cuenta de que la escritura de segregación se otorga estando ya en vigor la citada reforma legal. Ciertamente, el parámetro interpretativo más habitual y pacífico es el de que cuando la ley establece requisitos

de orden civil relativos a los consentimientos necesarios para la validez de un acto, su incumplimiento constituye por sí mismo defecto que impide la inscripción registral, y ello sin necesidad de que por cada requisito exista una proclamación expresa sobre sus repercusiones en la calificación registral, pues ya existe una previsión genérica en el art. 18 de la L.H. que ordena calificar, entre otros extremos, la validez de los actos dispositivos. En cambio se ha venido considerando también, de modo habitual y pacífico, que cuando la Ley, ya fuera estatal o autonómica, cada una en el ámbito de sus respectivas competencias, establece requisitos, no ya relativos a los consentimientos precisos de los interesados o afectados directos, sino autorizaciones administrativas, la omisión de estas últimas solo constituye impedimento para la inscripción registral si hay una previsión normativa expresa en tal sentido y que además ha de emanar del Estado, en tanto que titular de la competencia exclusiva sobre la ordenación de los instrumentos y registros públicos y como se ha acreditado en el caso objeto de esta Resolución existe esa expresa previsión en la normativa estatal: arts. 10.3.b Ley de Propiedad Horizontal (aplicable a los supuestos de edificaciones sometidos a dicho régimen especial de propiedad), y 17.6 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (referido a los conjuntos inmobiliarios), al que se remite expresamente el primero de ellos.- R. 20-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4446.pdf*

**DIVISIÓN MATERIAL.**

– PARCELACIÓN URBANÍSTICA. VENTA DE PARTICIPACIÓN INDIVISA DE FINCA. Sobre la cuestión planteada, este Centro Directivo se ha pronunciado en reiteradas ocasiones desde la Resolución de 10 de octubre de 2005 hasta las más recientes, y especialmente la de 2 de enero de 2013, han fijado sistemáticamente la doctrina en la materia según la cual, sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el Registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola, la afirmación de que exista una parcelación ilegal, ya que para ello es necesario, bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuya el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente, bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación. Ahora bien, ni la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble en la escritura ni la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación, reiterada posteriormente en el acta, bastan por sí solas para excluir la calificación de parcelación urbanística, pues el elemento decisorio es la existencia de indicios suficientes, que desvirtúen dichas afirmaciones. Por lo tanto, la simple comprobación de la referencia catastral incorporada al documento, en la que consta que la participación de que es titular la vendedora tiene un uso individualizado como almacén-estacionamiento y forma parte de una finca en la que existe una construcción, constituye un elemento de juicio que permite concluir que probablemente exista una parcelación ilegal, presunción esta que solo puede desvirtuarse por la obtención de la oportuna licencia de segregación o declaración municipal de su innecesariedad.- R. 28-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1807.pdf*

**DIVORCIO.**

– CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO. Se debate en el presente recurso si es inscribible un testimonio de sentencia dictada en procedimiento de divorcio que aprueba el convenio regulador aportado a los autos, en el que se contiene en su apartado sexto –división, liquidación y adjudicación de bienes proindiviso– la liquidación de la vivienda familiar adquirida por los cónyuges con carácter previo a la celebración del matrimonio y sin que ulteriormente se le hubiera conferido carácter ganancial. Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges derivadas de la vida en común. Y en este sentido resulta indubitado que el contenido del convenio regulador debe hacer necesariamente referencia, entre otras cuestiones, a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial (arts. 90 del Código Civil y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil citados

en los «Vistos»). Por este motivo, el propio Código restringe la actuación del Juez, a falta de acuerdo, a las medidas anteriores (art. 91), como restringe también la adopción de medidas cautelares al patrimonio común y a los bienes especialmente afectos al levantamiento de las cargas familiares (art. 103). En este punto es particularmente relevante el dato de tratarse de la vivienda familiar, lo que permite considerar la existencia, junto a la causa onerosa que resulta del convenio, (acuerdo de división, asunción del préstamo hipotecario que pesa sobre la finca y compensación del saldo acreedor resultante de la liquidación de los bienes gananciales), de una causa familiar propia de la solución de la crisis matrimonial.- R. 29-9-2014.- B.O.E. 27-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

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

– CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ÁMBITO. Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan solo de aquellas derivadas de la vida en común. Así resulta indubitadamente de la regulación legal que restringe el contenido necesario del convenio regulador a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos. Este Centro Directivo ha entendido que forma parte de las operaciones de liquidación la atribución de la vivienda familiar incluso en el supuesto de que su titularidad pertenezca por mitades a los cónyuges por adquisición realizada antes del matrimonio, pues en este supuesto su evidente afección a las necesidades del matrimonio justifica sobradamente su inclusión junto a los bienes adquiridos constante el régimen matrimonial (RR. 11-4 y 7-7-2012). Pero fuera de este supuesto las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son, en vía de principios, las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza.- R. 1-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8301.pdf*

– CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ÁMBITO. Procede analizar si la vivienda perteneciente a ambos cónyuges pro indiviso según el Registro y no como bien ganancial, puede inscribirse mediante la adjudicación realizada en el convenio regulador o si es necesaria la escritura pública si se entendiera que es una extinción de comunidad ordinaria entre dos copropietarios ajena a una liquidación de la sociedad conyugal. En este punto es particularmente relevante el dato de tratarse de la vivienda familiar, lo que permite considerar la existencia, junto a la causa onerosa que resulta del convenio (mediante la asunción del préstamo hipotecario que pesa sobre la finca y el pago de una cantidad complementaria compensatoria), de una causa familiar propia de la solución de la crisis matrimonial objeto del convenio. Desde el punto de vista de la causa de la atribución patrimonial, no cabe duda de que esta existe, pues se produce una contraprestación (cfr. art. 1.274 del Código Civil). Pero, además, dentro de las distintas acepciones del concepto de causa, como ha afirmado este Centro Directivo en sus recientes RR. 7-7 y 5-9-2012, existe aquí también una causa tipificadora o caracterizadora propia del convenio regulador, determinante del carácter familiar del negocio realizado, con lo que existe título inscribible suficiente por referirse a un negocio que tiene su causa típica en el carácter familiar propio de los convenios de separación, nulidad o divorcio, por referirse a la vivienda familiar y a la adjudicación de la misma, que entra dentro del interés familiar de los cónyuges y de sus hijos. Todo lo cual lleva a estimar el recurso contra la calificación (basada en la premisa de que la liquidación de la sociedad de gananciales solo puede comprender bienes gananciales), al ser perfectamente posible que se incluya en el convenio regulador la liquidación de la vivienda familiar de la que sean titulares por mitades indivisas y con carácter privativo los ex cónyuges, según se ha razonado.- R. 26-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8106.pdf*

– CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO. ÁMBITO. Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la li-

quidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan solo de aquellas derivadas de la vida en común. Así resulta indubitadamente de la regulación legal que restringe el contenido necesario del convenio regulador a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos. Este Centro Directivo ha entendido que forma parte de las operaciones de liquidación la atribución de la vivienda familiar incluso en el supuesto de que su titularidad pertenezca por mitades a los cónyuges por adquisición realizada antes del matrimonio, pues en este supuesto su evidente afección a las necesidades del matrimonio justifica sobradamente su inclusión junto a los bienes adquiridos constante el régimen matrimonial (RR. 11 de abril y 7-7-2012). Pero fuera de este supuesto las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son, en vía de principios, las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza.- R. 4-9-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10143.pdf*

– CONVENIO REGULADOR. SEPARACIÓN Y DIVORCIO: VIVIENDA FAMILIAR. La determinación de si el convenio regulador aprobado judicialmente constituye o no, y en qué términos, título hábil para la inscripción de los actos realizados en el mismo entra dentro de la calificación registral, porque la clase de título inscribible afecta a los obstáculos derivados de la legislación del Registro, en cuyo art. 3 de la L.H. se prevén diferentes clases de documentos públicos en consonancia con cada uno de los actos a que se refiere el art. 2 de la propia Ley, sin que sean documentos intercambiables sino que cada uno de ellos está en consonancia con la naturaleza del acto que se contiene en el correspondiente documento y con la competencia y congruencia según el tipo de transmisión de que se trate. Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan solo de aquellas derivadas de la vida en común. Fuera de este ámbito, en vía de principios, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza. No cabe duda de que la liquidación de los bienes adquiridos por los cónyuges en consideración a su vida en común es cuestión que debe incluirse en los efectos del cese de esa vida en común. Con mayor razón en el caso que nos ocupa, por tratarse de la vivienda familiar. Como ha recordado recientemente este Centro Directivo, uno de los aspectos que por expresa previsión legal ha de regularse en los supuestos de nulidad, separación o divorcio del matrimonio, es el relativo a la vivienda familiar (cfr. Resoluciones de 11-4 y 19-5 (2.ª) de 2012) y obedece la exigencia legal de esta previsión a la protección, básicamente, del interés de los hijos; por lo que no hay razón para excluir la posibilidad de que el convenio regulador incluya la adjudicación de la vivienda familiar, que es uno de los aspectos que afecta al interés más necesitado de protección en la situación de crisis familiar planteada y que no es dañosa para los hijos ni gravemente perjudicial para uno de los cónyuges (cfr. párrafo 2.º del art. 90 del Código Civil). En ese marco es perfectamente posible pactar la disolución del condominio existente entre los esposos sobre la vivienda adquirida antes del matrimonio.- R. 8-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6986.pdf*

– SEPARACIÓN. ÁMBITO. COMVENIO REGULADOR. Resulta indubitadamente de la regulación legal que restringe el contenido necesario del convenio regulador a la atribución del uso de la vivienda y ajuar

familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos (arts. 90 del Código Civil y concordantes de la L.E.C. citados en los «Vistos»). Por este motivo, el propio Código restringe la actuación del Juez, a falta de acuerdo, a las medidas anteriores (art. 91), como restringe también la adopción de medidas cautelares al patrimonio común y a los bienes especialmente afectos al levantamiento de las cargas familiares (art. 103). Fuera de este ámbito, en vía de principios, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza. Procede analizar si la vivienda perteneciente a ambos cónyuges pro indiviso según el Registro y no como bien consorcial, puede inscribirse mediante la adjudicación realizada en el convenio regulador o si es necesaria la escritura pública si se entendiera que es una extinción de comunidad ordinaria entre dos copropietarios ajena a una liquidación de la sociedad conyugal. En este punto es particularmente relevante el dato de tratarse de la vivienda familiar, lo que permite considerar la existencia, junto a la causa onerosa que resulta del convenio (mediante la asunción del préstamo hipotecario que pesa sobre la finca y la adjudicación al esposo de una cantidad complementaria compensatoria), de una causa familiar propia de la solución de la crisis matrimonial objeto del convenio. Desde el punto de vista de la causa de la atribución patrimonial, no cabe duda de que esta existe, pues se produce una contraprestación (cfr. art. 1.274 del Código Civil). Pero, además, dentro de las distintas acepciones del concepto de causa, como ha afirmado este Centro Directivo en sus recientes RR. 7-7 y 5-9-2012 y 26-6-2014 (2.a), existe aquí también una causa tipificadora o caracterizadora propia del convenio regulador, determinante del carácter familiar del negocio realizado, con lo que existe título inscribible suficiente por referirse a un negocio que tiene su causa típica en el carácter familiar propio de los convenios de separación, nulidad o divorcio, por referirse a la vivienda familiar y a la adjudicación de la misma, que entra dentro del interés familiar de los cónyuges y de sus hijos. Y lo mismo debe decirse de la plaza de garaje y trastero ubicados en el mismo inmueble –considerados como anejos de la vivienda en el propio convenio–, y por tanto vinculados funcionalmente a la vivienda como extensión de la misma, aunque registralmente tengan número de finca propio.- R. 26-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9245.pdf*

**DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS.**

– CALIFICACIÓN DE LOS TRÁMITES ESENCIALES. Por imponerlo así el art. 99 del R.H., la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre otros extremos, «a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento» y «a la relación de este con el titular registral». Entre estos trámites esenciales que son objeto de calificación registral, como se ha dicho, figuran todos aquellos que, dentro del procedimiento correspondiente, van dirigidos a que los titulares afectados puedan tener en el mismo la intervención prevista por las leyes para evitar su indefensión (cfr. art. 24 de la Constitución Española). En el procedimiento de apremio se exigen una serie de notificaciones de actos y resoluciones que confieren, cada uno de ellos, específicos derechos de defensa para la persona contra la que se dirige el procedimiento. De ahí la necesaria calificación de tales extremos a fin de evitar la indefensión del interesado (cfr. arts. 24 de la Constitución Española y 20 de la L.H.). La doctrina del Tribunal Constitucional impide restringir el concepto de trámites esenciales del procedimiento de apremio, a los efectos de la interpretación que al mismo se le ha de dar en el contexto del art. 99 del R.H., a la providencia de apremio y a la diligencia de embargo, debiendo ampliarse a aquellos otros frente a los que el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social atribuye específicos derechos de defensa. A la suma de los argumentos ya expresados, se une la propia dicción literal del art. 122.2 que remite como requisitos que deben figurar en el certificado «todas aquellas circunstancias que, en su caso, sean precisas para su inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria»; y dentro de estas circunstancias están, sin duda,

aquellas que afecten a los trámites esenciales del procedimiento entre los que se encuentran los reseñados por el Registrador en su nota de calificación, esto es, la notificación al deudor de la valoración del bien a efectos de determinar el tipo para la subasta, puesto que el art. 110.2 del Reglamento General de Recaudación de la S.S. concede al deudor el derecho de presentar frente a tal valoración otra contradictoria, y la notificación al mismo deudor, y a su cónyuge, del acuerdo de enajenación de los bienes, o providencia de subasta, conforme a lo previsto en el art. 116.2 del mismo Reglamento, pues en dicha notificación se ha de hacer constar, según ordena el párrafo final del citado precepto, el derecho del deudor de liberar el bien pagando la totalidad de la deuda perseguida, incluidos el recargo, intereses y las costas del procedimiento, además de determinar el plazo para la presentación de las ofertas.- R. 2-10-2014.- B.O.E. 30-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11097.pdf*

**DOCUMENTOS EXTRANJEROS.**

– DOCUMENTOS PÚBLICOS EXTRANJEROS: NECESIDAD DE LEGALIZACIÓN O APOSTILLA. El derecho de usufructo es un derecho esencialmente temporal que, como regla general, tiene carácter vitalicio, y que como tal se extingue por la muerte del usufructuario. Ahora bien, el problema surge al no haber acaecido el fallecimiento de la legataria en territorio español y aportarse para acreditar tal hecho una certificación de un registro extranjero y ello a pesar de ostentar la persona fallecida la nacionalidad española, lo que determina que el Registro Civil español sea también competente para practicar la inscripción de defunción. El art. 36 del R.H. dispone que «los documentos otorgados en territorio extranjero podrán ser inscritos si reúnen los requisitos exigidos por las normas de Derecho Internacional Privado, siempre que contengan la legalización y demás requisitos necesarios para su autenticidad en España». Este requisito de la legalización establecido por nuestras disposiciones legales para los documentos extranjeros cumple la finalidad de aseverar su autenticidad al objeto de que puedan tener eficacia en España y sean admitidos por las Autoridades y Oficinas Públicas españolas (arts. 323.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 36.1 del R.H., y RR. 6-4-1976 y 8-3-2011). Esta exigencia se predica también respecto de los documentos relativos al estado civil de las personas, respecto de los cuales el Reglamento del Registro Civil ordena que «a salvo lo dispuesto en los Tratados internacionales, requieren legalización los documentos expedidos por funcionario extranjero» (cfr. art. 88), si bien dicha exigencia podrá excusarse si «consta al Encargado (del Registro Civil español) la autenticidad del documento, directamente, o bien por haberle llegado el documento por vía oficial o por diligencia bastante», y sin perjuicio de que en caso de duda fundada sobre dicha autenticidad, «aquel realice las comprobaciones oportunas» (cfr. art. 89). Evidentemente, la regulación relativa a la exigencia de legalización, ha de entenderse aplicable al caso de las certificaciones de defunción expedidas por los encargados de un Registro Civil extranjero, tanto si su destino es su aportación a un Registro Civil español como a un Registro de la Propiedad de nuestro país a fin de acreditar el hecho del fallecimiento de cierta persona, con vistas a inscribir la mutación jurídico-real que de la misma se derive, como ocurre en el caso del presente recurso, relativo a la liquidación de gananciales y adjudicación de herencias, en la que no interviene la esposa del causante como legitimaria por haber fallecido. El cumplimiento del requisito de la legalización, como afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 8-3-2011, supone en la mayor parte de los casos una serie de complejos trámites que originan dilaciones y gastos perturbadores. Por tal motivo se ha procurado rebajar el rigor de tal exigencia de la legalización en el tráfico internacional mediante la firma y ratificación por parte de España de Convenios internacionales que responden a tal objetivo. En este sentido destaca por su importancia el Convenio de La Haya de 5-10-1961, por el que se suprime la legalización de los documentos públicos extranjeros, y se sustituye por el trámite de la apostilla. Ahora bien, el art. 8 del mismo Convenio de La Haya de 1961 admite que su aplicación quede desplazada cuando en un mismo caso resulte aplicable también un régimen convencional internacional más favorable, en el sentido de contener disposiciones menos rigurosas. Pues bien, en relación con estas dispensas de legalización y de apostilla, en el ámbito del estado civil de las personas, hay que tener en cuenta los Convenios números 16 y 17 de la Comisión Internacional del Estado Civil. Lo que sucede es que estos Convenios no son de aplicación en relación con los certificados de defunción procedentes de Estados que no son parte de los mismos, como ocurre en el caso objeto del presente expediente en el que el certificado aportado procede del Estado de Maine (Estados Unidos). No obstante, se advierte que a la vista de la documentación

obrante en este expediente, la autenticidad formal de la certificación del Registro Civil de Maine, acreditativa del fallecimiento de la legataria, sería fácilmente verificable mediante la presentación del testimonio de la sentencia firme dictada por el Juzgado número 2 de Valladolid el 3-12-2010, (juicio ordinario 1.137/2010 A. sentencia número 1.223), en cuyo fundamento de Derecho primero se concluye como hecho probado que doña N. D. R. falleció en el año 2008 y que además renunció a cualquier derecho en la herencia dejada por su marido, (legado del usufructo vitalicio de un piso). Las circunstancias procesales concurrentes en este caso han de considerarse suficientes para estimar cumplido el requisito de autenticidad que fundamenta la legalización o en su caso la apostilla de los documentos extranjeros en España.- R. 14-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10141.pdf*

**DOCUMENTOS JUDICIALES.**

– CALIFICACIÓN REGISTRAL. Como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente, una vez caducado el asiento de presentación de un documento, incluso en el caso de que se hubiera calificado negativamente y dicha calificación hubiera devenido firme por no ser recurrida en plazo, ello no es obstáculo para que presentado de nuevo el título deba ser objeto de otra calificación, que puede ser idéntica o diferir de la anterior, y frente a la que cabe interponer recurso, pero en todo caso la prioridad lograda con aquella presentación inicial se habrá perdido y la que se logre con la nueva en modo alguno se sobrepondrá a la que hubiera logrado otro título presentado en el tiempo intermedio entre aquellas. Como ha puesto de relieve recientemente el Tribunal Supremo en su Sentencia de la Sala Primera de 28-6-2013 (dictada en impugnación de la sentencia que confirmó la Resolución de este Centro Directivo de fecha 6-6-2009), «no ha de apreciarse extralimitación en la actuación del Registrador que tuvo en cuenta los obstáculos nacidos del propio contenido del Registro que impedían llevar a cabo lo interesado por el Juzgado que seguía la ejecución (art. 100 del R.H.)». Sigue afirmando el Alto Tribunal que la sentencia que confirmó aquella Resolución no puede ser objeto de casación pues «ni se han reconocido al Registrador de la Propiedad facultades no previstas en la ley y, en concreto, la de oponerse a dichas resoluciones judiciales. Tampoco se ha sustituido de hecho al Juez predeterminado por la Ley, con indefensión de la parte recurrente, ni se ha atribuido al Registrador el conocimiento del proceso de ejecución en detrimento de las facultades de los jueces y Tribunales, como tampoco se ha admitido la interferencia de un órgano administrativo en el ámbito de competencia de los Tribunales ni se han vulnerado las garantías del proceso». Es reiterada doctrina de este Centro Directivo que, habiéndose presentado, con independencia de la fecha de expedición, el mandamiento ordenando la prórroga, transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de esta. Esta caducidad opera de forma automática «ipso iure», sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la presentación del mandamiento que la ordena, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral.- R. 17-9-2014.- B.O.E. 9-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10276.pdf*

– SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA. Como ha reiterado este Centro Directivo, uno de los extremos susceptibles de calificación en relación con las resoluciones judiciales es precisamente el requisito de su firmeza y ejecutabilidad. Cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde.- R. 1-10-2014.- B.O.E. 30-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

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

**DOCUMENTOS NOTARIALES.**

– EXTRANJERO. TÍTULO INSCRIBIBLE. Analizando en primer lugar el segundo defecto de la nota de calificación, referente a la necesidad de que se acompañe copia auténtica de la escritura holandesa debidamente apostillada, ya que la apostilla aparece en la traducción pero no en el documento original, que es una mera fotocopia, dicho defecto debe ser confirmado. A la vista de la copia traducida que se acompaña, el convenio realmente se adjunta pero no aparece incorporado a la escritura –en cuyo caso formaría parte integrante de esta y caería bajo su forma–, por lo tanto es un documento privado que complementa

a la escritura que ejecuta los acuerdos que contiene, por lo que no deben quedar dudas en cuanto a su autenticidad y de acuerdo con la doctrina anteriormente invocada debe, al menos, testimoniarse Notarialmente. El Registrador debe comprobar que la identidad del otorgante coincide con la que figura en el Registro, la eventual discrepancia que pueda existir entre los datos de identificación que constan en el Registro y los que figuran en la escritura, puede ser apreciada por el Registrador como defecto que impida la inscripción si bien ha de tratarse de una discrepancia que tenga suficiente consistencia.

En este caso, si bien es cierto, como dice la recurrente, que es explicable la discordancia de numeración del pasaporte por la caducidad del primero y la obtención de uno nuevo, tales circunstancias no resultan de la escritura sujeta a calificación, y al tratarse de cuestiones reguladas por la legislación holandesa, la Registradora no tiene obligación de conocerla, pudiendo exigir su acreditación, entre otros medios, mediante aseveración o informe de un Notario o cónsul español o de diplomático, cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable de conformidad con lo dispuesto en el art. 36 del Reglamento Hipotecario. Solo podrá, bajo su responsabilidad, prescindir de dichos medios si conociere suficientemente la legislación extranjera de que se trate, haciéndolo así constar en el asiento correspondiente.- R. 24-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1550.pdf*

**DOCUMENTOS PRIVADOS.**

– RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. ASIENTO DE PRESENTACIÓN. Aunque la cuestión no está prevista expresamente en nuestra legislación hipotecaria, frente a la decisión del Registrador de no extender un asiento de presentación cabe interponer los mismos recursos que frente a cualquier otra calificación, sin que resulte aplicable el régimen establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo. Entrando ya en las cuestiones de fondo suscitadas en el presente expediente, y en relación al primero de los defectos observados por el Registrador, el mismo debe ser confirmado. En efecto, el art. 420.1 del R.H., en relación con el art. 3 de la L.H., ordena a los Registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Dado que no concurre esta excepción en el presente supuesto en que se pretende que se proceda a la rectificación o anulación de diversas inscripciones ya practicadas, que se afirman extendidas erróneamente, sin aportar la documentación pública que las causó, sino una simple instancia privada soporte de dicha solicitud, debe aplicarse la regla general que proscribe el acceso de los documentos privados incluso al Libro Diario del Registro. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del art. 324 de la L.H. y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, S. 22-5-2000), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de los Registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40, 82 y 83 de la L.H.).- R. 17-2-2014.- B.O.E. 21-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3022.pdf*

**DOCUMENTOS PÚBLICOS.**

– DOCUMENTOS PÚBLICO EXTRANJEROS. NECESIDAD DE LEGALIZACIÓN O APOSTILLA. El derecho de usufructo es un derecho esencialmente temporal que, como regla general, tiene carácter vitalicio, y que como tal se extingue por la muerte del usufructuario. Ahora bien, el problema surge al no haber acaecido el fallecimiento de la legataria en territorio español y aportarse para acreditar tal hecho una certificación de un registro extranjero y ello a pesar de ostentar la persona fallecida la nacionalidad española, lo que determina que el Registro Civil español sea también competente para practicar la inscripción de defunción. El art. 36 del R.H. dispone que «los documentos otorgados en territorio extranjero podrán ser inscritos si reúnen los requisitos exigidos por las normas de Derecho Internacional Privado, siempre que contengan la legalización y demás requisitos necesarios para su autenticidad en España».

Este requisito de la legalización establecido por nuestras disposiciones legales para los documentos extranjeros cumple la finalidad de aseverar su autenticidad al objeto de que puedan tener eficacia en España y sean admitidos por las Autoridades y Oficinas Públicas españolas (arts. 323.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 36.1 del R.H., y RR. 6-4-1976 y 8-3-2011). Esta exigencia se predica también respecto de los documentos relativos al estado civil de las personas, respecto de los cuales el Reglamento del Registro Civil ordena que «a salvo lo dispuesto en los Tratados internacionales, requieren legalización los documentos expedidos por funcionario extranjero» (cfr. art. 88), si bien dicha exigencia podrá excusarse si «consta al Encargado (del Registro Civil español) la autenticidad del documento, directamente, o bien por haberle llegado el documento por vía oficial o por diligencia bastante», y sin perjuicio de que en caso de duda fundada sobre dicha autenticidad, «aquel realice las comprobaciones oportunas» (cfr. art. 89). Evidentemente, la regulación relativa a la exigencia de legalización, ha de entenderse aplicable al caso de las certificaciones de defunción expedidas por los encargados de un Registro Civil extranjero, tanto si su destino es su aportación a un Registro Civil español como a un Registro de la Propiedad de nuestro país a fin de acreditar el hecho del fallecimiento de cierta persona, con vistas a inscribir la mutación jurídico-real que de la misma se derive, como ocurre en el caso del presente recurso, relativo a la liquidación de gananciales y adjudicación de herencias, en la que no interviene la esposa del causante como legitimaria por haber fallecido. El cumplimiento del requisito de la legalización, como afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 8-3-2011, supone en la mayor parte de los casos una serie de complejos trámites que originan dilaciones y gastos perturbadores. Por tal motivo se ha procurado rebajar el rigor de tal exigencia de la legalización en el tráfico internacional mediante la firma y ratificación por parte de España de Convenios internacionales que responden a tal objetivo. En este sentido destaca por su importancia el Convenio de La Haya de 5-10-1961, por el que se suprime la legalización de los documentos públicos extranjeros, y se sustituye por el trámite de la apostilla. Ahora bien, el art. 8 del mismo Convenio de La Haya de 1961 admite que su aplicación quede desplazada cuando en un mismo caso resulte aplicable también un régimen convencional internacional más favorable, en el sentido de contener disposiciones menos rigurosas. Pues bien, en relación con estas dispensas de legalización y de apostilla, en el ámbito del estado civil de las personas, hay que tener en cuenta los Convenios números 16 y 17 de la Comisión Internacional del Estado Civil. Lo que sucede es que estos Convenios no son de aplicación en relación con los certificados de defunción procedentes de Estados que no son parte de los mismos, como ocurre en el caso objeto del presente expediente en el que el certificado aportado procede del Estado de Maine (Estados Unidos). No obstante, se advierte que a la vista de la documentación obrante en este expediente, la autenticidad formal de la certificación del Registro Civil de Maine, acreditativa del fallecimiento de la legataria, sería fácilmente verificable mediante la presentación del testimonio de la sentencia firme dictada por el Juzgado número 2 de Valladolid el 3-12-2010, (juicio ordinario 1.137/2010 A. sentencia número 1.223), en cuyo fundamento de Derecho primero se concluye como hecho probado que doña N. D. R. falleció en el año 2008 y que además renunció a cualquier derecho en la herencia dejada por su marido, (legado del usufructo vitalicio de un piso). Las circunstancias procesales concurrentes en este caso han de considerarse suficientes para estimar cumplido el requisito de autenticidad que fundamenta la legalización o en su caso la apostilla de los documentos extranjeros en España.- R. 14-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10141.pdf*

– DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE. MARINAS INTERIORES. Aunque una marina interior en la que existen amarres para naves deportivas supone la competencia de la Comunidad Autónoma en materia de puertos deportivos y marinas interiores, eso no excluye la competencia concurrente del Estado respecto de la delimitación del dominio público marítimo terrestre. Queda, por tanto, fuera de duda que los canales y pantalanes de la marina interior de Empuriabrava fueron desde su origen bienes de dominio público marítimo-terrestre. Queda así desvirtuada la primera premisa en la que se basa la tesis impugnativa del recurrente al afirmar que la finca de la que se transmite una participación indivisa en el título calificado no ha sido nunca de dominio público. La L. 22/1988, de 28 de julio, de Costas (al igual que posteriormente hicieran otras normas sectoriales, como el art. 8 de la L. 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, o el art. 95 del Texto Refundido de la Ley de Aguas de 20 de julio de 2001) introduce una profunda modificación y otorga al deslinde una eficacia mucho mayor, estableciendo expresamente en su art. 13, número 1, que el deslinde aprobado «declara la posesión y la titularidad do-

minical a favor del Estado, sin que las inscripciones del Registro de la Propiedad puedan prevalecer frente a la naturaleza demanial de los bienes deslindados». Ahora bien, esta eficacia, en puridad, no resulta del mismo deslinde que propiamente no «constituye» el derecho dominical que proclama, sino que simplemente lo «declara», pero sin constituirlo «ex novo». Ello se explica por cuanto que el título genérico que inviste a la Administración de la condición de «dominus» sobre el dominio público es la Ley que establece las características físicas o naturales de determinadas categorías globales de bienes a los que otorga la condición de demaniales (en este caso, las riberas del mar), de forma que la precisión sobre el terreno del «quantum» de este dominio a través del deslinde genera un título específico e inmediato de la titularidad dominical de la Administración. Por tanto, teniendo en cuenta el citado carácter declarativo y no constitutivo del de deslinde, no puede acogerse favorablemente el razonamiento del recurrente de que no constando inscrito el deslinde aprobado por la Orden Ministerial de 23 de diciembre de 2010, la Registradora no puede tomar en cuenta el debatido carácter demanial de la finca transmitida, dada la limitación de los medios de calificación que impone el art. 18 de la Ley Hipotecaria. Partiendo de las anteriores consideraciones sobre el carácter demanial de la finca y amarre cuestionado, es preciso determinar la forma en que interfiere tal dato con la eficacia de las inscripciones de dominio practicadas a favor de los vendedores y sobre su poder de disposición. A tal efecto, hay que recordar que, como ha declarado este Centro Directivo en su Resolución de 10 de noviembre de 2010, conforme al art. 132 número 2 de la Constitución, son bienes de dominio público estatal en todo caso, además de los que determine la Ley, la zona marítimo-terrestre y las playas. En desarrollo de este precepto constitucional la L. 22/1988, de 28 de julio, de Costas declara que los bienes de dominio público marítimo-terrestre definidos en la misma son inalienables, imprescriptibles e inembargables (cfr. art. 7), careciendo de todo valor obstativo frente al dominio público las detentaciones privadas, por prolongadas que sean en el tiempo y aunque aparezcan amparadas por asientos del Registro de la Propiedad (cfr. art. 8), y sin que puedan existir terrenos de propiedad distinta de la demanial del Estado en ninguna de las pertenencias del dominio público marítimo-terrestre (cfr. art. 9, número 1). Queda, por último, por determinar si la reforma introducida por la L. 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la L. 22/1988, de 28 de julio, de Costas, ha producido una exclusión «ope legis» del dominio público de la finca a que se refiere este expediente y su paralela atribución al titular registral, como sostiene el recurrente, en base a la disposición adicional décima de la citada Ley. En el caso del presente expediente la condición de titular inscrito sí la cumplen los vendedores. Ahora bien, el reintegro a favor de dichos titulares registrales en el dominio de los terrenos inscritos, situados en urbanizaciones marítimo-terrestres, que «dejen de formar parte del dominio público» por aplicación de la citada L. 2/2013 no se establece de forma automática e incondicionada, sino sujeta al requisito de la previa revisión del correspondiente deslinde «de acuerdo con la disposición adicional segunda», según la cual «la Administración General del Estado deberá proceder a iniciar la revisión de los deslindes ya ejecutados y que se vean afectados como consecuencia de la aprobación de la presente Ley». Por ello fue correcta la calificación recurrida al señalar la necesidad de «acreditar la modificación del deslinde que excluya la finca relacionada del dominio público marítimo-terrestre».- R. 23-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1549.pdf*

– DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.INMATRICULACIÓN Y DESLINDE. Ciertamente la Ley de Costas atribuye la competencia para realizar el deslinde de dominio público marítimo-terrestre al Servicio Periférico de Costas correspondiente (art. 20.3 del Reglamento de Costas) pero es preciso tener en cuenta que la actuación que lleva a cabo ahora la Autoridad Portuaria no es una operación de deslinde en los términos en que la Ley y Reglamento de Patrimonio de las Administraciones Públicas lo conceptúan. La Autoridad Portuaria no lleva a cabo el procedimiento de deslinde ni ninguna de las actuaciones previstas en los arts. 62 a 67 del citado Reglamento de Patrimonio ni en los correspondientes de la Ley y Reglamento de Costas. La Autoridad Portuaria se limita a instar la actuación del Registro de la Propiedad una vez que el deslinde ha finalizado y está debidamente aprobado en los términos legalmente previstos. En definitiva acreditado que la Autoridad Portuaria es titular de la adscripción de la finca demanial cuya inmatriculación se pretende y que le corresponde su gestión, no solo tiene atribuida competencia para solicitar su inscripción en el Registro de la Propiedad con la consecuente solicitud de

rectificación de las inscripciones contradictorias, es que está obligada a hacerlo.- R. 9-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5065.pdf*

– PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO: VÍAS PECUARIAS EN ARAGÓN. De conformidad con la normativa aragonesa sobre vías pecuarias (vid. art. 13 de la L. 10/2005, de 11 noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón), corresponde a la Administración de Aragón la defensa de sus vías pecuarias promoviendo incluso su inscripción en el Registro de la Propiedad así como la adopción de las medidas de recuperación y restablecimiento que sean procedentes (art. 16), o la realización del oportuno deslinde o su modificación incluso en perjuicio del titular registral (art. 19), pero siempre en el ámbito de un expediente administrativo en el que haya sido oído el interesado con pleno respeto a los derechos que le reconoce la Ley en defensa de su posición jurídica. En definitiva, no puede cerrarse el Registro de la Propiedad a una solicitud de inscripción cuando el supuesto de hecho es distinto del que para la aplicación de dicha medida contempla el ordenamiento y sin perjuicio de las acciones que la Administración pueda llevar a cabo en ejercicio de su facultad de autotutela si considera que su patrimonio sufre una situación antijurídica (cfr. art. 41 y siguientes de la L. 33/2003, de 3 noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas). La protección del dominio de las Administraciones Públicas en relación al Registro de la Propiedad viene regulada en nuestro ordenamiento de diversos modos sin que las previsiones legales para un supuesto concreto puedan ser de aplicación en supuestos distintos (vid. RR. 12 y 20-12-2013).- R. 11-9-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10149.pdf*

**DONACIÓN.**

– DONACIÓN DE VIVIENDA REALIZADA POR EL AUTOPROMOTOR. SEGURO DECENAL. El Registrador suspende la inscripción solicitada porque considera que, al no haber transcurrido diez años desde que se declaró la obra nueva de la vivienda donada y no acreditarse la suscripción del seguro decenal, es necesario que las donatarias liberen a los donantes de la obligación de constituir el seguro referido (exoneración que deberá ser manifestada por un defensor judicial por existir conflicto de intereses entre las donatarias y los donantes); y que los donantes acrediten que la vivienda ha sido utilizada para uso propio. El recurrente mantiene que la donación no queda comprendida en el supuesto normativo para el cual, en caso de transmisión de una única vivienda unifamiliar construida por el autopromotor para uso propio en el plazo de diez años, sin haber constituido el seguro decenal, es necesario que tal autopromotor acredite haber utilizado la vivienda y sea expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de dicha garantía. Pero tal criterio no puede ser acogido por este Centro Directivo, pues de la interpretación literal y finalista de la norma referida se desprende inequívocamente que, tratándose de una transmisión «inter vivos», entra en juego la garantía prevista por la Ley, sin que el hecho de que se trate de una transmisión gratuita constituya motivo de exoneración.- R. 10-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2338.pdf*

**EMBARGO (También ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO).**

– ARRENDAMIENTO FINANCIERO. Se trata de dilucidar en este recurso si inscrito un contrato de arrendamiento financiero –leasing– a favor de determinada sociedad, puede practicarse una anotación preventiva de embargo recayente únicamente sobre el derecho de opción de compra que lleva aparejado dicho contrato. En la actualidad la posición jurisprudencial y doctrinal mayoritaria, define el contrato de arrendamiento financiero como un contrato complejo y atípico, con causa unitaria, que exige la inclusión necesaria de la opción de compra residual como elemento esencial de la sinalagmática contractual, en el que el arrendador financiero es propietario de los bienes cedidos, mientras que el arrendatario financiero es titular de un derecho real de uso con opción de compra. No solo se trata de una cesión de uso de los bienes a cambio de una contraprestación de cuotas, añadiéndose la opción de compra por el valor residual, sino que su finalidad práctica es la de producir una transmisión gradual y fraccionada de las facultades y obligaciones inherentes al dominio, transmisión que no se consumará hasta la completa realización por el arrendatario financiero de la contraprestación asumida, que incluye el ejercicio de la opción y el pago de su valor residual. Lo embargable es el derecho del que es titular el arrendatario fi-

nanciero que, como se ha expuesto, es complejo y unitario, comprendiendo tanto el uso del bien derivado del arrendamiento como el derecho de opción de compra. No puede pretenderse el embargo aislado de una de la relaciones jurídicas que comprende el contrato, porque ambas van indisolublemente unidas, de forma que si se ejecutase el embargo de solo la opción se desconfiguraría el arrendamiento financiero, dando cabida a un tercero que ostentaría un derecho independiente del cumplimiento de las obligaciones, las del arrendamiento, que lo justifican y permiten su ejecución, aparte de que pudiendo ser el valor residual ínfimo, tal y como se ha dicho, se produciría un más que probable enriquecimiento injusto del adjudicatario, ya que el importe de las cuotas constituye parte del valor final del bien que se amortiza conforme se van satisfaciendo.- R. 18-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4440.pdf*

– BIENES CONSORCIALES ARAGONESES EN SOCIEDAD CONYUGAL DISUELTA Y NO LIQUIDADA. Dadas las indudables concomitancias que, a pesar de sus diferencias, presentan ambas comunidades matrimoniales, resulta trasladable al ámbito de la sociedad consorcial aragonesa, con las necesarias adaptaciones y matizaciones, la doctrina que este Centro Directivo ha fijado en relación con el embargo y ejecución de bienes gananciales en la fase intermedia entre su disolución y liquidación, a cuyo régimen jurídico-procesal, por lo demás, tratándose de la reclamación de deudas privativas, se remite expresamente el art. 225.1 del citado Código Foral. De lo anterior se desprende la necesidad de distinguir tres hipótesis diferentes, así en su sustancia como en su tratamiento registral. En primer lugar, el embargo de bienes concretos de la sociedad ganancial en liquidación, el cual, en congruencia con la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa patrimonial (cfr. arts. 397, 1.058 y 1.401 del Código Civil y 229 del Código Foral Aragonés respecto del consorcio aragonés), requiere que las actuaciones procesales respectivas se sigan contra todos los titulares (art. 20 de la Ley Hipotecaria). En segundo lugar, el embargo de la cuota global que a un cónyuge corresponde en esa masa patrimonial, embargo que, por aplicación analógica de los arts. 1.067 del Código Civil y 42.6.o y 46 de la Ley Hipotecaria, puede practicarse en actuaciones judiciales seguidas solo contra el cónyuge deudor, y cuyo reflejo registral se realizará mediante su anotación «sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor» (cfr. art. 166.1.a, in fine, del Reglamento Hipotecario). En tercer lugar, el teórico embargo de los derechos que puedan corresponder a un cónyuge sobre un concreto bien ganancial, una vez disuelta la sociedad conyugal, supuesto que no puede confundirse con el anterior pese a la redacción del art. 166.1.a, in fine, del Reglamento Hipotecario, y ello se advierte fácilmente cuando se piensa en la diferente sustantividad y requisitos jurídicos de una y otra hipótesis. En efecto, teniendo en cuenta que los cónyuges o sus respectivos herederos (o el cónyuge viudo y los herederos del premuerto) puedan verificar la partición del remanente contemplado en el art. 1.404 del Código Civil y correlativo art. 267 del Código Foral Aragonés, como tengan por conveniente, con tal de que no se perjudiquen los derechos del tercero (cfr. arts. 1.058, 1.083 y 1.410 del Código Civil), en el caso de la traba de los derechos que puedan corresponder al deudor sobre bienes comunes concretos, puede perfectamente ocurrir que estos bienes no sean adjudicados al cónyuge deudor, con lo que aquella traba quedará absolutamente estéril; en cambio, si se embarga la cuota global, y los bienes sobre los que se anota no se atribuyen al deudor, éstos quedarán libres, pero el embargo se proyectará sobre los que se le haya adjudicado a este en pago de su derecho (de modo que solo queda estéril la anotación, pero no la traba. Pero el embargo de cuotas abstractas en un patrimonio colectivo en liquidación es una medida cautelar que no produce más efecto que el de anticipar el embargo sobre los «bienes futuros» que se adjudiquen (si se adjudican) al deudor en la división del caudal. En el caso objeto del presente expediente, en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales seguido por un cónyuge contra el otro se practica sobre un bien, que aparece inscrito a nombre de ambos cónyuges con carácter consorcial, una anotación preventiva de embargo sobre «los derechos que correspondan a la ejecutada» sobre el mismo. De la anotación no resulta directamente que el estado civil de los titulares registrales se haya modificado en relación al que ostentaban en el momento de la adquisición del bien, pero así se desprende del tenor de los derechos embargados (y se confirma por la constancia como divorciado del ejecutante en otros asientos registrales). En el decreto de adjudicación se indica que se adjudica lo embargado, que es, según los Hechos, una mitad indivisa de la finca. De lo que parece colegirse que el secretario judicial considera que los derechos que corresponden a la ejecutada sobre la finca se concretan en una mitad indivisa de la misma. Pero, como hemos visto, ni durante la vigencia del consorcio con-

yugal, ni en relación con la comunidad post-consorcial tras su disolución y antes de su liquidación, corresponde a los cónyuges o ex cónyuges una mitad indivisa sobre los bienes comunes ni ninguna otra participación concreta sobre bienes singulares. En definitiva, dado que lo que se adjudica en la resolución judicial calificada es la mitad indivisa del bien consorcial, y reiterando que eso no es posible durante la vigencia de la sociedad conyugal, ni tras su disolución y hasta su liquidación, no procede sino confirmar la nota de calificación.- R. 11-12-2013.- B.O.E. 25-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/25/pdfs/BOE-A-2014-776.pdf*

– CADUCIDAD. El art. 81 de la Ley General Tributaria establece, respecto de la duración de las medidas cautelares –entre ellas el embargo preventivo de bienes y derechos–, un plazo de seis meses desde su adopción, pudiendo prorrogarse por otros seis meses. Ahora bien, estos plazos se refieren al embargo preventivo, que es la medida cautelar, no a la anotación preventiva de dicho embargo, cuya eficacia es tan solo la de la hacer efectivo erga omnes el embargo trabado. Dicho precepto no dicta ninguna norma dirigida al Registrador, no se señala un plazo de vigencia especial para la anotación de embargo preventivo, ni se establece la caducidad de la misma, por lo cual se debe aplicar el plazo general de caducidad de las anotaciones establecido en el art. 86 de la L.H.- R. 21-2-2014.- B.O.E. 28-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3343.pdf*

– CADUCIDAD. El art. 81 de la Ley General Tributaria establece, respecto de la duración de las medidas cautelares –entre ellas el embargo preventivo de bienes y derechos–, un plazo de seis meses desde su adopción, pudiendo prorrogarse por otros seis meses. Ahora bien, estos plazos se refieren al embargo preventivo, que es la medida cautelar, no a la anotación preventiva de dicho embargo, cuya eficacia es tan solo la de la hacer efectivo erga omnes el embargo trabado. Dicho precepto no dicta ninguna norma dirigida al Registrador, no se señala un plazo de vigencia especial para la anotación de embargo preventivo, ni se establece la caducidad de la misma, por lo cual se debe aplicar el plazo general de caducidad de las anotaciones establecido en el art. 86 de la L.H.- R. 6-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6982.pdf*

– CADUCIDAD. El art. 86 de la L.H. determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Habiéndose presentado –incluso expedido– el mandamiento ordenando la prórroga transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de ésta. Esta caducidad opera de forma automática, «ipso iure», sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la expedición del mandamiento ordenando la prórroga, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral.- R. 9-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1197.pdf*

– CADUCIDAD. El art. 86 de la L.H. determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Este Centro Directivo, en R. 9-1-2014, ha recogido la reiterada doctrina del mismo (en «Vistos») en virtud de la cual, habiéndose presentado –incluso expedido– el testimonio –referido a la correcta finca registral número 40.725– con la diligencia complementaria de la del mandamiento ordenando la prórroga, transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de esta. Esta caducidad opera de forma automática, ipso iure, sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la expedición del mandamiento ordenando la prórroga, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral.- R. 31-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4712.pdf*

– CADUCIDAD. En el supuesto de hecho de este recurso, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la caducidad y la cancelación de la anotación del embargo de los que dimanan ya se habían producido. Y es que transcurridos cuatro años desde la fecha de la anotación, caducó automáticamente la anotación preventiva. Para que la cancelación de las cargas posteriores ordenadas en el mandamiento hubiera sido posible, debió haberse presentado en el Registro el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas o, al menos, el testimonio del auto de adjudicación para ganar prioridad, antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivó. Pero el hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas que prevé el art. 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no produce el efecto de prorrogar la vigencia de las anotaciones preventivas, sino que estas se prorrogan en la forma establecida en el art. 86 de la Ley Hipotecaria.- R. 10-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2339.pdf*

– CADUCIDAD. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 3 de diciembre de 2013) que la caducidad de las anotaciones preventivas opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento. En el presente expediente, existía vigente en el Libro Diario al tiempo de producirse la caducidad de la anotación preventiva de embargo cuya prórroga se pretende un asiento de presentación de mandamiento de prórroga procedente del Juzgado que ordenó el asiento de anotación originario. Como tesis de principio, de haber superado la calificación positiva, la prórroga de la anotación preventiva retrotraería sus efectos, por imperativo de los arts. 24 y 72 de la Ley Hipotecaria, a la fecha en que se causó el referido asiento de presentación. Sin embargo, el asiento de presentación referido tenía por objeto una finca distinta de la que constaba embargada en el Registro, y el mandamiento subsanatorio por el que se rectificó la finca a embargar se dictó con posterioridad a la fecha de caducidad, por lo que esta ya había desplegado sus efectos.- R. 23-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1548.pdf*

– CADUCIDAD. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, en cuanto a la cancelación de los asientos posteriores, que la caducidad de las anotaciones preventivas opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el art. 175.2.º del Reglamento Hipotecario dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad.- R. 5-2-2014.- B.O.E. 28-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/28/pdfs/BOE-A-2014-2168.pdf*

– CADUCIDAD. Es reiterada doctrina de este Centro Directivo que, habiéndose presentado, con independencia de la fecha de expedición, el mandamiento ordenando la prórroga, transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de esta. Esta caducidad opera de forma automática «ipso iure», sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la presentación del mandamiento que la ordena, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral.- R. 16-9-2014.- B.O.E. 9-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10275.pdf*

– CADUCIDAD. Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera ipso iure una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de

modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el art. 175.2.a del R.H. si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de esta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. RR. 28-11-2001, y 11-4-2002). De otro modo: cancelada por caducidad la anotación, como acontece en el caso, no es posible obtener el trasvase de prioridad en detrimento de las cargas posteriores, debiendo el Registrador denegar la inscripción del mandamiento en que dicha cancelación se pretenda.- R. 7-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10135.pdf*

– CADUCIDAD. Sobradamente ha sido señalado por las Resoluciones citadas en «Vistos» y numerosas más, que los embargos anotados con posterioridad a la entrada en vigor de la L. 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, caducan por el transcurso del plazo de cuatro años, contado desde la anotación practicada. La caducidad, «ipso iuris», se produce por el transcurso fatal del término el cual vence el mismo día de la anotación, cuatro años después lo que supone el decaimiento del derecho pese a no ser el asiento formalmente cancelado. En el presente caso, la presentación del segundo mandamiento se produce cuando ya había transcurrido el plazo de cuatro años de la anotación anterior por lo que debe confirmarse el defecto, de naturaleza insubsanable, apreciado por el Registrador.- R. y Corr. Error. R. 24-3-2014.- B.O.E. 29-4 y 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4549.pdf*

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5692.pd*f

– CADUCIDAD. En el caso de que una anotación no prorrogada y modificada por otra u otras posteriores alcance su plazo de vigencia, caducará de conformidad con lo dispuesto en el art. 86 de la L.H. sin perjuicio de la subsistencia de las anotaciones posteriores y de los efectos que, en su caso, deban producir (RR. 3, 4, 5, 6, 8 y 9-9-2003 y 27 y 29-6-2013). Si durante la vigencia de la anotación de embargo a la que modificaba, la anotación posterior de modificación disfrutaba del rango que aquella ostentaba por razón de su fecha (R. 14-7-2011 por todas), producida la caducidad de la anotación modificada es obvio que la de modificación queda sujeta a su propio rango por razón de su propia fecha.- R. 29-4-2014.- B.O.E. 23-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/06/23/pdfs/BOE-A-2014-6585.pdf*

– CADUCIDAD. CALIFICACIÓN REGISTRAL: DOCUMENTOS JUDICIALES. Como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente, una vez caducado el asiento de presentación de un documento, incluso en el caso de que se hubiera calificado negativamente y dicha calificación hubiera devenido firme por no ser recurrida en plazo, ello no es obstáculo para que presentado de nuevo el título deba ser objeto de otra calificación, que puede ser idéntica o diferir de la anterior, y frente a la que cabe interponer recurso, pero en todo caso la prioridad lograda con aquella presentación inicial se habrá perdido y la que se logre con la nueva en modo alguno se sobrepondrá a la que hubiera logrado otro título presentado en el tiempo intermedio entre aquellas. Como ha puesto de relieve recientemente el Tribunal Supremo en su Sentencia de la Sala Primera de 28-6-2013 (dictada en impugnación de la sentencia que confirmó la Resolución de este Centro Directivo de fecha 6-6-2009), «no ha de apreciarse extralimitación en la actuación del Registrador que tuvo en cuenta los obstáculos nacidos del propio contenido del Registro que impedían llevar a cabo lo interesado por el Juzgado que seguía la ejecución (art. 100 del R.H.)». Sigue afirmando el Alto Tribunal que la sentencia que confirmó aquella Resolución no puede ser objeto de casación pues «ni se han reconocido al Registrador de la Propiedad facultades no previstas en la ley y, en concreto, la de oponerse a dichas resoluciones judiciales. Tampoco se ha sustituido de hecho al Juez predeterminado por la Ley, con indefensión de la parte recurrente, ni se ha atribuido al Registrador el conocimiento del proceso de ejecución en detrimento de las facultades de los jueces y Tribunales, como tampoco se ha admitido la interferencia de un órgano administrativo en el ámbito de competencia de los Tribunales ni se han vulnerado las garantías del proceso». Es reiterada doctrina de este Centro Directivo que, habiéndose presentado, con independencia de la fecha de expedición, el mandamiento ordenando la prórroga, transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de esta. Esta caducidad opera de forma automática «ipso iure», sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la presentación del mandamiento que la ordena, debido a la vida limitada con la que son

diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral.- R. 17-9-2014.- B.O.E. 9-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10276.pdf*

– CADUCIDAD. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: CUMPLIMIENTO EN LAS RESOLUCIONES JUDICIALES. En el presente expediente, presentados en el Registro de la Propiedad decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento judicial de ejecución de títulos cambiarios, la Registradora deniega la inscripción del decreto de adjudicación por estar la finca inscrita a favor de tercero que no ha sido demandado ni citado en el procedimiento, y deniega las cancelaciones decretadas en el mandamiento por haberse denegado la inscripción del decreto de adjudicación, habiendo caducado previamente la anotación preventiva de embargo decretada en el procedimiento de ejecución del que traen causa los referidos documentos, según se desprende del historial registral de la finca. Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. Ahora bien, este criterio se ha de matizar y complementar con la reciente doctrina jurisprudencial sobre la forma en que el citado obstáculo registral pueda ser subsanado. En efecto, la Sala de lo Contencioso de nuestro T.S. ha tenido ocasión de manifestar recientemente en su S. 16-4-2013, en relación con la Resolución esta Dirección General de 1-3-2013, en la parte de su doctrina coincidente con los precedentes razonamientos jurídicos, que «esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. por todas R. 10-2-2014), en cuanto a la cancelación de los asientos posteriores, que la caducidad de las anotaciones preventivas opera ipso iure una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el art. 175.2.a del R.H. dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad.- R. 8-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10139.pdf*

– CANCELACIÓN DE EMBARGOS ADMINISTRATIVOS. La competencia del Juez del concurso es vis atractiva no solo para llevar a cabo las ejecuciones singulares, sino para ordenar también la cancelación de los embargos y anotaciones practicadas en las mismas, de manera que la regla general de que la competencia para cancelar una anotación preventiva la tiene el mismo Juez o tribunal que la hubiera ordenado (cfr. art. 84 de la L.H.), debe ceder a favor de esta competencia del Juez del concurso como consecuencia del procedimiento universal de ejecución, calificación de competencia que podrá hacer el Registrador al amparo en el art. 100 de la L.H. La universalidad de la ejecución dentro de la que el legislador ha entendido y ha querido mantener la preferencia para el cobro de procedimientos administrativos de ejecución en los que se hubiera dictado diligencia de embargo antes de la declaración de concurso, está sustentado en la naturaleza pública del acreedor y en facultad de autotutela de la Administración, como era ya tradición en nuestro Derecho de ejecución colectiva. Ahora bien, además de ser la diligencia de embargo administrativo anterior a la declaración concursal, los bienes no deben ser necesarios para la actividad profesional o empresarial del deudor. Cuestión esta última que, como ya tiene reiteradamente afirmado este Centro Directivo es una competencia del Juez del concurso. Este respeto a la ejecución aislada de las ejecuciones derivadas de diligencia administrativa de embargo anterior al concurso, se traduce en materia de cancelaciones, de manera que la posibilidad que tiene el Juez del concurso de ordenar cancelaciones en las ejecuciones que quedan suspendidas, no la tiene cuando se trata de cancelaciones de embargos susceptibles de ejecución separada. Así el art. 55.3 de la Ley Concursal termina diciendo con claridad que «el levantamiento y cancelación no podrá acordarse respecto de los embargos

administrativos». No obstante la calificación de la competencia del Juez o tribunal y de la adecuación de la resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, debe conducir en este caso a un juicio favorable, a practicar el asiento y por tanto a estimar el recurso. En efecto, en el presente expediente, el Juez del concurso ha declarado la procedencia de la venta y la cancelación de las cargas, por considerarlo necesario –con profusión de argumentos– para la continuidad de la actividad de la concursada; y se ha dado audiencia a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, que podía haber interpuesto los recursos procedentes, incluido el de conflictos de jurisdicción, pero según consta en el mandamiento o no se han interpuesto o no han prosperado, pues la providencia por la que se ordena la cancelación es firme.- R. 1-4-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4714.pdf*

– HERENCIA YACENTE. El emplazamiento en la persona de un albacea o del administrador judicial de la herencia yacente cumplirá con el tracto sucesivo. Pero solo será requisito inexcusable tal emplazamiento cuando el llamamiento sea genérico, dirigiéndose la demanda contra herederos ignorados. No lo será cuando se haya demandado a un posible heredero que pueda actuar en el proceso en nombre de los ausentes o desconocidos.- R. 8-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6988.pdf*

– N.I.F. DEL TITULAR REGISTRAL. En el presente caso en el que no hay transmisión actual de un bien inmueble; el embargado no es compareciente ni representado en una escritura pública; se trata de una resolución judicial dirigida a la extensión de una anotación preventiva y no consta en el Registro de la Propiedad, por la fecha de la inscripción, dato alguno en relación al N.I.F. del propietario del bien embargado, debe considerarse que no es precisa la constancia del N.I.F., máxime cuando si es entendido de otra manera, la imposibilidad de su obtención acarrearía el perjuicio de la acción procesal y con ello la imposibilidad de hacerse pago de la deuda por parte de la Comunidad de Propietarios acreedora.- R. 5-12-2013.- B.O.E. 25-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/25/pdfs/BOE-A-2014-773.pdf*

– SUCESIÓN PROCESAL. Para resolver la cuestión debe partirse de que por medio de la anotación preventiva de embargo, lo que accede al Registro no es el crédito que motivó el embargo, sino el embargo mismo, la medida cautelar y tiene por objeto preservar el buen fin de la ejecución, impidiendo que adquirentes posteriores al embargo puedan hallarse protegidos por la fe pública registral cuando la adjudicación se realice (cfr. R. 11-9-2006). Por ello, corresponde al Juez apreciar la sucesión procesal del demandante (art. 540 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), por lo que no debe haber obstáculo para practicar la prórroga de la anotación de embargo, ni para la expedición de la certificación de dominio y cargas del art. 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ni para la inscripción del resultado del procedimiento de ejecución aunque la adjudicación se verifique a favor del cesionario, sin necesidad de asiento previo a favor de este, a modo de tracto sucesivo, por cuanto, como ha quedado expresado, lo que accede al Registro es la medida cautelar ordenada en el proceso de ejecución. Todo ello se entiende sin perjuicio de que la sucesión procesal en la posición de anotante, apreciada judicialmente y resultante del mandamiento, pueda ser objeto de nota marginal en la anotación de embargo, pues dicha nota puede tener la consecuencia, en la hipótesis de ejecución de una carga con rango preferente, de precisar la comunicación en la expedición de certificación de cargas y gravámenes al nuevo titular de la anotación.- R. 1-10-2014.- B.O.E. 30-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11093.pdf*

**ENAJENACIÓN.**

– BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES. Establecido que el principio de accesoriedad caracteriza la cesión de los créditos hipotecarios, debe hacerse prevalecer las normas relativas a la cesión del crédito frente a las que regulan la cesión de la hipoteca, derecho real que garantiza aquel y que se entiende transmitida con el crédito. Aquí no son aplicables las reglas estrictas de disposición de un derecho real sobre un inmueble, sino las relativas al crédito. Tratándose del pago al Ayuntamiento de un crédito hipotecario, el cual ha dado carta de pago, poco justificado está la exigencia de las normas relativas a la enajenación en subasta pública de los derechos patrimoniales municipales, porque lo que importa desde la perspectiva del interés público es la íntegra satisfacción de la deuda pendiente, que es lo que se ha producido en este caso. Es indiferente quien realice el pago mientras se satisfaga en su integridad; máxime cuando en este

caso el pago se ha realizado con el conocimiento del deudor –según consta en el expediente– lo que permitirá que exista la subrogación pretendida en la hipoteca (cfr. arts. 1.158 y 1.159 Código Civil). En definitiva entiende este Centro Directivo que más que ante la enajenación de un activo patrimonial del Ayuntamiento, estamos ante el pago de una cantidad debida a la Hacienda Municipal, que conlleva la subrogación en la hipoteca, por lo que no son aquí aplicables las cautelas adoptadas en la normativa de bienes de las Corporaciones Locales al exigir subasta pública en los supuestos de enajenación, debiéndose considerar prevalentes, en virtud del principio de accesoriedad, las normas propias del pago.- R. 6-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10134.pdf*

– ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA POR EL ADQUIRENTE DEL AUTOPROMOTOR. SEGURO DECENAL. Limitado el objeto de este expediente, como resulta del escrito de la recurrente, a la segunda de las objeciones a la inscripción contenidas en la nota del Registrador, la cuestión a debatir se centra en lo siguiente: Construida en su día una vivienda unifamiliar para uso propio por un autopromotor y enajenada dentro del período de diez años desde su construcción, e inscrita dicha adquisición, el entonces comprador la vende ahora dentro de dicho período a un tercero que exonera de la constitución de la garantía prevista en el art. 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación. El Registrador suspende la inscripción porque no se acredita la constitución del seguro decenal. La Notaria recurrente entiende que dicho requisito no puede exigirse de quien no es el autopromotor por ser un tercero a la responsabilidad que el seguro está destinado a cubrir. Tratándose de una compraventa ulterior de una vivienda que fue enajenada por el autopromotor, el escrito de recurso centra su argumentación sobre la imposibilidad de que sea el ahora titular registral el que lleve a cabo la acreditación del uso propio en cuanto no obligado en ningún caso por las consecuencias del hecho constructivo. Pero como decíamos al principio no es esta la cuestión pues con independencia de cuál sea el contenido de su responsabilidad frente al ahora adquirente lo decisivo, para proceder a la modificación del contenido del Registro, es que se acredite debidamente que concurren las circunstancias que permiten el levantamiento del cierre registral previsto en el citado art. 20 de la L. 38/1999. Y lo cierto es que no se produce tal concurrencia pues aunque el adquirente exonera de la obligación de constituir la garantía (en términos que coinciden con las previsiones de la disposición adicional segunda de la misma Ley), no se ha acreditado que el autopromotor utilizó la vivienda. El mero hecho de que se trate de una transmisión ulterior a la realizada por el autopromotor no libera de dicha obligación dados los términos en que se pronuncia el texto legal y su finalidad protectora. Tampoco el mero hecho de que exista una inscripción en el Registro puede considerarse como justificación de que en su día se llevó tal acreditación y no solo porque dicha circunstancia no consta en el caso presente sino, sobre todo, porque con independencia de cuáles fueron las circunstancias en que aquella se produjo, el Registrador califica ahora de forma independiente y de acuerdo al contenido del Registro y a la documentación que se le presenta. En definitiva es la falta de acreditación de que concurren los requisitos que enervan el cierre registral, y no la eventual falta de responsabilidad del transmitente, la que impide en el supuesto que da lugar a este expediente acceder a la pretensión de la recurrente.- R. 11-9-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10148.pdf*

**ERROR.**

– INEXACTITUD REGISTRAL. DIFERENCIA CON EL ERROR. Como reiteradamente ha destacado este Centro Directivo, por ejemplo en las RR. 13-7 y 13-10-2009, «conviene para mayor claridad distinguir los conceptos de inexactitud registral y error. Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. art. 39 de la L.H.), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto». En el presente supuesto, es claro que, frente a lo pretendido por la solicitante y ahora recurrente, no existe error registral alguno en la redacción del asiento, pues la inscripción practicada, como señala el Registrador en su informe, además de estar en todo caso bajo la salvaguardia de los Tribunales, es acorde al contenido del título y a la voluntad de las partes, es decir, que reflejó fielmente el contenido negocial inscribible y la

mutación jurídico real formalizada en la escritura de partición de herencia que fue otorgada en su día y presentada a inscripción. Por ello, como acertadamente señala el Registrador en su nota de calificación, con cuyo contenido esencial coincide en su informe el criterio del Notario que autorizó la escritura de herencia inscrita en su día, lo procedente no es la aplicación del procedimiento registral pretendido por la solicitante, sino que esta interponga las acciones judiciales pertinentes contra los demás otorgantes solicitando que estos otorguen o sean condenados a otorgar la correspondiente escritura pública de rectificación de la que motivó la inscripción registral.- R. 25-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9241.pdf*

**ESTADO CIVIL.**

– ACREDITACIÓN. Al contrario de lo que señala la nota de la Registradora, que se solemniza ahora una transmisión onerosa producida con anterioridad, de las cláusulas transcritas resulta precisamente que la transmisión del dominio de la finca por título de compraventa que se realizó en el acto de adjudicación tras la subasta, en el año 1979, se materializó anteriormente en virtud de su expediente administrativo cuyos parámetros de adquisición está totalmente acreditados y del que, por otra parte, y a la vista de los documentos presentados, no puede deducirse el estado civil del adquirente al tiempo de la transmisión de la propiedad. En consecuencia, constando el estado civil del comprador en el momento del otorgamiento calificado aunque referido al del momento anterior de la adquisición, debe considerarse éste como cierto.- R. 10-1-2014.- B.O.E. 6-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/06/pdfs/BOE-A-2014-1243.pdf*

**EXCESO DE CABIDA.**

– ACTA DE NOTORIEDAD CON OPOSICIÓN DE COLINDANTES. En el presente expediente se trata de dilucidar si es posible la inmatriculación de un exceso de cabida dándose la circunstancia de que promovida acta de notoriedad a estos efectos la misma concluye con resultado negativo a tal declaración como consecuencia de la oposición de los titulares de los predios colindantes y de la Junta Vecinal de Bedoya, que alegan el carácter de bien de titularidad pública de la porción que constituye el exceso cuya inscripción se pretende. En el supuesto de hecho de este expediente, produciéndose la oposición de los colindantes y de la junta vecinal y surgiendo dudas sobre si pertenece al recurrente la titularidad de la porción constitutiva del exceso, es evidente que no puede procederse a la inscripción pues ni resulta acreditado, sino contradicho, el presupuesto indispensable de la previa adquisición de dicha superficie, ni consta, en consecuencia, documentado el exceso. Existiendo dicha controversia no puede el Registrador decidir sobre la misma, ni admitir alegaciones de los recurrentes que no obran debidamente documentadas, pues en definitiva la determinación de quien sea el propietario de la finca debe decidirse o bien por acuerdo de los interesados o, a falta de este, por la oportuna resolución judicial, solución a la que apunta el art. 203.9 de la L.H. antes transcrito.- R. 5-9-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10145.pdf*

– EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INSCRIPCIÓN DE UN EXCESO DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DEL TRACTO INTERRUMPIDO. REQUISITOS. No se admite la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición (en el caso de este expediente habrá que elevar a público el contrato de compraventa privada). Al adquirir los promotores del expediente por compraventa, en documento privado, de la titular registral, falta el presupuesto previo para esta clase de expedientes, esto es, la interrupción del tracto. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. por todas, la R. 17-9-2009) que el auto judicial que ha de resolver el expediente debe cumplir todas las manifestaciones y requisitos formales y sustantivos exigidos por la normativa aplicable al procedimiento, entre los que se incluye el previsto en el art. 286 del R.H. en cuanto impone que estos autos dispongan la cancelación de las inscripciones contradictorias, normativa esta con eficacia para todos los expedientes de reanudación de tracto independientemente de la antigüedad de la inscripción contradictoria a cancelar, pues otra cosa no cabe deducir de su redacción y regulación

sistemática. Ha de tenerse en cuenta que en la manifestación o mandato judicial de proceder a la cancelación de determinados asientos Registrales, que implica una alteración de los asientos registrales, la necesidad de adecuación del auto judicial a la normativa aplicable al procedimiento se hace, si cabe, más indispensable, pues en otro caso la salvaguardia judicial de los asientos registrales que el mismo art. 1 de la L.H. consagra quedaría relativizada, en merma de la seguridad jurídica. Es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo que estas dudas del Registrador solo pueden impedir la inmatriculación o la inscripción del exceso cuando se documenta en escritura pública o por certificación administrativa –cfr. arts. 208, 300 y 306 del R.H.–, pero no, en vía de principios, en los supuestos de expediente de dominio (véanse RR. 10-5-2002, 10-9-2003, 28-4-2005, 7-7-2006, 11-12-2010 y 4-5-2011), pues, en este último caso se trata de un juicio que corresponde exclusivamente al Juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo, y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías.- R. 27-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4707.pdf*

– RECTIFICACIÓN. DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. No cabe denegar la inscripción de un exceso de cabida inferior al 5%, que además viene acreditado por medio de certificación catastral simplemente alegando que existen dudas sobre la identidad de la finca, sin otra justificación que el hecho de que la finca se formó por segregación.- R. 3-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3605.pdf*

**EXPEDIENTE DE DOMINIO DE EXCESO DE CABIDA.**

– DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. Este Centro Directivo en otras Resoluciones, por ejemplo en la de 4-5-2011, que es citada por el recurrente, ha declarado que «las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso cuando se ventilan en un expediente judicial, por definición se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas, conducentes a determinar si existe o no una discrepancia entre la medida de la finca en la realidad y la que figura en el Registro. La decisión corresponde a la autoridad judicial, conforme a lo que señalan los arts. 281 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la doctrina generalmente aceptada sobre el libre arbitrio judicial en la valoración de la prueba. Así pues, tratándose de documentos judiciales, es el Juez quien ha de resolver dentro del procedimiento, concretamente en su fase de prueba, sobre la existencia o no de exceso de cabida, sin que el Registrador pueda realizar una nueva valoración que se superponga a la del Juez. Dicho de otra forma, el art. 100 del Reglamento Hipotecario permite entrar a calificar que se han cumplido los trámites esenciales que marca la ley, pero no puede suponer una nueva valoración de la prueba, que en dicho procedimiento se ha efectuado».- R. 13-5-2014.- B.O.E. 11-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7348.pdf*

– DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO: REQUISITOS. No se admite la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición (en el caso de este expediente habrá que elevar a público el contrato de compraventa privada). Al adquirir los promotores del expediente por compraventa, en documento privado, de la titular registral, falta el presupuesto previo para esta clase de expedientes, esto es, la interrupción del tracto. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. por todas, la R. 17-9-2009) que el auto judicial que ha de resolver el expediente debe cumplir todas las manifestaciones y requisitos formales y sustantivos exigidos por la normativa aplicable al procedimiento, entre los que se incluye el previsto en el art. 286 del R.H. en cuanto impone que estos autos dispongan la cancelación de las inscripciones contradictorias, normativa esta con eficacia para todos los expedientes de reanudación de tracto independientemente de la antigüedad de la inscripción contradictoria a cancelar, pues otra cosa no cabe deducir de su redacción y regulación sistemática. Ha de tenerse en cuenta que en la manifestación o mandato judicial de proceder a la cancelación de determinados asientos Registrales, que implica una alteración de los asientos registrales, la necesidad de adecuación del auto judicial a la normativa aplicable al procedimiento se hace, si cabe, más indispensable, pues en otro caso la salvaguardia judicial de los

asientos registrales que el mismo art. 1 de la L.H. consagra quedaría relativizada, en merma de la seguridad jurídica. Es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo que estas dudas del Registrador solo pueden impedir la inmatriculación o la inscripción del exceso cuando se documenta en escritura pública o por certificación administrativa –cfr. arts. 208, 300 y 306 del R.H.–, pero no, en vía de principios, en los supuestos de expediente de dominio (véanse RR. 10-5-2002, 10-9-2003, 28-4-2005, 7-7-2006, 11-12-2010 y 4-5-2011), pues, en este último caso se trata de un juicio que corresponde exclusivamente al Juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo, y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías.- R. 27-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4707.pdf*

**EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO.**

– ADQUISICIÓN DE LOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL. No puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando el promotor del expediente es el comprador de la heredera del titular registral, pues, si bien es cierto que el art. 40.a) de la L.H. parece presuponer que hay interrupción cuando al menos «alguna» relación jurídica inmobiliaria no tiene acceso al Registro, no lo es menos, que en otros lugares de la propia legislación hipotecaria, se reconoce la inscripción directa a favor del adquirente de los bienes cuando la enajenación ha sido otorgada por los herederos del titular registral (cfr. art. 20 de la L.H. y 209 del R.H.).- R. 19-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4442.pdf*

– INTERRUMPIDO: CANCELACIÓN ASIENTOS CONTRADICTORIOS. Se recurre en el presente recurso únicamente el segundo defecto de la nota de calificación, por lo que la cuestión a resolver es si el auto judicial por el que se resuelve un expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido debe contener expresamente el pronunciamiento de cancelación de las inscripciones contradictorias o, por el contrario, tiene por sí virtualidad cancelatoria sin necesidad de mandato alguno. Esta cuestión formal ya ha sido tratada por este Centro Directivo en anteriores ocasiones y su solución viene impuesta por la normativa hipotecaria vigente sobre esta cuestión, en particular en el art. 286 del R.H. La R. 7-3-1979 declaró que por mucho que se trate de un requisito de un rigor formal excesivo y no del todo justificado, constituye defecto subsanable el hecho de que el auto dictado para la reanudación del tracto sucesivo no contenga expresamente, como impone el art. 286 del R.H., el pronunciamiento de cancelación de las inscripciones contradictorias. En la misma línea, se han pronunciado las RR. 29-8-1983, 24-1-1994, 4-10-2004 –que considera inexcusable que se ordene la cancelación de las inscripciones contradictorias– o en la misma línea, la R. 16-3-2006. En este sentido es importante distinguir dos aspectos relevantes: que una cosa es que el ejercicio de una acción contradictoria del dominio que figura inscrito a nombre de otro en el Registro de la Propiedad, sin solicitar específicamente la nulidad o cancelación de los asientos contradictorios vigentes, pueda llevar implícita dicha petición; y otra muy distinta que el auto judicial que ha de resolver el expediente no deba cumplir todas las manifestaciones y requisitos formales y sustantivos exigidos por la normativa aplicable al procedimiento.- R. 17-2-2014.- B.O.E. 21-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3023.pdf*

– INTERRUMPIDO: REQUISITOS. En el presente caso, queda constatado que se produjo una confusión en cuanto a la clase o categoría de expediente de dominio seguido para concluir con la resolución favorable al promotor, puesto que inicialmente se aludía, en relación con la finca número 4 objeto de este recurso, a su inmatriculación cuando en realidad, al estar previamente inscritas las dos fincas que por agrupación (que, al parecer no llegó a inscribirse) pasaron a formar la que es objeto del expediente, lo realmente perseguido era la reanudación de su tracto interrumpido (sin entrar ahora en que respecto de una de aquellas fincas agrupadas en realidad tampoco existía ruptura del tracto al estar inscrita con carácter ganancial a favor de una de las promoventes y de su marido, puesto que este tema tampoco se ha planteado en la nota recurrida). En este contexto de falta de claridad, se añade el dato, ya aludido, de que el auto no contiene afirmación alguna en relación con el cumplimiento de lo exigido en los arts. 285 y 286 del R.H., específicos para el expediente de reanudación de tracto, y relativo a las citaciones al titular registral y a la persona de quien proceden los bienes. Como ya se ha dicho, en el auto se alude

expresamente a la citación de los titulares de los predios colindantes y de las personas ignoradas, pero nada se dice sobre el llamamiento al titular registral.- R. 26-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4553.pdf*

– INTERRUMPIDO. PRINCIPIO DE SUBROGACIÓN REAL. Para la inscripción de un testimonio de un auto dictado en expediente de dominio de reanudación del tracto, es necesario que se consignen las circunstancias personales en los términos previstos en los arts. 9 de la Ley y 51 del Reglamento Hipotecario. Respecto a la exigencia de que conste la firmeza del auto, dado el tenor literal del mismo que subordina la expedición del testimonio literal a su firmeza, el espacio de tiempo transcurrido entre las fechas de la resolución y de la expedición del citado testimonio y no habiendo otros elementos de juicio que permitan presumir que no se ha cumplido con lo ordenado en aquella, resulta claramente que en el momento en que se expide el testimonio literal a efectos de inscripción era ya firme el auto judicial acordando la inmatriculación de la finca, por lo que el defecto debe decaer. Dado que la finca respecto a la que el promotor del expediente realizó la adquisición en la actualidad se encuentra extinguida y ha sido sustituida por subrogación real por sendas fincas de reemplazo resultantes de una reparcelación, hay que entender que la fecha de la inscripción que debe considerarse a los efectos del art. 202 de la L.H. es la de, último titular de la finca de origen.- R. 29-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1808.pdf*

– INTERRUMPIDO. REQUISITOS. EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INSCRIPCIÓN DE UN EXCESO DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. No se admite la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición (en el caso de este expediente habrá que elevar a público el contrato de compraventa privada). Al adquirir los promotores del expediente por compraventa, en documento privado, de la titular registral, falta el presupuesto previo para esta clase de expedientes, esto es, la interrupción del tracto. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. por todas, la R. 17-9-2009) que el auto judicial que ha de resolver el expediente debe cumplir todas las manifestaciones y requisitos formales y sustantivos exigidos por la normativa aplicable al procedimiento, entre los que se incluye el previsto en el art. 286 del R.H. en cuanto impone que estos autos dispongan la cancelación de las inscripciones contradictorias, normativa esta con eficacia para todos los expedientes de reanudación de tracto independientemente de la antigüedad de la inscripción contradictoria a cancelar, pues otra cosa no cabe deducir de su redacción y regulación sistemática. Ha de tenerse en cuenta que en la manifestación o mandato judicial de proceder a la cancelación de determinados asientos Registrales, que implica una alteración de los asientos registrales, la necesidad de adecuación del auto judicial a la normativa aplicable al procedimiento se hace, si cabe, más indispensable, pues en otro caso la salvaguardia judicial de los asientos registrales que el mismo art. 1 de la L.H. consagra quedaría relativizada, en merma de la seguridad jurídica. Es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo que estas dudas del Registrador solo pueden impedir la inmatriculación o la inscripción del exceso cuando se documenta en escritura pública o por certificación administrativa –cfr. arts. 208, 300 y 306 del R.H.–, pero no, en vía de principios, en los supuestos de expediente de dominio (véanse RR. 10-5-2002, 10-9-2003, 28-4-2005, 7-7-2006, 11-12-2010 y 4-5-2011), pues, en este último caso se trata de un juicio que corresponde exclusivamente al Juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo, y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías.- R. 27-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4707.pdf*

– JUSTIFICACIÓN DEL DOMINIO DEL PROMOTOR. CALIFICACIÓN REGISTRAL: FORMA. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que cuando la calificación del Registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. No obstante, aunque la argumentación en que se fundamenta la calificación haya

sido expresada de modo ciertamente escueto, es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa. De conformidad con el art. 285 del R.H., no puede exigirse a quien promueva el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho, de modo que el auto por el que se ordena reanudar el tracto es, por sí solo, título hábil para practicar la inscripción en cuanto determina la titularidad dominical actual de la finca. Por lo que no puede exigirse al promotor del expediente de reanudación de tracto la acreditación de la cadena previa y sucesiva de transmisiones intermedias, ni los nombres de las personas que transmitieron las fincas al transmitente inmediato de las mismas. Teniendo en cuenta que la declaración judicial en el expediente es clara e indubitada, no cabe que la Registradora entre en las razones del Juez para formular su declaración debiendo atenerse al pronunciamiento judicial.- R. 19-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4444.pdf*

– REQUISITO. Es doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») que la claridad con que se expresa el párrafo tercero del art. 202 de la L.H. no deja duda acerca de la imposibilidad de inscribir el testimonio de un auto de expediente de dominio para la reanudación del tracto interrumpido cuando, como ocurre en este caso, la última inscripción de dominio tiene menos de treinta años y no consta que el titular haya sido notificado tres veces, una de ellas al menos personalmente, sin que sea suficiente para tener por cumplido este requisito la mera mención genérica realizada en el auto a la observancia de lo dispuesto en la reglas 3.ª y 5.ª del art. 201 de la L.H.- R. 20-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8096.pdf*

– REQUISITOS PARA PRACTICAR ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SU INCOACIÓN. No se admite la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición. Y esta doctrina es igualmente aplicable cuando lo que se pretende es la toma de razón en el Registro, mediante la oportuna anotación preventiva, de la incoación de dicho procedimiento, ya que lógicamente el mismo defecto será predicable de la resolución que en su caso ordenare la reanudación. Es cierto que este Centro Directivo ha afirmado en ocasiones que dicha doctrina debe matizarse en determinados casos. Ahora bien no concurren en el supuesto que da lugar a la presente ninguna de las razones que ha llevado al Centro Directivo a aplicar una doctrina distinta a la señalada. Efectivamente, no estamos ante un supuesto (como el contemplado por la R. 23-9-2003) en el que el promotor del expediente carezca de acción para subsanar las deficiencias formales que pudieran afectar a su transmitente. Tampoco es un caso de extrema dificultad en la reanudación por vía de titulación ordinaria, como el contemplado por las RR. 24-7 y 1 y 6-8-2012, que alega la recurrente, ni se está en la situación (RR. 22-5-1995 y 7-12-2012) de que en el momento de iniciar el expediente la cadena de transmisiones no se hubiese documentado debidamente. Por el contrario, la inicial transmisión de la parcela segregada se encuentra debidamente documentada, y nada cambia el fallecimiento de la entonces titular registral y de los compradores pues la respectiva cadena de transmisiones también lo está. En definitiva no hay una interrupción de tracto propiamente dicha, sino una falta de acceso al Registro de los títulos que documentan la adquisición del interesado. Por último en cuanto al segundo defecto de la nota de calificación es reiterada la doctrina de este Centro Directivo según la cual es inequívoca la exigencia legal de la pertinente licencia o de la declaración municipal de su innecesaridad, y ello cualquiera que sea la forma en que finalmente la segregación tenga acceso al Registro.- R. 25-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9243.pdf*

– REQUISITOS. En cuanto a la exigencia de la licencia, hay que tener en cuenta que el expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo está dirigido a la acreditación del dominio a favor del promotor del mismo, con relación a la finca tal como aparece inscrita en el Registro. Ahora bien, si como en el caso presente, el expediente no se refiere a la totalidad de la finca registral sino a parte que en su día se segregó, deben cumplirse los requisitos exigidos por la legislación urbanística y aportarse licencia de segregación o certificación del Ayuntamiento de innecesariedad de la misma (cfr. R. 8-1-2010) y por tanto procede la confirmación de la nota de calificación. En el presente caso, no nos hallamos ante un supuesto de duda

de la Registradora sobre la identidad de la finca, sino que se ha solicitado la certificación y se ha iniciado el procedimiento judicial sobre una finca distinta de la que fue objeto de transmisión a los promotores del expediente de dominio y dicha certeza no podía tenerse en el momento de expedirse la certificación, sino en el momento de calificar el testimonio del decreto judicial por el que se resuelve el expediente y del que resulta la certeza de que la finca cuyo dominio se declara, es otra distinta a la transmitida. La tercera cuestión que debe resolverse es la relativa a la notificación de los titulares registrales. En relación a este defecto, relativo a la inobservancia en la tramitación del expediente de reanudación de tracto de los preceptos referentes a las notificaciones a los titulares registrales o sus causahabientes, debe igualmente confirmarse.- R. 30-4-2014.- B.O.E. 23-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/06/23/pdfs/BOE-A-2014-6588.pdf*

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO.**

– REQUISITOS. En el presente caso, tanto del auto judicial como del escrito de recurso y del resto de documentación obrante en el expediente resulta con toda claridad que el promovente del expediente de domino para reanudar tracto adquirió directamente de la titular registral, por lo que resulta plenamente aplicable la doctrina de este Centro Directivo que se acaba de reseñar, en la que se basa expresamente la nota de calificación negativa. Por tal motivo, en el presente caso, el expediente de dominio, que se tramitó con la doble finalidad de acreditar un exceso de cabida de la finca y de reanudar el tracto a favor de un causahabiente del titular registral, puede y debe operar la inscripción del exceso de cabida, como así ocurrió, y en cambio no puede ni debe operar la reanudación del tracto por no haber efectiva interrupción del mismo.- R. 8-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8311.pdf*

– REQUISITOS. En el supuesto de hecho del presente recurso, no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente son los compradores de la viuda del titular registral quien actúa según el propio contrato «...con el más amplio y total consentimiento y acuerdo de sus hijos A. y R.G.G...», quienes además son firmantes del documento, y todos ellos resultan ser los únicos herederos del titular registral según la protocolización Notarial del cuaderno particional, otorgada por los citados señores, a que hace referencia el auto calificado. De forma que, si bien es cierto que el art. 40.a) de la L.H. parece presuponer que hay interrupción cuando al menos «alguna» relación jurídica inmobiliaria no tiene acceso al Registro, no lo es menos, que en otros lugares de la propia legislación hipotecaria, se reconoce la posibilidad de inscripción directa a favor del adquirente de los bienes cuando la enajenación ha sido otorgada por los herederos del titular registral (cfr. arts. 20 de la L.H. y 209 del R.H.), por lo tanto en este caso bastaría la elevación a público del citado contrato privado de compraventa. Tampoco se aprecia a priori, ni se ha invocado por los recurrentes, la existencia de extraordinaria dificultad para otorgar la citada documentación, dado que todos los interesados, como herederos del titular registral o como adquirentes posteriores, aparecen en el expediente, ya sea notificados ya como promotores del mismo, con constancia de sus circunstancias personales.- R. 2-10-2014.- B.O.E. 30-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11098.pdf*

– DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. Consta pues en los asientos registrales, bajo la salvaguarda de los tribunales, una identificación de la finca cuyo tracto se pretende reanudar que es incompatible con la expresada en el auto calificado. Esta observación, que ahora se pone de manifiesto en relación con la identidad de la finca inscrita, no pudo hacerse al tiempo de la expedición de la referida certificación, porque, como se ha señalado, deriva de los datos identificativos que aparecen en un asiento practicado con posterioridad sobre la finca matriz. Al objeto de prevenir esta situación se pudo solicitar anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento de reanudación de tracto sucesivo (art. 283 del R.H.) y sin embargo no se realizó actuación alguna en este sentido (véase R. 11-7-2009).- R. 2-10-2014.- B.O.E. 30-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11096.pdf*

**EXTRANJEROS (También NO RESIDENTES).**

– DOCUMENTO NOTARIAL. TÍTULO INSCRIBIBLE. Analizando en primer lugar el segundo defecto de la nota de calificación, referente a la necesidad de que se acompañe copia auténtica de la escritura holan-

desa debidamente apostillada, ya que la apostilla aparece en la traducción pero no en el documento original, que es una mera fotocopia, dicho defecto debe ser confirmado. A la vista de la copia traducida que se acompaña, el convenio realmente se adjunta pero no aparece incorporado a la escritura –en cuyo caso formaría parte integrante de esta y caería bajo su forma–, por lo tanto es un documento privado que complementa a la escritura que ejecuta los acuerdos que contiene, por lo que no deben quedar dudas en cuanto a su autenticidad y de acuerdo con la doctrina anteriormente invocada debe, al menos, testimoniarse Notarialmente. El Registrador debe comprobar que la identidad del otorgante coincide con la que figura en el Registro, la eventual discrepancia que pueda existir entre los datos de identificación que constan en el Registro y los que figuran en la escritura, puede ser apreciada por el Registrador como defecto que impida la inscripción si bien ha de tratarse de una discrepancia que tenga suficiente consistencia.

En este caso, si bien es cierto, como dice la recurrente, que es explicable la discordancia de numeración del pasaporte por la caducidad del primero y la obtención de uno nuevo, tales circunstancias no resultan de la escritura sujeta a calificación, y al tratarse de cuestiones reguladas por la legislación holandesa, la Registradora no tiene obligación de conocerla, pudiendo exigir su acreditación, entre otros medios, mediante aseveración o informe de un Notario o cónsul español o de diplomático, cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable de conformidad con lo dispuesto en el art. 36 del Reglamento Hipotecario. Solo podrá, bajo su responsabilidad, prescindir de dichos medios si conociere suficientemente la legislación extranjera de que se trate, haciéndolo así constar en el asiento correspondiente.- R. 24-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1550.pdf*

**FIDEICOMISO.**

– CATALUÑA. FIDEICOMISOS CONDICIONALES: FACULTADES DEL FIDEICOMISARIO. RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR: COMPETENCIA ESTADO-GENERALIDAD DE CATALUÑA. En el caso presente, el recurso versa sobre una materia regulada por las normas catalanas, eso es, la regulación de los fideicomisos y sus efectos tanto mientras están pendientes como una vez se ha producido su delación, sin que sea de aplicación, ni siquiera como supletoria, ni una sola norma estatal. La regulación material del fondo del tema debatido es propia y exclusiva del derecho catalán, mientras que la normativa hipotecaria, estatal, es solo instrumental y regula como es debido hacer constar en el Registro de la Propiedad los efectos que derivan de la aplicación de las normas catalanas. Este último hecho no excluye, como es lógico, aquella competencia nuestra tal como ha declarado el Tribunal Constitucional primero en su Auto resolutorio de 2-10-2012 y más tarde a la S. 4/2014. En el caso que nos ocupa, y de acuerdo con lo que establecimos en nuestra R. 22-10-2007, habrá que estar a las normas civiles aplicables a Catalunya en 1943 siendo solo de aplicación las normas relativas a los efectos del fideicomiso mientras está pendiente qué contenía el Código de sucesiones entre el momento que entró en vigor, el 21-4-1992, y la muerte de la fiduciaria, el 22-10-1997, pero no son de aplicación las normas de la Compilación. Con respecto a los efectos del fideicomiso en el momento que se produce la delación a favor de los fideicomisarios (1997) se tendrá que aplicar la normativa civil vigente a la muerte del fideicomitente, eso es, la de 1943 y no las del Código de sucesiones. Sin embargo, como decíamos en nuestra R. 30-7-2013, de acuerdo con la D.F. 1.ª de la Compilación de 1960 que no derogó, sino sustituyó, la normativa anterior en un sistema de iuris continuatio que legitimaba la Ley de 1960 sobre la base de nuestro derecho anterior a 1716 más que en el poder constituido en 1960, nos referiremos a los preceptos compilados y no a los romanos a menos que los primeros hubieran modificado los segundos porque la Compilación los asumió y redactó de manera más sistemática y comprensible para los operadores de hoy. Con respecto a los preceptos de la Ley Hipotecaria tendremos que estar a su propia normativa transitoria y, por lo tanto, aplicaremos en todo caso el art. 23 de la Ley vigente. El testamento establece una sustitución fideicomisaria familiar con facultad de elección en la que el fideicomitente impone a sus hijos la carga de no poder disponer de los bienes fideicomitidos para después de la muerte si no es a favor de sus respectivos hijos, que son los fideicomisarios elegibles. Como es un fideicomiso para después de la muerte, se entiende como condicional. En el caso presente, estando como estaba la carga fideicomisaria inscrita en el Registro antes que el establecimiento en censo, constando como consta la carga precisamente en la inscripción del establecimiento (inscripción 1.ª de la finca) que se hizo por los fiduciarios, la cesión en censo (también la redención) decae y pierde eficacia y, en prin-

cipio, los fideicomisarios o sus herederos pueden reivindicar el inmueble, pedir la posesión y, también, inscribir el dominio a su nombre, en este último caso sin el consentimiento de los herederos o terceros adquirentes del fiduciario, sin perjuicio de los derechos que les otorgan las normas de liquidación de la posesión. A efectos registrales una vez acreditada de manera objetiva la muerte de la fiduciaria y la existencia y la determinación de los fideicomisarios, eso es, el cumplimiento de la condición, nada se tendría que oponer a una nueva inscripción de los bienes a nombre de los fideicomisarios de acuerdo con el art. 23 último inciso de la Ley Hipotecaria dado que la substitución fideicomisaria condicional funciona en el Registro como una condición resolutoria a que se había sometido la adquisición de los censatarios. Tenemos que entender que sobre la base de los principios de seguridad jurídica y de tutela judicial efectiva, los adquirentes del fiduciario tienen que ser como mínimo notificados de la delación del fideicomiso y del cumplimiento de la condición que hace decaer su titularidad cuando se pretende la inscripción de los bienes a nombre de los fideicomisarios. Por un lado porque el heredero o el adquirente del fiduciario, titular inscrito sometido a condición, puede alegar créditos contra el fideicomisario, que podrá garantizar, con derecho de retención, créditos que si falla la notificación se pueden erosionar de manera irremediable. Por otro lado, porque repugna a los principios constitucionales de seguridad jurídica, de tutela judicial efectiva y de audiencia de las personas perjudicadas, y casi diríamos al mismo principio de tracto sucesivo, que se puedan realizar inscripciones sin ni siquiera conocimiento de los titulares actuales que se ven perjudicados, aún más cuando la ley les concede derecho de retención o de hipoteca garantizada del pago de determinados créditos. Sobre la base de estos principios generales concluiremos, pues, que para que el fideicomisario recurrente pueda inscribir su titularidad hará falta que acredite que ha notificado la delación a los adquirentes del fiduciario, actuales titulares registrales de la finca, en el domicilio suyo que conste en el Registro, en este caso la misma finca, siendo independiente esta notificación del requerimiento que hay que hacer para exigir la posesión de acuerdo con el art. 426.45 del C.C.Cat. (antes 206 de la Compilación y 237 del Código de Sucesiones). En el caso presente, sin embargo, dado que los titulares registrales han sido notificados en la tramitación de este recurso, en el cual han sido parte, tenemos que entender que son bastante conocedores.- R. 12-6-2014.- D.O.G.C. 17-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6645/1360137.pdf*

**FINCA.**

– CANARIAS. IDENTIFICACIÓN. INMATRICULACIÓN DE FINCA COLINDANTE CON UN BARRANCO. De conformidad con el art. 58.2 de la L. 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, no todo barranco es cauce que forme parte del dominio público , sino únicamente «aquellos barrancos que se prolonguen desde cualquier divisoria de cuenca hasta el mar, sin solución de continuidad», criterio reiterado por el art. 10 del Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de Canarias. Pero aun en el supuesto de que la finca que se pretende inmatricular lindara con un barranco que tuviera la consideración de cauce que forme parte del dominio público , no sería exigible la previa notificación a la administración actuante. Dicha notificación le corresponde realizarla al Registrador en los términos que establece el art. 38 de la L. 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico-real, su descripción debe garantizar de modo preciso e inequívoco, su identificación y localización.- R. 20-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-1004.pdf*

– DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INSCRIPCIÓN DE UN EXCESO DE CABIDA. EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DEL TRACTO INTERRUMPIDO. REQUISITOS. No se admite la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición (en el caso de este expediente habrá que elevar a público el contrato de compraventa privada). Al adquirir los promotores del expediente por compraventa, en documento privado, de la titular registral, falta el presupuesto previo para esta clase de expedientes, esto es, la interrupción del tracto. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. por todas, la R. 17-9-2009) que el auto judicial que ha de resolver el ex-

pediente debe cumplir todas las manifestaciones y requisitos formales y sustantivos exigidos por la normativa aplicable al procedimiento, entre los que se incluye el previsto en el art. 286 del R.H. en cuanto impone que estos autos dispongan la cancelación de las inscripciones contradictorias, normativa esta con eficacia para todos los expedientes de reanudación de tracto independientemente de la antigüedad de la inscripción contradictoria a cancelar, pues otra cosa no cabe deducir de su redacción y regulación sistemática. Ha de tenerse en cuenta que en la manifestación o mandato judicial de proceder a la cancelación de determinados asientos Registrales, que implica una alteración de los asientos registrales, la necesidad de adecuación del auto judicial a la normativa aplicable al procedimiento se hace, si cabe, más indispensable, pues en otro caso la salvaguardia judicial de los asientos registrales que el mismo art. 1 de la L.H. consagra quedaría relativizada, en merma de la seguridad jurídica. Es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo que estas dudas del Registrador solo pueden impedir la inmatriculación o la inscripción del exceso cuando se documenta en escritura pública o por certificación administrativa –cfr. arts. 208, 300 y 306 del R.H.–, pero no, en vía de principios, en los supuestos de expediente de dominio (véanse RR. 10-5-2002, 10-9-2003, 28-4-2005, 7-7-2006, 11-12-2010 y 4-5-2011), pues, en este último caso se trata de un juicio que corresponde exclusivamente al Juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo, y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías.- R. 27-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4707.pdf*

– DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO. Consta pues en los asientos registrales, bajo la salvaguarda de los tribunales, una identificación de la finca cuyo tracto se pretende reanudar que es incompatible con la expresada en el auto calificado. Esta observación, que ahora se pone de manifiesto en relación con la identidad de la finca inscrita, no pudo hacerse al tiempo de la expedición de la referida certificación, porque, como se ha señalado, deriva de los datos identificativos que aparecen en un asiento practicado con posterioridad sobre la finca matriz. Al objeto de prevenir esta situación se pudo solicitar anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento de reanudación de tracto sucesivo (art. 283 del R.H.) y sin embargo no se realizó actuación alguna en este sentido (véase R. 11-7-2009).- R. 2-10-2014.- B.O.E. 30-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11096.pdf*

– DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. RECTIFICACIÓN DE CABIDA. No cabe denegar la inscripción de un exceso de cabida inferior al 5%, que además viene acreditado por medio de certificación catastral simplemente alegando que existen dudas sobre la identidad de la finca, sin otra justificación que el hecho de que la finca se formó por segregación.- R. 3-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3605.pdf*

– DUDAS SOBRE LA INDENTIDAD DE LA FINCA. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO. No es posible la inmatriculación de una finca adjudicada en una escritura de partición de herencia acompañada de acta posterior de notoriedad complementaria de título público –dejando aparte vicisitudes intermedias– habida cuenta de que el Registrador expresa y justifica en su nota las dudas que le plantea que la finca, en su actual descripción, no forme parte de otras ya inscritas.- R. 10-3-2014.- B.O.E. 11-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/11/pdfs/BOE-A-2014-3899.pdf*

– IDENTIDAD CON PARCELA CATASTRAL. Ni la documentación que complementa a la certificación catastral y que se inserta en la escritura, ni el hecho de que se otorgue la propia escritura, que no hace sino recoger la nueva descripción justificando las diferencias en dicha documentación, acreditan la existencia del requisito fundamental para conseguir la concordancia entre los datos catastrales y registrales de la finca y que no es otro que la correspondencia entre la finca catastral y registral de forma que quede indubitada su identidad y ello sin perjuicio de las diferencias de configuración de las parcelas en los dos ámbitos de actuación. La determinación de la finca registral, como base física sobre la que se proyectan el dominio y los demás derechos sobre los inmuebles, debe realizarse por el Registrador.- R. 16-5-2014.- B.O.E. 11-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7352.pdf*

– IDENTIDAD. Ha de revocarse la nota de calificación, puesto que existe plena correspondencia entre la descripción de la finca obrante tanto en el título adquisitivo como en el acta de notoriedad complementaria, entre sí y respecto de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que han de incorporarse por imperativo del art. 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Por otro lado, a la vista de las anteriores consideraciones, también ha quedado acreditado que con la incorporación al folio registral de la referida descripción no se está llevando a efecto una rectificación que implique una alteración de la delimitación perimetral de la finca o del volumen edificado, que ponga en duda su identidad tal como se describe la misma en la inscripción primera, (de hecho permanecen los mismos linderos y solo hay un cambio en la titularidad de dos de las fincas colindantes en favor del señor B.S.). Solo se persigue solventar las imprecisiones existentes en cuanto a la superficie de la finca, especificar los metros edificados en cada una de las dos plantas que ya se reflejan en el asiento registral, (no hay tampoco inmatriculación de la construcción), y finalmente poner fin a la incoherencia que supone asignar una referencia catastral indebidamente contrastada y que dirige a una parcela catastral con una descripción y geometría incompatibles con los linderos fijos de la finca registral, (vuelta a la calle E.), con la finalidad de conseguir una adecuada coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario, en aras de una mayor eficiencia en la prestación del servicio público de ambas Instituciones. Además, figurando ya inmatriculada una mitad indivisa de la finca ha de respetarse en principio la descripción obrante en el folio registral, lo cual no es óbice para complementar aquellas imprecisiones que pudieran existir, sobre todo si se tiene en cuenta la fecha de la inmatriculación.- R. 13-2-2014.- B.O.E. 21-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3018.pdf*

– NATURALEZA. COMPLEJO INMOBILIARIO: CONCEPTO. Resulta evidente que las circunstancias descriptivas tomadas de la certificación catastral, que a estos efectos se presume cierta (art. 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), pueden y deben acceder al contenido de los asientos registrales en aras de una mayor coordinación entre los datos descriptivos obrantes en el Registro de la Propiedad y la Institución Catastral, si bien para ello es necesario que dentro del procedimiento registral quede establecida la adecuada correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral, extremo que habrá de ser objeto de calificación por el Registrador de la Propiedad, tal como se establece en los arts. 18 de la Ley Hipotecaria y 18.2, letra d), del Texto Refundido de la Ley del Catastro. Ha de considerarse, pues, en los términos expuestos, que la certificación catastral descriptiva y grafica es un documento idóneo al objeto de acreditar la naturaleza rústica o urbana de un inmueble (art. 7 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), si bien es requisito necesario para ello que haya sido establecida por el Registrador de la Propiedad la correspondencia con la finca registral, extremo que no resulta acreditado ya de la propia escritura objeto de calificación, tal como se manifiesta por el Notario autorizante del título, que no considera acreditada la referencia catastral con la certificación aportada, lo cual es ratificado por los comparecientes que expresamente manifiestan la no correspondencia del contenido de la certificación catastral con la realidad física y de ahí que soliciten la modificación de la superficie registral de la finca y la descripción de las edificaciones realmente existentes, para adecuar la descripción del folio real al contenido del informe técnico que se testimonia, en el que si bien se manifiesta la coincidencia de linderos con la certificación catastral, expresamente certifica que en realidad la finca registral número 11.787, sobre la que se declara la obra nueva, tiene una superficie de mil ochocientos sesenta y seis metros cuadrados con cuarenta y dos decímetros cuadrados y que está conformada por parte de las parcelas 65 y 62 del Polígono 11 de rústica. Igualmente conforme a los arts. 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51.1 de su Reglamento el título ha de definir con precisión el objeto del derecho de propiedad y por tal motivo no basta con describir la finca como «Rústica, hoy en parte urbana. Trozo de terreno», pues ni se concreta o delimita cual es la porción de terreno que tiene tal naturaleza, ni del contenido de la certificación catastral se desprende la necesaria coincidencia con la superficie ocupada por las edificaciones, que según el Catastro es de ciento veinte metros cuadrados y conforme al título e informe técnico es de doscientos cincuenta metros cuadrados y veintiún decímetros cuadrados, debiendo además precisarse que tal consideración es a los solos efectos catastrales antes expuestos, ya que la totalidad de la finca se ubica en suelo con la consideración de rústico o utilizando la terminología del art. 12.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, «situación básica de suelo rural». Ha de ser confirmado pues el primer defecto de la nota de calificación en los términos expuestos. Es posible constituir un complejo inmobiliario sobre una única finca registral,

debate que en la actualidad carece de sentido al estar admitida expresamente tal posibilidad por el art. 17.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, «el complejo inmobiliario podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias», lo que conduce a establecer el hecho diferencial que lo distinga de la propiedad horizontal tumbada, lo cual suele hacerse considerando que, en esta última, se mantiene la unidad jurídica y funcional de la finca, al permanecer el suelo y el vuelo como elementos comunes, sin que haya división o fraccionamiento jurídico del terreno que pueda calificarse de parcelación, no produciéndose alteración de forma, superficie o linderos. La formación de las fincas que pasan a ser elementos privativos en un complejo inmobiliario en cuanto crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad totalmente separada a las que se vincula en comunidad ob rem otros elementos, que pueden ser también porciones de suelo cómo otras parcelas o viales, evidentemente ha de equipararse a una parcelación a los efectos de exigir para su inscripción la correspondiente licencia si la normativa sustantiva aplicable exige tal requisito (cfr. art. 17.2.º del Texto Refundido de la Ley de Suelo). En la actualidad el art. 17.6 exige en todo caso una licencia específica para este tipo de situaciones jurídicas. Por el contrario, la propiedad horizontal propiamente tal, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca –o derecho de vuelo– que le sirve de soporte no puede equipararse al supuesto anterior, pues no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno al que pueda calificarse como parcelación, pues no hay alteración de forma –la que se produzca será fruto de la edificación necesariamente amparada en una licencia o con prescripción de las infracciones urbanísticas cometidas–, superficie o linderos. Por otro lado, también el caso que nos ocupa puede considerarse como asimilado a una división a los efectos de la necesidad de obtención de la pertinente licencia en los términos que establece el art. 17.2 de la Ley del Suelo.- R. 21-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1545.pdf*

– RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: DUDAS FUNDADAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. NOTA MARGINAL DE AFECCIÓN FISCAL: NATURALEZA Y EFECTOS. Efectivamente, en todos los casos para la inscripción del exceso de cabida es condición necesaria que el Registrador no tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca, pero como ya se ha dicho su apreciación ha de ser motivada en función de las circunstancias y condicionantes que concurran en cada supuesto, sin que tal alegación, genéricamente formulada, pueda convertirse en un recurso meramente formal y vacío de contenido, desconectado de un mínimo criterio de valoración para su aplicación al caso concreto objeto de la nota de calificación. Las afecciones fiscales constituyen una garantía real de origen legal, cuya finalidad principal es enervar los efectos del principio de fe pública registral, permitiendo a la Administración Tributaria exigir el importe de los tributos garantizados con la afección sobre el valor de realización del bien. Conforme a la L.G.T. y el Reglamento General de Recaudación las afecciones fiscales constituyen una garantía real de origen legal, cuya finalidad principal es enervar los efectos del principio de fe pública registral, permitiendo a la Administración Tributaria exigir el importe de los tributos garantizados con la afección sobre el valor de realización del bien. A la vista de la normativa expuesta puede afirmarse que las afecciones fiscales constituyen un supuesto de garantía real cuya finalidad esencial es la enervación del principio de fe pública registral, al objeto de poder derivar en su caso la acción de responsabilidad subsidiaria para el cobro de los tributos devengados por la transmisión o adquisición de los mismos a los futuros adquirentes; garantía que se desarrolla a través de dos fases: una primera estática o de latencia, que solo previene mediante la nota marginal de afección de la posibilidad de ejercicio de la acción de derivación de responsabilidad, pero sin que ello suponga reserva de rango alguno, ni su consideración de carga en sentido estricto, lo cual solo se producirá en su caso en la fase dinámica de la garantía mediante la correspondiente anotación preventiva de embargo, que producirá los efectos propios a este tipo de medidas cautelares de aseguramiento. Conforme a los considerandos anteriores y en atención a la fase en la que se encuentran las dos afecciones fiscales que constan por nota al margen de la finca matriz y dado el carácter gratuito y coactivo de la cesión, como actuación asistemática, al venir destinada la superficie segregada a viario conforme a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, lo que comporta su naturaleza demanial y afectación al servicio y uso público, no se estima necesario el consentimiento de la Generalitat de Cataluña para inscribir la segregación y cesión obligatoria al Ayuntamiento de una porción de terreno destinada a viario público sin las referidas notas marginales de afección fiscal.- R. 3-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8305.pdf*

– RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. En el presente caso, donde constan datos concluyentes para aseverar que la superficie se expresó con exactitud al tiempo de la segregación, a pesar de haber trascurrido cuarenta y tres años, (lo cual es lógico al tratarse de una actuación integral de urbanización en una zona con alto valor económico del terreno), presuponer, como afirma la recurrente en su escrito o se deduce de la certificación técnica, que hubo error al expresar la medición superficial a segregar supondría, por una parte, invertir injustificadamente la única presunción legal aplicable recogida en el art. 298.3 del R.H. (no puede presumirse que una declaración de voluntad formalizada en documento público e inscrita en el Registro esté incursa en error, pues quizás habría de presumirse justamente lo contrario). Pero por otra, además, supondría dar por demostrado precisamente lo que se debe acreditar: que hubo un error en el pasado que justifica su rectificación en el presente. Desde otro punto de vista, si nos atenemos más a la puridad de los conceptos, (que aspiran a ser permanentes en el tiempo), que a las magnitudes, (que siempre son relativas), es evidente que aumentar la medición superficial de una porción segregada sin disminuir al tiempo la de la finca resto de matriz o de las colindantes de no existir ya resto alguno, y con independencia de la magnitud e importancia relativa de la concreta cifra implicada, supondría incurrir de modo consciente y deliberado en el concepto de doble inmatriculación, con una repercusión o gravedad, tan grande o tan pequeña, que esto vuelve a ser relativo, como el exceso pretendido, que llega al 15,50 de la superficie inscrita (761,01 metros).- R. 24-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9238.pdf*

– REGISTRAL. IDENTIFICACIÓN Y LINDEROS. Dado que existen dudas fundadas en la identidad de la finca agrupada en relación con la certificación catastral que la titular registral refiere a la total finca resultante de la agrupación, queda excluido, siquiera inicialmente, el Catastro como modo de identificación de la finca registral agrupada. Por lo que no pueden ser tenidos en cuenta ahora como datos descriptivos de la finca agrupada según Registro los linderos que la certificación catastral arroja respecto de la finca que el propio Catastro describe puesto que, siendo la superficie el área delimitada por los linderos, y tomada la misma, conforme a lo dispuesto en el art. 51.4 del R.H., sobre la base de datos físicos referidos a las fincas colindantes, de aceptar los linderos señalados por el Catastro, necesariamente debería admitirse la superficie declarada por este, lo cual, como se ha reiterado, ha quedado en entredicho.- R. 22-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5685.pdf*

– SEGREGACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS: UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO. Como ya ha señalado este Centro Directivo (vid. RR. 10-6-2009 y 2-11-2012), si bien la certificación municipal de innecesariedad de licencia puede ser suficiente para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación, cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia. Lo que resulta de los antecedentes reseñados es que sobre la original finca matriz se operó una expropiación forzosa, al parecer no inscrita, como consecuencia de la cual aquella finca, inicialmente continua, quedó integrada de hecho por tres parcelas discontinuas (independizadas catastralmente, pero no registralmente). De ello pretende colegir la recurrente que la segregación ya se operó de hecho y que lo que ahora se realiza es su formalización tardía. Pero no es así en rigor. Ciertamente que la segregación de los terrenos objeto de expropiación, en caso de formalizarse y pretenderse su inscripción sí podrían acogerse a la excepción de la letra d) del citado art. 25 de la L. 19/1995, pues tal segregación sí fue causada por una expropiación. Por el contrario, el resto de la finca matriz, aun quedando integrada por tres porciones de terreno discontinuos, ni desde la perspectiva registral, ni desde la óptica de la legislación agraria ahora examinada pierden su unidad jurídico-registral. En definitiva, la Registradora actuó correctamente haciendo aplicación del art. 80 del R.D. 1.093/1997. Y si la C.A. de Castilla-La Mancha, a través de sus órganos competentes, afirma que la segregación es inválida por no respetarse la prohibición de divisiones y segregaciones inferiores a la unidad mínima de cultivo correspondiente, no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de los recursos judiciales que pudieran corresponder a los interesados para instar la rectificación de la resolución dictada por la C.A., y solicitar la correspondiente medida cautelar de carácter registral para asegurar las resultas del procedimiento, pues, como prevé el último párrafo del propio art. 80 citado, si la resolución declarando la nulidad de la segregación fuese objeto de recurso contencioso-administrativo, el titular de la finca de que se trate

podrá solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento.- R. 25-4-2014.- B.O.E. 23-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/06/23/pdfs/BOE-A-2014-6582.pdf*

**HERENCIA (También PARTICIÓN HEREDITARIA y SUCESIÓN HEREDITARIA).**

– ADQUISICIÓN DE LOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL. EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO. No puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando el promotor del expediente es el comprador de la heredera del titular registral, pues, si bien es cierto que el art. 40.a) de la L.H. parece presuponer que hay interrupción cuando al menos «alguna» relación jurídica inmobiliaria no tiene acceso al Registro, no lo es menos, que en otros lugares de la propia legislación hipotecaria, se reconoce la inscripción directa a favor del adquirente de los bienes cuando la enajenación ha sido otorgada por los herederos del titular registral (cfr. art. 20 de la L.H. y 209 del R.H.).- R. 19-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).
http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4442.pdf

– ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DERECHO HEREDITARIO. REQUISITOS. Limitada la presente Resolución al contenido de la nota de calificación (cfr. art. 326 de la Ley Hipotecaria), debe confirmarse la nota de calificación pues para solicitar la anotación preventiva de derecho hereditario hay que justificar, como requisito básico, ser heredero del titular registral y la porción hereditaria que le corresponde. No puede pretenderse la práctica de la anotación preventiva del derecho hereditario sobre bienes inscritos a favor de terceras personas, si no se acredita ser causahabiente del titular registral y la porción hereditaria que corresponde al deudor. Si para la práctica de la anotación preventiva de derecho hereditario es necesario acreditar no solo el fallecimiento del titular registral, sino también la condición de heredero –cuando quien solicita la anotación preventiva del derecho hereditario es el heredero del titular registral–, con mayor razón será exigible cuando quien solicita la práctica de dicha anotación es un acreedor del heredero. En este caso es requisito necesario, pero no suficiente, acreditar que el deudor es heredero del titular registral así como la porción hereditaria que le corresponde; además será preciso acreditar que es un acreedor con derecho a instarla, bien por solicitud, si se trata de un acreedor de los previstos en el art. 146.4 del Reglamento Hipotecario, o bien acudiendo los demás acreedores al procedimiento especial regulado en el art. 57 de la Ley Hipotecaria.- R. 1-2-2014.- B.O.E. 27-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2122.pdf*

– CATALUÑA. SUCESIONES: IUS TRANSMISSIONIS. En materia competencial, la Dirección General de Derecho se hace eco de otros muchos pronunciamientos anteriores.

En cuanto al fondo, actualmente la regulación del ius transmissionis se encuentra establecida en el art. 461.13 de la L. 10/2008, de 10 de julio, del libro cuarto del Código civil de Cataluña, relativo a las sucesiones. Pero ya con anterioridad a su vigencia, la Resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña de fecha 25-11-2005 (en interpretación de los arts. 155, 258.1 y 265.3 de la Compilación de Derecho Civil de Cataluña de 21-7-1960 y de los arts. 29 –sobre todo los dos primeros incisos en lo que interesa a este supuesto– y 38.3 de la L. 40/1991, de 30 de diciembre, por la que se aprobó el Código de Sucesiones de Cataluña, hoy derogado y de tenor similar al actualmente vigente), señaló que, no obstante las disquisiciones doctrinales entorno a la operatividad del ius transmissionis frente a la sustitución ordenada por el testador, ha de operar siempre frente a la sustitución el derecho de transmisión, dado el tenor literal incluso del propio artículo, que emplea, igual que el actual, el adverbio «siempre». Y ello porque, aunque el testamento se constituye en ley de la sucesión, siendo determinante la voluntad del causante, no cabe presumir que por la existencia de sustitución vulgar se excluya el derecho de transmisión, pues eso sería una aplicación muy extensiva de difícil prueba, aun mas si se considera que, en el caso de producirse la aceptación, que puede ser tácita, por parte del primero instituido, los bienes no pasarían al sustituto vulgar, sino a los herederos del instituido en primer lugar. Tanto es así que si quería evitar el juego práctico del derecho de transmisión, es decir, que sus bienes pasaran a los herederos de su heredero, tenía a su alcance las sustituciones fideicomisarias, las fideicomisarias de residuo o hasta las preventivas de residuo, reguladas de manera amplia, completa y detallada en la normativa vigente. Así también, R. 16-2-2006.

Esta postura es reiterada en la R. 31-5-2010 (Fundamento de Derecho Segundo), citada por el Notario recurrente, aplicando ya, por la fecha de la apertura de la sucesión, la L. 40/1991, de 30 de diciembre.

En esta Resolución, la Dirección invoca para apoyar su postura la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de fecha 10-11-2009, la R. 25-11-2005 antes mencionada y la Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de fecha 23-6-1986 (Fundamento de Derecho Tercero). En ella se ampara también, para un caso en que sí había aceptación por el hecho de haber dispuesto en testamento de los bienes de la herencia y, por tanto, se excluía el derecho de transmisión, la R. 17-3-2008, de la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas.

Por otra parte, en cuanto a la existencia de una declaración de herederos intestados versus derecho de transmisión, según interpretación dada por la Resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña de fecha 11-7-2007 (Fundamentos de Derecho Segundo y Tercero), para un caso resuelto bajo la vigencia de la normativa anterior, existiendo testamento y dándose la supervivencia del transmitente en relación con el primer causante, la muerte del transmitente sin aceptar ni repudiar la herencia y la capacidad sucesoria, no hay duda de la prevalencia del derecho de transmisión, máxime cuando en Derecho sucesorio catalán opera el principio nemo pro parte testatus pro parte intestatus decedere potest. Esto entronca a su vez con los supuestos en que procede la sucesión intestada (art. 441.1 de la L. 10/2008, de 10 de julio), en conexión con el art. 441.6.3 de la misma, de acuerdo con el cual lo establecido por el presente artículo se entiende sin perjuicio del derecho de transmisión de la herencia deferida y no aceptada y de los demás casos en que el presente código establece un orden de sucesión especial y con la interpretación de la vieja Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 5-12-1945 y 17-7-2006 y el Auto del Tribunal Superior de Cataluña de 26-7-1993. Asimismo, la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña en R. 4-7-2011, en la que se declaraban herederos intestados los parientes colaterales de la causante, constando que su marido aún vivía en el momento de la apertura de la sucesión, aunque hubiera fallecido cuando se tramitó la declaración de herederos. En efecto, en los Fundamentos de Derecho Tercero y Cuarto de la citada Resolución, con base en los arts. 2.1, 9.1, 29 y 333 de la L. 40/1991, de 30 de diciembre, (hoy arts. 411.2, 412.1, 442.3 y 461.13 de la L. 10/2008, de 10 de julio), hacen prevalecer el derecho de transmisión y entiende que es requisito sine qua non la acreditación de la repudiación de los herederos del cónyuge viudo para que pueda operar la sucesión a favor de los colaterales (art. 338 de la L. 40/1991, hoy 442.9 de la L. 10/2008).

En cuanto a la jurisprudencia, resulta de interés la S.T.S.J. de Cataluña de fecha 12-7-2012, cuyo supuesto de hecho se centra en la discusión de la extensión de un fideicomiso de residuo sobre los bienes que la primera causante no había gravado con fideicomiso, pero sí la transmitente, realiza un recorrido histórico por la figura desde la época justinianea, para sentar la doctrina de que en el Derecho catalán se sigue en este punto la teoría de la adquisición directa del primer causante, no la tesis indirecta, como en el Derecho Civil común (cuestión esta hoy en revisión como se indica a continuación).

Por su parte, para el Derecho civil común, el Centro Directivo también ha tenido ocasión de pronunciarse sobre el derecho de transmisión y su operatividad. Así, la R. 26-3-2014, en que se apoya el recurso gubernativo, reiterada en la de fecha 11-6-2014 y apartándose de los pronunciamientos sostenidos en la R. 22-10-1999, entiende innecesaria de la intervención del cónyuge del transmitente en la partición de la herencia del transmisario, a la luz de la doctrina sentada en la S.T.S. 13-9-2013, recogiendo otras anteriores como la de 11-9-2011. No se trataba de una caso, pues, de conflicto entre sustitución y derecho de transmisión, sino que se parte de la operatividad de este.

En definitiva, en caso de conflicto entre ius tranmssionis y sustitución vulgar, prevalece el primero sobre la segunda.- R. 2.137/2014, 18-9-2014.- D.O.G.C. 30-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).
*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6717/1373303.pdf*

– DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO. LEY REGULADORA DE LA SUCESIÓN MORTIS CAUSA. El supuesto de hecho es el siguiente: el señor G.C.R. de nacionalidad británica y residente en España, fallece en Cádiz en el año 2013, bajo testamento abierto otorgado ante Notario español. En él instituyó heredera de todos los bienes, derechos y acciones que el testador poseyere en España a su esposa doña C.L.R. y en caso de que esta le premuriera, a sus hijos G. y P.R., habidos de nupcias anteriormente contraídas con doña D.K.R, por partes iguales entre ellos. Además manifestó que esa disposición era factible conforme a su ley nacional. Alega la recurrente contra la calificación que «el art. 83 del Reglamento 650/2012 permite la elección de ley aplicable por el causante, aunque aún no esté en vigor dicho Reglamento comunitario». Es cierto que el apdo. 2 del mismo precepto adelanta la admisi-

bilidad de la «professio iuris», ampliando incluso sus términos al periodo de «vacatio legis», estableciendo que «cuando el causante hubiera elegido, antes del 17-8-2015, la ley aplicable a su sucesión, esa elección será válida si cumple las condiciones establecidas en el capítulo III o si cumple las condiciones de validez en aplicación de las normas de Derecho internacional privado vigentes, en el momento en que se hizo la elección, en el Estado en el que el causante tenía su residencia habitual o en cualquiera de los Estados cuya nacionalidad poseía». Pero esta norma de derecho transitorio, cuyo objeto es facilitar la preparación de las sucesiones «mortis causa» cuando el testamento sea otorgado con anterioridad a dicha fecha, no resulta aplicable al caso aquí debatido. En primer lugar, porque no puede entenderse realizada la elección de ley aplicable en el título sucesorio, en cuanto simplemente se reconoce la nacionalidad del causante sin expresa declaración de sometimiento a su ley nacional, manifestación que ha de ser explícita conforme al considerando 39 del Reglamento. Y en segundo término, porque de acuerdo con el art. 83.1 «las disposiciones del presente Reglamento se aplicarán a la sucesión de las personas que fallezcan el 17-8-2015 o después de esa fecha». En el presente caso, fallecido el causante en 2013 no cabe alegar la aplicación retroactiva del Reglamento ni elección de ley alguna conforme al mismo. En consecuencia, mientras dicho instrumento no se encuentre en vigor, para la resolución de la cuestión ahora planteada debe partirse de la «lex fori», esto es la española, la cual determina, conforme al art. 9.8 del Código Civil, que la ley aplicable es la personal del causante, dado que España no ha firmado el Convenio de La Haya de 1989, relativo a ley aplicable a las sucesiones por causa de muerte que conduce a otras conexiones. Acoge así dicha norma el principio de universalidad de la sucesión, (con la única excepción prevista en su último párrafo a favor de la eventual aplicación de ley rectora de los efectos del matrimonio), de modo que el fenómeno sucesorio se sujeta siempre a la ley de la nacionalidad del causante, salvo que las normas de conflicto de esta remitan a la ley española, único caso de reenvío admitido por nuestras normas de Derecho Internacional Privado (cfr. art. 12.2 del Código Civil). Sin embargo, ese reenvío de primer grado, como ya afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 24-10-2007, no debe aceptarse en materia de sucesión por causa de muerte si ello provoca un «fraccionamiento legal de la sucesión», que de esa forma se vería regulada por varias leyes, ya que el art. 9.8 del Código Civil está presidido por los principios de unidad y universalidad de aquella. Por tanto, en un caso como el actual en que una parte del patrimonio inmobiliario está ubicado en España, la remisión de la ley inglesa a la española en cuanto a este último debe ser rechazada, prevaleciendo, por tanto, las normas sobre libertad de testar propias del Derecho inglés, frente a las restricciones que respecto de tales reglas impone la ley española. Y esto, que se aplica paradigmáticamente, al ámbito de los derechos legitimarios, ha de aplicarse también en relación con la regulación de la reserva vidual del art. 968 a que se refiere el Registrador en su nota de calificación. Los derechos del reservatario proceden, por tanto, no de una disposición del primer causante o del reservista, sino de un llamamiento legal. Lo que implica que dicho llamamiento solo será efectivo cuando esté previsto en la «lex successionis» aplicable «in casu», lo que no ocurre, como se ha argumentado, en el presente supuesto en el que el reenvío de la ley inglesa designada por nuestra norma de conflicto (vid. art. 9.8 del Código Civil) hace a la ley española (art. 12.2 del Código) no puede aceptarse, según la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo, cuando el resultado de su aceptación parase en una quiebra del principio de unidad de la sucesión, lo que sucedería en el caso objeto del presente expediente de admitirse la aplicación de la ley sucesoria española a los bienes inmuebles ubicados en España.- R. 13-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10140.pdf*

– DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESARIA INSCRIPCIÓN DE LOS TÍTULOS PREVIOS. El principio de voluntariedad consiste en la posibilidad de decidir si un título accede o no al Registro, principio excepcionado en contadas ocasiones, la más significativa en el caso de las hipotecas; ahora bien tomada la decisión de inscribir e iniciado el procedimiento registral mediante la oportuna presentación de los títulos, lo que no puede pretenderse es, al amparo de dicha voluntariedad, obtener la protección de sus efectos aplicando arbitrariamente las normas que lo regulan y dando la espalda a los demás principios que rigen nuestro sistema hipotecario. Entre estos principios se encuentra el de tracto sucesivo, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y legitimación, según los arts. 1, 38, 40 y 82 de la L.H., considerado de forma casi unánime como uno de los principios básicos en los sistemas registrales de folio real y, por tanto, del nues-

tro, que impone un enlace entre las sucesivas titularidades de los derechos inscritos, y se plasma, desde el punto de vista normativo, en el art. 20 de la L.H., cuando exige que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, trasmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Implica este principio la legitimación activa del titular registral, ya que únicamente él puede realizar actos dispositivos con eficacia hipotecaria, por lo que las titularidades registrales deben formar una sucesión en cadena, sin solución de continuidad, desde el inmatriculante hasta el titular actual. Además este principio de tracto sucesivo actúa en sentido negativo impidiendo el registro de actos que no procedan del citado titular o en los que haya tomado parte. Corresponde únicamente a la Administración Tributaria la competencia en materia impositiva por lo que aun cuando el Notario autorizante haga las advertencias oportunas o recoja la existencia de una liquidación, no puede entenderse acreditado el pago del impuesto en los términos recogidos en las disposiciones legales al tiempo del devengo del impuesto en especial en el punto 2 del art. 100 del Reglamento del Impuesto de Sucesiones y Donaciones. Como afirma el Registrador en su nota del texto de los arts. 14 de la L.H. y 76 y 78 de su Reglamento y del art. 15 del Anexo II del Reglamento Notarial, ya que se desprende la necesidad de aportar los certificados de defunción, del Registro General de Actos de Última Voluntad y copia auténtica del testamento del causante.- R. 6-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6983.pdf*

– FACULTADES DEL HEREDERO. La pretensión de la heredera, de decidir por sí y ante sí, sin intervención alguna de las personas nominalmente designadas como favorecidas acerca de la nulidad o validez de disposiciones no solo excede de las atribuciones que le corresponden en cuanto continuadora de la voluntad del causante, ya que incide en la posición de terceras personas, sino que tan siquiera respeta la voluntad sucesoria de su causante pues, aunque el testamento no reviste en su redacción la claridad que corresponde a la redacción Notarial, se establecen en el mismo sustitución a favor de los nietos, para el caso de incumplimiento de la heredera de las condiciones impuestas, de suerte que la declaración de nulidad realizada supone de hecho el decaimiento de la cláusula que ordena la sustitución.- R. 30-4-2014.- B.O.E. 23-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/06/23/pdfs/BOE-A-2014-6587.pdf*

– HERENCIA YACENTE: REQUISITOS DE SU LLAMAMIENTO PROCESAL. La exigencia de nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que la suspensión de la inscripción por falta de tracto sucesivo cuando no se haya verificado tal nombramiento, y por ende no se haya dirigido contra él la demanda, debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico, y obviarse cuando la demanda se ha dirigido contra personas determinadas como posibles herederos, y siempre que de los documentos presentados resulte que el Juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.- R. 27-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8108.pdf*

– HERENCIA YACENTE. El emplazamiento en la persona de un albacea o del administrador judicial de la herencia yacente cumplirá con el tracto sucesivo. Pero solo será requisito inexcusable tal emplazamiento cuando el llamamiento sea genérico, dirigiéndose la demanda contra herederos ignorados. No lo será cuando se haya demandado a un posible heredero que pueda actuar en el proceso en nombre de los ausentes o desconocidos.- R. 8-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6988.pdf*

– INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS. En la actualidad es pacífica, en doctrina y jurisprudencia, la consideración de la legítima como una «pars bonorum» o en su caso «pars hereditatis». Por su parte, este Centro Directivo en R. 13-6-2013, así como en otras anteriores citadas en el apartado «Vistos», señala que la especial cualidad del legitimario, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (art. 1.057.1 del Código Civil).- R. 15-9-2014.- B.O.E. 9-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10272.pdf*

– LEGADOS. ENTREGA. El art. 885 del Código Civil establece que el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos. Y, aunque

podría pensarse que tal entrega es simplemente de la posesión y nada tiene que ver con la inscripción de la cosa legada en favor del legatario, ya que cuando el legado es de cosa específica propia del testador, aquel adquiere la propiedad desde el fallecimiento de este (cfr. art. 882 del Código Civil), este Centro Directivo ha puesto de relieve (cfr. R. 13-1-2006) que los legados, cualquiera que sea su naturaleza, están subordinados al pago de las deudas y, cuando existen herederos forzosos, al pago de las legítimas y la dispersión de los bienes perjudicaría la integridad de la masa hereditaria, y, por tanto, a los acreedores. Como afirmó este Centro Directivo en su R. 1-3-2006, la especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia, para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (art. 1.057.1 del Código Civil), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos. Y dicha intervención es necesaria también para la entrega de legados, de suerte que esta no es posible sin que preceda la liquidación y partición de la herencia con expresión de las operaciones particionales de las que resulte cuál es el haber y lote de bienes correspondientes a los herederos forzosos cuyo consentimiento para la entrega de los legados no puede obviarse en este caso, por la sencilla razón de que uno de ellos no ha comparecido, pues solamente de este modo puede saberse si el legado debatido se encuentra dentro de la cuota de que puede disponer el testador y no se perjudica, por tanto, la legítima de los herederos forzosos.- R. 4-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8307.pdf*

– PARTICIÓN HECHA POR EL TESTADOR. Es preciso diferenciar la partición propiamente dicha de las llamadas normas de la partición. La partición hecha por el testador, propiamente dicha, es aquella en que el testador procede a adjudicar directamente los bienes a los herederos, y en buena lógica implicaría la realización de todas las operaciones particionales –inventario, liquidación, formación de lotes con la adjudicación de los mismos–, mientras que en las normas para la partición el testador, se concreta en expresar la voluntad de que cuando se lleve a cabo la partición, ciertos bienes se adjudiquen en pago de su haber a ciertos herederos que indique. La partición de testador puede omitir alguna de las clásicas operaciones de otras clases de particiones, por eso al propio tiempo advierte que ello es «sin perjuicio, también, de la práctica de aquellas operaciones complementarias de las citadas adjudicaciones que puedan ser necesarias para su plena virtualidad». A efectos registrales ningún problema existe en este caso en relación con el inventario de bienes, puesto que el propio testador expresa con toda claridad y con datos registrales los bienes objeto de la partición. Tampoco es obstáculo que falte el avalúo, pues el propio testador prescinde del mismo considerando que aunque los lotes tengan distinto valor, debe mantenerse la partición realizada. En cambio, la operación de liquidación en caso de que existieran deudas plantea especiales problemas registrales, pues tratándose de varios herederos ha de quedar clarificada la posición de cada uno de ellos antes de proceder a las adjudicaciones. Es cierto que el testador no pudo realizar la operación de liquidación, como dice el recurrente, pues no era el momento adecuado. Pero al menos ha de aclararse qué sucede con las deudas y concretamente si existen o no, y caso de existir, quienes han aceptado la herencia y si lo han hecho pura y simplemente o a beneficio de inventario, pues según un conocido aforismo «antes es pagar que heredar», cuyo significado no es que no se adquiera el título de heredero antes del pago de las deudas, sino que mal se pueden repartir los bienes, sin antes pagar las deudas, que son imprescindibles para la entrega de legados, que en este caso no existen, pero también para que los herederos reciban los bienes que les corresponden. En todo caso, han de intervenir todos los herederos para manifestar lo que proceda respecto a la existencia o no de deudas de la herencia, como operación complementaria de las realizadas por el causante, que es necesaria para la plena virtualidad de la partición a efectos registrales. Solo si se acreditara que no existen deudas o las asumiera exclusivamente uno de los herederos, podría decirse que no hay perjuicio para los demás herederos cuando unos pretenden adjudicarse los bienes distribuidos por el causante. Ningún problema existe en este caso en relación con el inventario de bienes, puesto que el propio testador expresa con toda claridad y con datos registrales los bienes objeto de la partición. Tampoco es obstáculo que falte el avalúo, pues el propio testador prescinde del mismo considerando que aunque los lotes tengan distinto valor, debe mantenerse la partición realizada. En cambio, la operación de liquidación en caso de que existieran deudas plantea especiales problemas registrales, pues tratándose de varios herederos ha de quedar clarificada la posición de cada uno de ellos antes de proceder a las adjudicaciones. Es cierto que el testador no pudo

realizar la operación de liquidación, como dice el recurrente, pues no era el momento adecuado. Pero al menos ha de aclararse qué sucede con las deudas y concretamente si existen o no, y caso de existir, quienes han aceptado la herencia y si lo han hecho pura y simplemente o a beneficio de inventario, pues según un conocido aforismo «antes es pagar que heredar», cuyo significado no es que no se adquiera el título de heredero antes del pago de las deudas, sino que mal se pueden repartir los bienes, sin antes pagar las deudas, que son imprescindibles para la entrega de legados, que en este caso no existen, pero también para que los herederos reciban los bienes que les corresponden. En todo caso, han de intervenir todos los herederos para manifestar lo que proceda respecto a la existencia o no de deudas de la herencia, como operación complementaria de las realizadas por el causante, que es necesaria para la plena virtualidad de la partición a efectos registrales. Solo si se acreditara que no existen deudas o las asumiera exclusivamente uno de los herederos, podría decirse que no hay perjuicio para los demás herederos cuando unos pretenden adjudicarse los bienes distribuidos por el causante.- R. 8-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1193.pdf*

– PARTICIÓN HECHA POR LOS COHEREDEROS. Es doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») que en el caso de partición y adjudicaciones en la que no concurran la totalidad de los herederos, se quiebra el principio de que la partición de la herencia se debe realizar por todos los coherederos por unanimidad, pues una cosa es el derecho hereditario a aceptar la herencia, que no es más que un derecho en abstracto al conjunto de bienes que integran la herencia y otra el derecho en concreto sobre bienes o cuotas determinadas, en tanto no se lleve a efecto la partición de la herencia, de modo que, es necesario el concurso de todos los llamados a la partición de la herencia para que cada derecho hereditario en abstracto se convierta en titularidades singulares y concretas sobre los bienes del caudal hereditario.- R. 3-4-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4718.pdf*

– SUSTITUCIÓN VULGAR. NEFICACIA DEL LLAMAMIENTO AL SUSTITUTO. En el presente caso en que la vocación del derecho de acrecer depende de la ineficacia de la vocación derivada de la sustitución vulgar, solo si se acredita la ineficacia de esta por la falta de descendientes del instituido premuerto es posible dar eficacia al derecho de acrecer que en el propio testamento se prevé su aplicación «si no hubiere lugar a tal sustitución». Dadas las consecuencias jurídicas que se producen, es necesario que las vocaciones efectivas se acrediten debidamente sin que basten las meras manifestaciones cuando no proceden de la persona a quien corresponde la designación que es el testador, ni se produzcan dentro de los procedimientos o documentación especialmente prevista para la eficacia de tales declaraciones. El medio normal previsto para la acreditación de este extremo es el acta de notoriedad a que se refiere el art. 82 del R.H. Por lo que se refiere a otra de las alegaciones del recurrente, la de que deben servir como medio de prueba en este caso, las manifestaciones de los dos albaceas contadores partidores acerca de que no existían hijos del instituido premuerto al que se refería la sustitución vulgar, procede igualmente desestimar esta alegación, al no tener facultades expresas o especiales dichos albaceas para decidir sobre la ineficacia del llamamiento sustitutorio. En principio, los albaceas a los que no se les hayan conferido facultades «especiales» solo tienen las facultades comprendidas en el art. 902 del Código Civil, ninguna de las cuales se refiere a la decisión acerca de la ineficacia de los llamamientos sustitutorios, para de ese modo dar eficacia al derecho de acrecer.- R. 1-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3603.pdf*

– PARTICIÓN JUDICIAL. Si bien es cierto que los arts. 787.2 y 788 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7-1-2000 –antes, los arts. 1.081 y 1.092 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881– prevén la protocolización de la resolución judicial aprobando las operaciones divisorias cuando no haya oposición o luego que los interesados hayan manifestado su conformidad con las mismas, de aquí no se sigue necesariamente que el único título formal para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las adjudicaciones respectivas, sea ese «testimonio» del acta Notarial de protocolización, pues debe tenerse en cuenta al respecto: a) que conforme a los arts. 3 y 14 de la L.H. y 80 del R.H., uno de los títulos aptos para la inscripción de las particiones será, en su caso, la pertinente «resolución judicial firme en que se determina las adjudicaciones efectuadas a cada interesado »; b) que sin prejuzgar ahora sobre la específica naturaleza de las operaciones particionales realizadas a través del cauce procedimental del procedimiento ju-

dicial para la división de la herencia (antes juicio voluntario de testamentaría) cuando media la conformidad –o no hay oposición– de los interesados al proyecto elaborado por los contadores nombrados al efecto, es lo cierto que se trata de actuaciones estrictamente judiciales (cfr. arts. 782 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), correspondiendo por tanto al secretario judicial en exclusiva y con plenitud dar fe de las mismas (cfr. arts. 145 y 788 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 453 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), de modo que el testimonio del auto aprobatorio de dicha partición expedido por el secretario judicial es documento público (arts. 1.216 del Código Civil y 454 de la Ley Orgánica del Poder Judicial) que acredita plenamente no solo la realidad del acto particional, sino además, su eficacia en tanto que, aprobado judicialmente, puede exigirse su cumplimiento (cfr. art. 788.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); y, c) que sin prejuzgar ahora sobre la vigencia de esa necesidad de protocolización Notarial de las actuaciones judiciales seguidas, a la vista del art. 454 de la Ley Orgánica del Poder Judicial que encomienda al secretario judicial la función de documentación y la formación de autos y expedientes y su constancia, el acta Notarial respectiva se limitará a incorporar al protocolo del Notario autorizante en cumplimiento del mandato judicial respectivo –mandato que, además, en el presente expediente no existe– los autos, seguidos, pero no tiene por objeto documentar una nueva prestación del consentimiento por los coherederos e interesados en la partición realizada (cfr. arts. 211 y 213 del Reglamento Notarial), de modo que no añadiría a la certificación judicial del auto aprobatorio de la partición incluido en la documentación protocolizada, un efecto probatorio del que no gozase ya por sí mismo.- R. 27-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4708.pdf*

– PREVIA LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES. DERECHO DE TRANSMISIÓN: CÓNYUGE VIUDO DEL TRANSMITENTE. La S. 31-12-1998 estableció de forma clara «las consecuencias derivadas del tránsito de un régimen jurídico a otro como consecuencia de la disolución de la sociedad de gananciales, al declarar que ‘‘los bienes que, hasta entonces, habían tenido el carácter de gananciales, pasan a integrar (hasta que se realice la correspondiente liquidación) una comunidad de bienes postmatrimonial o de naturaleza especial, que ya deja de regirse, en cuanto a la administración y disposición de los bienes que la integran, por las normas propias de la sociedad de gananciales. Sobre la totalidad de los bienes integrantes de esa comunidad postmatrimonial ambos cónyuges (o, en su caso, el supérstite y los herederos del premuerto) ostentan una titularidad común, que no permite que cada uno de los cónyuges, por sí solo, pueda disponer aisladamente de los bienes concretos integrantes de la misma, estando viciado de nulidad radical el acto dispositivo así realizado’’». Por tanto, no cabe en modo alguno inventariar mitades indivisas de bienes anteriormente gananciales en las herencias de los partícipes en la disuelta sociedad de gananciales sin realizar la operación previa de liquidar aquella conforme a Derecho. Este Centro Directivo ha entendido (cfr. la R. 22-10-1999) que aceptada la herencia del segundo causante –transmitente– por quienes suceden «iure transmissionis», la legítima del cónyuge viudo de aquel no es un simple derecho de crédito frente a su herencia y frente al transmisario mismo, sino que constituye un verdadero usufructo sobre una cuota del patrimonio hereditario, que afecta genéricamente a todos los bienes de la herencia hasta que, con consentimiento del cónyuge legitimario o intervención judicial, se concrete sobre bienes determinados o sea objeto de la correspondiente conmutación (cfr. arts. 806 y 839, párrafo segundo, del Código Civil. Por ello, la anotación preventiva en garantía de los derechos legitimarios del viudo que se introdujo en la L.H. de 1909 fue suprimida en la vigente Ley de 1946). Entre esos bienes habrían de ser incluidos los que el transmisario hubiera adquirido como heredero del transmitente en la herencia del primer causante, por lo que debería reconocerse al cónyuge viudo de dicho transmitente el derecho a intervenir en la partición extrajudicial que de la misma realicen los herederos. No obstante, esta doctrina ha de ser revisada a la vista de los pronunciamientos que se contienen en la S.T.S. de 11-9-2013, según la cual «...debe concluirse, como fijación de la Doctrina jurisprudencial aplicable a la cuestión debatida, que el denominado derecho de transmisión previsto en el art. 1.006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del ius delationis en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero transmisario. No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el ius delationis, sino un mero efecto transmisivo del derecho o del poder de configuración jurídica como presupuesto necesario para hacer efectiva la legitimación para aceptar o repudiar la herencia que ex lege ostentan los herederos transmisarios; todo ello, dentro de la unidad orgánica y

funcional del fenómeno sucesorio del causante de la herencia, de forma que aceptando la herencia del heredero transmitente, y ejercitando el ius delationis integrado en la misma, los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente».- R. 26-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4552.pdf*

– SUSTITUCIÓN VULGAR. NEFICACIA DEL LLAMAMIENTO AL SUSTITUTO. En el presente caso en que la vocación del derecho de acrecer depende de la ineficacia de la vocación derivada de la sustitución vulgar, solo si se acredita la ineficacia de esta por la falta de descendientes del instituido premuerto es posible dar eficacia al derecho de acrecer que en el propio testamento se prevé su aplicación «si no hubiere lugar a tal sustitución». Dadas las consecuencias jurídicas que se producen, es necesario que las vocaciones efectivas se acrediten debidamente sin que basten las meras manifestaciones cuando no proceden de la persona a quien corresponde la designación que es el testador, ni se produzcan dentro de los procedimientos o documentación especialmente prevista para la eficacia de tales declaraciones. El medio normal previsto para la acreditación de este extremo es el acta de notoriedad a que se refiere el art. 82 del R.H. Por lo que se refiere a otra de las alegaciones del recurrente, la de que deben servir como medio de prueba en este caso, las manifestaciones de los dos albaceas contadores partidores acerca de que no existían hijos del instituido premuerto al que se refería la sustitución vulgar, procede igualmente desestimar esta alegación, al no tener facultades expresas o especiales dichos albaceas para decidir sobre la ineficacia del llamamiento sustitutorio. En principio, los albaceas a los que no se les hayan conferido facultades «especiales» solo tienen las facultades comprendidas en el art. 902 del Código Civil, ninguna de las cuales se refiere a la decisión acerca de la ineficacia de los llamamientos sustitutorios, para de ese modo dar eficacia al derecho de acrecer.- R. 1-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3603.pdf*

**HIPOTECA (También EJECUCIÓN HIPOTECARIA y PRÉSTAMO HIPOTECARIO).**

– APLICACIÓN REFORMA DE LA LEY 1/2013. RECURSO GUBERNATIVO: ADMISIBILIDAD. HIPOTECA: PLAZO. Procede la admisión del recurso interpuesto contra una segunda calificación, por cuanto esta fue emitida cuando se volvió a presentar el título originalmente suspendido, pero acompañado de unos complementarios que pretendían subsanar los defectos apreciados, y que la Registradora estimó insuficientes para tal subsanación. Por exigencias del principio de especialidad o determinación, no es inscribí le una hipoteca en la que no está claro si el plazo señalado es efectivamente de duración de la hipoteca misma con el alcance de un plazo de caducidad convencional del propio derecho real, o si se trata de definir únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca, en cuyo caso, una vez nacida la obligación en dicho plazo, la acción hipotecaria podrá ejercitarse mientras no haya prescrito, aun cuando ya hubiere vencido aquel. Se puede considerar que el nuevo apartado 3 del art. 21 de la Ley Hipotecaria, introducido por la L. 1/2013, tiene por finalidad establecer una presunción legal destinada a dispensar de toda otra prueba sobre el carácter habitual de la vivienda a los efectos de permitir aplicar en el ámbito de la ejecución hipotecaria las medidas protectoras del deudor hipotecario introducidas en la nueva ley, sin necesidad de adicionar trámite alguno al procedimiento. Lo esencial de tales medidas tuitivas en dicho ámbito viene definido por el objeto sobre el que se proyectan, la vivienda habitual del deudor, y no tanto por la naturaleza y modalidad del contrato fuente de las obligaciones garantizadas, cuyo eventual incumplimiento desencadena la ejecución, de cuyas consecuencias para el ejecutado constituyen paliativo tales medidas. Por tanto, con independencia de que estemos ante un préstamo o ante un crédito hipotecario. Estando admitida en el Código Civil, la fianza en garantía de deudas futuras, es admisible que la propia obligación de fianza resultante de un contrato de afianzamiento, pueda ser objeto de hipoteca en garantía de obligación futura, conforme a los arts. 142 y 143 de la Ley Hipotecaria. Y centrándonos en la hipoteca en garantía de obligación futura, dentro de ella cabe la que se constituye en garantía del fiador o avalista, pues se trata de la obligación futura de reembolsar al fiador lo que éste haya pagado en virtud del contrato de afianzamiento o aval. La obligación de reembolso que se asegura con la hipoteca de contragarantía será exigible a medida en que se produzca el pago indemnizable por el fiador, pago que, por razón de la aludida accesoriedad y subsidiariedad, no procede en tanto no sea exigible la propia obligación del deudor principal, obligación

que en el caso de los préstamos de amortización, como el documentado en la escritura calificada, responde a un sistema de amortización mediante cuotas sucesivas de vencimientos temporales (mensuales en este caso). Por ello, la obligación garantizada por la hipoteca constituida en la escritura calificada entra dentro del supuesto de hecho a que se refiere el art. 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que en su apartado primero aclara que «Lo dispuesto en este Capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, si vencieren al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses». En consecuencia, no cabe ejercitar la acción de ejecución directa sobre los bienes hipotecados sin que el incumplimiento de la obligación de reembolso del deudor afianzado corresponda a un plazo equivalente, al menos, a tres meses, por lo que procede confirmar igualmente este defecto.- R. 19-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-1002.pdf*

– CADUCIDAD. La cancelación convencional automática solo procede cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida por no saberse si se está refiriendo a la caducidad misma del derecho o si se está refiriendo al plazo durante el cual las obligaciones contraídas durante dicho término son las únicas garantizadas por la hipoteca.

Y para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, al que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca (cfr. Resolución 29 de septiembre de 2009).- R. 10-1-2014.- B.O.E. 6-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/06/pdfs/BOE-A-2014-1244.pdf*

– CANCELACIÓN HIPOTECAS ANTERIORES A LA DECLARACIÓN DE CONCURSO DE ACREEDORES. No habiéndose ejercitado separadamente la hipoteca (cfr. art. 57.3 de la Ley Concursal), el pago de los créditos hipotecarios ha de hacerse con cargo a los bienes afectos en proceso de ejecución colectiva (art. 155.1 de la Ley Concursal); y, no habiendo plan de liquidación (art. 148 de la Ley Concursal), procede enajenar los bienes conforme al art. 149.1.3.ª y su remisión al art. 155.4, en este caso mediante subasta; pagándose los créditos con privilegio especial, en la forma prevista en el art. 155.3, es decir, atendiendo a la prioridad temporal registral, siendo competente el Juez del concurso para ordenar la cancelación de las hipotecas, y, en este sentido, debe interpretarse el art. 149.3, siempre que los acreedores hipotecarios, cuyas hipotecas se pretenden cancelar, hayan sido debidamente notificados (arts. 656 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132.2 de la L.H.).- R. 1-4-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4715.pdf*

– CANCELACIÓN ORDENADA JUDICIALMENTE. Para cancelar una hipoteca por virtud de un mandamiento judicial es necesario que el procedimiento se haya dirigido contra el titular registral de dicho derecho real. El apartado 2.º del art. 688 es más amplio que el art. 131 de la Ley Hipotecaria, pero lo cierto es que la finalidad de ambos preceptos es lograr la coordinación entre la ejecución hipotecaria y la cancelación judicial o extrajudicial de la propia hipoteca, por lo que la regla general es que para cancelar una hipoteca por causas distintas de la propia ejecución, debe resultar previamente acreditado registralmente que ha quedado sin efecto la ejecución hipotecaria, pues de lo contrario se podría perjudicar a los posibles terceros adquirentes en la ejecución, que confían en la presunción de validez de los asientos registrales, en clara infracción del principio de confianza legítima en la validez de los pronunciamientos del Registro (cfr. art. 38.2 de la Ley Hipotecaria, que igualmente se inspira en esta necesidad de que no haya contradicción entre la sentencia que se dicte y el principio de legitimación registral).- R. 26-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3537.pdf*

– CATALUÑA. CANCELACIÓN POR PRESPCRIPCIÓN. Esta Resolución continúa la doctrina es concordante con la sentada por la Dirección General de los Registros, y la operatividad del art. 82.5 de la

L.H. y con la propia de la Dirección General de Derecho, en cuanto a la aplicación en Cataluña de los arts. 128 de la L.H. y 1.964 del Código Civil, así como la inoperancia del art. 121.8 del Libro I.

En relación a la primera cuestión, es preciso señalar que, según la doctrina emanada de reiterados pronunciamientos de la D.G.R.N. se extrae la conclusión de que la regla especial del párrafo quinto del art. 82 de la L.H., introducida mediante la D.A. 27.ª de la L. 24/2001, de 27-12-2001, posibilita la cancelación de la hipoteca mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, lo que constituye un supuesto de caducidad o extinción legal del mencionado derecho real inscrito, pero para que opere esta cancelación, por caducidad o extinción legal del derecho, es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía, o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro. A este plazo en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

En cuanto a la segunda cuestión, la Resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña de 20-7-2009 (que considera también inaplicable el art. 121.8) afirma que a diferencia de lo que el legislador catalán ha hecho con otras pretensiones, acciones o poderes de configuración jurídica, fijando concretos plazos de prescripción o de caducidad o fijando su imprescriptibilidad, ha optado, de momento, por no introducir un plazo propio de duración de la acción hipotecaria, de manera que se mantiene vigente el plazo de veinte años previsto en el art. 1.964 del Código civil español y en el art. 128 de la Ley Hipotecaria). En cambio, en lo que atañe a la prescripción de la condición resolutoria, los pronunciamientos se inclinan por la aplicación preferente del plazo propio de la legislación catalana, pues para estos supuestos de prescripción, el acto resolutorio del presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 17-12-2002 entendió que el plazo de caducidad para tales condiciones era de 30 años, no de 15 como en Derecho Civil común. Así lo sienta también el Tribunal Superior de Justicia, en casación, pues la Sentencia de fecha 12-9-2011 se hace eco tanto de opiniones doctrinales en este sentido y también de la Sentencia de fecha 26-5-2011.

Esta postura reviste especial interés si se pone en relación el cómputo del plazo de prescripción, porque según lo que dispone la D.T., letra c), de la L. 29/2002, de 30-12-2002, «si el plazo de prescripción establecido por esta Ley es más corto que el que establecía la regulación anterior, se aplica lo que establece esta Ley, el cual empieza a contar desde el 1-1-2004. Sin embargo, si el plazo establecido por la regulación anterior, a pesar de ser más largo, se agota antes que el plazo establecido por esta Ley, la prescripción se consuma cuando ha transcurrido el plazo establecido por la regulación anterior». De ello resultaría que a partir de 1-1-2015, esto es, pasado el término de diez años previsto por el art. 121.20 de la Ley más el de un año a que alude el art. 82.5 de la L.H., pudieran cancelarse por prescripción ciertas inscripciones de hipoteca para las cuales hubiera transcurrido el plazo, posibilidad que queda vedada por la interpretación suscitada en esta Resolución.

Por otra parte, respecto de la inaplicación del art. 121.8, sobre el que también se pronuncia la R. 20-7-2009, el Registrador invoca la S.T.S. 10-12-2007 según la cual, siguiendo la S. 4-11-2004 también citada en la nota de defectos, el crédito garantizado con hipoteca no prescribe a los quince años, como los créditos ordinarios, sino a los veinte porque de no ser así, y por el tiempo de la diferencia, habría que admitir la existencia de una hipoteca vacía o independiente, o la llamada deuda inmobiliaria, figuras que en no tienen cabida en el Ordenamiento jurídico vigente.

En resumen, de conformidad con esta Resolución, el plazo de prescripción de la acción hipotecaria en Derecho civil catalán es el de veinte años.- R. 7-7-2014.- D.O.G.C. 22-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6669/1365613.pdf*

– CERTIFICADO DE TASACIÓN A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 682.2.1 DE LA LEC. La Resolución de este Centro Directivo de 29 de octubre de 2013 ya indicó que toda escritura de constitución de préstamo hipotecario o pacto posterior relativo a la ejecución directa de los bienes sobre los que recae la garantía, precisa, desde la entrada en vigor de la L. 1/2013, de 14 de mayo, de la incorporación del certificado de tasación de la finca a que se refiere el art. 682.2.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil como requisito de la escritura de constitución de hipoteca para la ejecución directa, en la nueva redacción de

la norma. Dado el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca que supone que el procedimiento de ejecución hipotecaria se desarrolla sobre la base de los pronunciamientos registrales, el tipo para subasta no solo se hará constar en la escritura de constitución de hipoteca sino también en la propia inscripción causada por esta (art. 130 de la Ley Hipotecaria).- RR. 22-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1546.pdf*

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1547.pdf*

– CERTIFICADO DE TASACIÓN EN HIPOTECA EN LA QUE NO INTERVIENE UNA ENTIDAD DE CRÉDITO. HIPOTECA: EXTENSIÓN OBJETIVA RESPECTO AL TERCER POSEEDOR. Queda fuera de duda, por tanto, que para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial en las escrituras de constitución de hipotecas, o en otras posteriores en que se pretenda incluir dichos pactos, resulta imprescindible que se le acredite al Registrador, a través de la certificación pertinente, la tasación de la finca hipotecada «realizada conforme a lo previsto en la L. 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario», y que el valor (o precio) en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no sea inferior, en ningún caso, al setenta y cinco por ciento del valor señalado en la tasación realizada conforme a la citada Ley. Las normas transcritas que así lo establecen tienen carácter imperativo, inderogable por la voluntad de las partes, por lo que su infracción pararían en la nulidad de la estipulación que incurriesen en tal infracción, lo que la inhabilita para su acceso al Registro de la Propiedad (cfr. art. 18 de la L.H.) y, por tanto, para permitir el ejercicio de la acción hipotecaria por tales vías procedimentales (cfr. art. 130 de la L.H.). A la vista de las anteriores consideraciones, se plantea la cuestión de si la exigencia de certificación de tasación de la finca es aplicable a los supuestos de la constitución de una hipoteca entre particulares sin que intervenga una entidad financiera como acreedor hipotecario. Y la contestación, atendiendo a la legislación vigente, que no distingue entre unas y otras hipotecas, debe ser afirmativa de su necesidad con independencia de la naturaleza del acreedor hipotecario. Finalmente respecto del último defecto de la calificación, este Centro Directivo ha rechazado («Vistos») por contraria al límite del art. 112 de la L.H., la inscripción del pacto de extensión de la hipoteca a nuevas construcciones (estipulación 22) por no salvar la protección del tercero establecida en el citado artículo. Dado el carácter no dispositivo y de orden público de la ejecución hipotecaria y en consecuencia del régimen de responsabilidad de la hipoteca frente a terceros adquirentes del inmueble hipotecado, no cabe admitir modalizaciones convencionales en este ámbito. Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 19-1-1996, vulneran el art. 112 de la L.H. los pactos por los que se extiende la hipoteca a las nuevas construcciones realizadas sobre la finca hipotecada cualquiera que sea el titular que realice tales construcciones y, por tanto, sin excluir de dicha extensión el supuesto en que estas son realizadas por un tercer poseedor. En tal sentido dichas cláusulas de extensión objetiva de las hipotecas a las nuevas construcciones solo pueden admitirse por referencia a las realizadas por el propio deudor o por quien se subrogue en su lugar.- R. 31-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4713.pdf*

– CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO. Partiendo de una interpretación sistemática del párrafo segundo del art. 12 de la L.H., teniendo en cuenta las recientes Sentencias del Tribunal Supremo y Resoluciones de este Centro Directivo, lo relevante, a efectos del presente expediente, es que el párrafo segundo de dicho precepto no excluye la calificación registral de las cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras, sin perjuicio de las matizaciones de la misma en los supuestos del párrafo segundo del art. 12 de la L.H., tal como resulta de las propias Sentencias y de las Resoluciones de este Centro Directivo. También conviene incidir en el carácter que tiene la calificación negativa por razón de invalidez de la cláusula, pues con ella de lo que se trata no es de hacer una declaración de nulidad que corresponde a los tribunales, sino que, conforme resulta del art. 101.1.º del R.H. en relación con el art. 18.1.º de la L.H., «la calificación de los documentos presentados en el Registro se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitad, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del Juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento». A lo cual se puede añadir actualmente, la facultad de interponer no solo recurso gubernativo sino recurso judicial directo conforme a los arts. 66 y 328 de la L.H. La calificación registral puede

versar sobre la validez de las cláusulas, en los términos señalados por la S. 13-9-2013, o sobre la no inscribibilidad de las cláusulas, por no cumplirse los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria, a la que se refiere la S. 16-3-2009. La S. 27-5-2009 deja claro que la naturaleza misma del derecho limitativo del dominio «excluye que pueda configurarse con absoluta generalidad»; que la inscripción en el Registro de la Propiedad se produce «cumplidos los requisitos dimanantes de los principios de especialidad, cuya eficacia resulta determinante en todo el ámbito de los derechos reales»; que en el caso allí planteado, ni la incorporación al título ni su posterior inscripción habían «conformado de manera adecuada un derecho que no ha llegado en términos tales de poder identificar hasta qué extremo se extiende». Es misión principal del Registro de la Propiedad aportar claridad y precisión a las relaciones jurídicas inscritas no solo en interés de terceros sino de las mismas partes, sobre todo cuando, como en este caso, la inscripción es constitutiva y por tanto el contenido de la reclamación hipotecaria, también entre ellas, viene determinado solo por los extremos del título que se hayan recogido en el asiento (art. 130 de la Ley). Solo deberían por ello tener transcendencia registral en materia de hipotecas y por tanto hacerse constar en el asiento, si son conformes a ley, las estipulaciones que fijan las circunstancias de que pende el ejercicio de la acción real hipotecaria –como el plazo o las causas de vencimiento anticipado–; las cláusulas, financieras o no, que fijan el contenido susceptible de reclamación hipotecaria; las cuantías que puede alcanzar esta por los distintos conceptos asegurados (junto con las fórmulas y procedimientos articulados para proceder a su determinación); y, finalmente, los pactos que cumplen con aquellos requisitos de carácter imperativo que condicionan su admisibilidad procesal, o determinan los procedimientos por los que puede dársele curso, así como las circunstancias y trámites de cada uno de estos que, siendo posible según ley, sean objeto de disposición por las partes. Como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente (vid. por todas la R. 13-9-2013), la jurisprudencia de la Corte de Luxemburgo excluye la posibilidad de entender que la nulidad de pleno derecho de las cláusulas abusivas que sanciona el art. 83.1 del R.D.Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, requiera de una previa declaración judicial. La nulidad de pleno derecho –en este supuesto y en los demás– actúa «ope legis» o por ministerio de la ley y, en consecuencia, como ha destacado la doctrina, las cláusulas afectadas por tal nulidad han de tenerse «por no puestas» tanto en el ámbito judicial como en el extrajudicial y, en consecuencia, también en el registral. En consecuencia, si no resulta necesaria la previa declaración judicial de la nulidad de la cláusula, en los términos indicados, para que pueda ser calificada negativamente por el Registrador, con mayor motivo no será preciso que la eventual sentencia que declare dicha nulidad conste inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, pues, al margen de otras consideraciones (el art. 258.2 de la L.H. no exige dicha inscripción, como tampoco la exige el art. 18 de la L. 2/2009, de 31 de marzo), tal exigencia infringiría el reiterado principio de efectividad de las Directivas europeas en materia de consumidores. Como ha destacado la doctrina hipotecarista, para saber si un pacto tiene o no transcendencia real, hay que atender a si condiciona o no de algún modo la acción hipotecaria. En la medida en que el pacto de vencimiento anticipado habilite el ejercicio de la acción hipotecaria tiene transcendencia real. Si el plazo de duración de la obligación garantizada tiene transcendencia real (y así es sin duda pues es un dato que ha de reflejar la inscripción según el párrafo 1.º del art. 12 de la L.H.) y, a su vez, el vencimiento anticipado decide inevitablemente la duración de la obligación garantizada posibilitando el ejercicio de la acción hipotecaria, es evidente que tales cláusulas tienen transcendencia real. De las características descritas en el anterior Fundamento Jurídico 1 se desprende que lo pretendido por los contratantes es la configuración de una titularidad activa sobre el derecho real de hipoteca que si bien sujeta a un criterio de distribución de cuotas, presenta una dimensión colectiva por razón de su destino unitario, en garantía de un conjunto de créditos independientes pero vinculados entre sí a través de un pacto de sindicación y dotados de un régimen unificado en sus condiciones financieras mediante la correspondiente novación de los contratos primitivos. Se estipula de este modo un destino unitario en cuanto a ejecución y cancelación para lo que se establece un régimen de actuación colectiva, que requiere del acuerdo de todos los coacreedores conforme a las reglas del acuerdo de sindicación de sus créditos. En este sentido, el acuerdo de refinanciación no es el mero reflejo de una pluralidad de obligaciones independientes, sino que, como sucedía en el caso de la R. 8-6-2011, constituye un negocio jurídico que responde a un propósito unitario consistente en organizar jurídicamente esa pluralidad con un nexo causal común: facilitar el saneamiento financiero del deudor y evitar la declaración de concurso. Cuando se acuerda la sindicación de los distintos créditos se produce una organización ju-

rídica de las titularidades del conjunto de los acreedores que, aun conservando su individualidad, les dota de una dimensión colectiva. Así, si bien generalmente se considera que cada una de las entidades acreedoras es titular de créditos distintos o separados, sin embargo en virtud de la sindicación pierden las facultades de ejercicio singular de los mismos, es decir, pierden su independencia funcional. En tales situaciones no hay solidaridad activa entre los acreedores (cfr. arts. 1.137 «in fine» y 1.141 del Código Civil), pero se canaliza el poder de actuación en uno solo de los acreedores en calidad de «Agente» de la operación, no ya por razón del contenido intrínseco de su derecho de crédito, sino en virtud de un mandato representativo (que puede ser revocable o irrevocable), como instrumento necesario para el desenvolvimiento de la operación subyacente de sindicación de los distintos créditos. Este Centro Directivo ha afirmado en su R. 8-6-2011 que el hecho de que el art. 1.129 del Código Civil tenga carácter dispositivo «no significa que el incumplimiento de cualquier obligación pueda determinar el vencimiento de la obligación principal. El Fundamento de Derecho vigésimo de la S. 12-122009 establece que es desproporcionada aquella cláusula que atribuye carácter resolutorio a cualquier incumplimiento, pues solo cabe cuando se trata del incumplimiento de una obligación de especial relevancia y en ningún caso accesoria, teniendo que examinarse en cada caso particular para determinar la relevancia de la obligación incumplida. Y es doctrina legal reiterada (vid. SS. 9-3-2001, y 4-7 y 12-12-2008), que solo son válidas las cláusulas de vencimiento anticipado cuando concurra justa causa, consistente en verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial, pero no cuando se trata de obligaciones accesorias, o incumplimientos irrelevantes». En la misma R. 8-6-2011 se condensan algunos de los criterios que más comúnmente, con arreglo a la jurisprudencia y a las Resoluciones de este Centro Directivo (vid. «Vistos»), pueden cuestionar la admisibilidad y validez de las cláusulas de vencimiento anticipado, en función de su mayor o menor relevancia en relación con el crédito garantizado, o su vinculación a comportamientos ajenos a la voluntad del deudor, o el carácter de facultad discrecional y desproporcionada, o la falta de previsión de la posibilidad para el prestatario de la constitución de nuevas garantías que puedan atenuar el riesgo de disminución de las pactadas, o la supeditación del vencimiento anticipado a actos u omisiones contrarios a los principios de libertad de contratación y de empresa que, con arreglo a la jurisprudencia antes reseñada justificarían en su caso una posible suspensión de la inscripción de las cláusulas hipotecarias que incurrieran en tales situaciones. Criterios a los que debe añadirse también el de la concreción suficiente de las causas resolutorias, que es requisito esencial de los derechos reales conforme al principio de determinación. En efecto, la circunstancia prevista como desencadenante del vencimiento anticipado, y por tanto habilitadora del ejercicio de la acción hipotecaria por parte de los acreditantes, carece de la necesaria concreción y objetividad al venir referida a un «cambio significativamente adverso en la situación financiera de cualquiera de las Obligadas o cualquier sociedad del Grupo Copcisa que pudiera deteriorar gravemente su capacidad para hacer frente a las obligaciones derivadas del presente Contrato o de los restantes Contratos de Financiación», lo que implica dejar el contrato, en cuanto a su plazo, al arbitrio del titular de la hipoteca, en contra de lo previsto por el art. 1.256 del Código Civil. Y es que al supuesto contemplado en la R. 8-6-2011 de despacho de mandamiento de embargo, incluso aunque lo sea contra la finca hipotecada y no otra distinta del patrimonio del deudor, han de asimilarse las cláusulas de vencimiento que determinen como causa del mismo la disminución del patrimonio del deudor, el riesgo de insolvencia, el impago de obligaciones ajenas al contrato, y ello no solo porque tales circunstancias, en tanto que reflejo de un posible riesgo de insolvencia del deudor, no disminuyen la garantía real y la preferencia de la hipoteca, sino porque de la interpretación sistemática del ordenamiento jurídico resulta con evidencia tal conclusión, pues la ley no es que excluya el riesgo de insolvencia del deudor como causa de vencimiento anticipado de las obligaciones a término, sino que excluye precisa y expresamente como causa de tal resolución anticipada la misma insolvencia del deudor, no meramente potencial o eventual, sino efectiva, constatada y existente, al disponer el art. 61.3 de la L. 22/2003, de 9 de julio, Concursal de forma expresa, imperativa y clara que «Se tendrán por no puestas las cláusulas que establezcan la facultad de resolución o la extinción del contrato por la sola causa de la declaración de concurso de cualquiera de las partes» (vid. R. 8-6-2011). Siendo ello así, la confirmación de la calificación del Registrador debe extenderse igualmente y por sus propios fundamentos a la suspensión de la letra b) de la estipulación 8.10 de la escritura de constitución de hipoteca, en el que se establece como causa de vencimiento anticipado el hecho de que «el patrimonio de la Acreditada y/o de los Hipotecantes resulte, por cualquier causa que sea, embargado». En lo que no cabe con-

firmar la calificación del Registrador, en los términos en que se ha formulado, es en el extremo en que afirma la falta de transcendencia real de las cláusulas de vencimiento anticipado, pues como se afirmó «supra» dichas cláusulas sí tienen dicha transcendencia y eficacia «erga omnes» en la medida en que se inscriban. Lo dicho anteriormente resulta aplicable igualmente a la letra h) de la cláusula 15 del contrato sindicado que establece como causa de vencimiento anticipado la circunstancia de que «se produjese un cambio material adverso», cuya inscripción debe rechazarse por los mismos motivos antes expresado (vid. R. 8-6-2011, que excluye su inscripción de modo expreso en su Fundamento Jurídico 10), y también a la letra l) de la misma cláusula, referida a obligaciones de pago a favor de terceros en virtud de resolución judicial o laudo arbitral, impago de obligaciones corrientes a acreedores distintos de los titulares de la hipoteca o embargo de bienes de cualquiera de los obligados, dando aquí por reproducidas las consideraciones anteriores. En relación con la letra i) de la cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado, que establece que «si cualquiera de las Obligadas u otra sociedad del Grupo Copcisa cesase en su actividad empresarial o acordase su disolución o liquidación, salvo que se enmarquen en operaciones de reestructuración permitidas en los Contratos de Financiación o autorizadas oportunamente conforme a la cláusula 3.4.», ha sido calificado negativamente en la nota recurrida por los mismos motivos examinados en relación con las letras e) y h). No obstante, esta causa de vencimiento anticipado tiene justificación si se relaciona con la especialidad del acuerdo de reestructuración regulado actualmente en el art. 71.bis de la Ley Concursal vigente y en el anterior apartado 6 del art. 71 de la misma, que en este punto son coincidentes, y que prevén que no sean rescindibles las garantías constituidas en ejecución de los acuerdos de refinanciación, cuando según su letra a), «en virtud de estos se proceda, al menos, a la ampliación significativa del crédito disponible o a la modificación o extinción de sus obligaciones, bien mediante prórroga de su plazo de vencimiento o el establecimiento de otras contraídas en sustitución de aquellas, siempre que respondan a un plan de viabilidad que permita la continuidad de la actividad profesional o empresarial en el corto y medio plazo» y con los demás requisitos que expresa el precepto. La cesación de la actividad profesional así como la disolución y liquidación son actos que afectan de modo directo «al plan de viabilidad que permita la continuidad de la actividad profesional o empresarial en el corto y medio plazo», a que se refiere dicho precepto, lo que justifica que las entidades acreedoras tengan interés legítimo en que dichos actos del deudor se enmarquen en operaciones de reestructuración permitidas en los Contratos de Financiación o autorizadas oportunamente conforme a la cláusula 3.4.», tal como se pacta en la cláusula de vencimiento anticipado, por lo que dicha causa es inscribible, revocándose en este concreto punto la calificación del Registrador. Se recurre a continuación la suspensión de los apartados b), f) y o) de la cláusula 15 del crédito sindicado. Dichos apartados responden al siguiente tenor: (b) si cualquiera de las Obligadas incumpliera cualquier obligación (distinta a la obligación de pago asumida por la Acreditada) de este Contrato»; (f) «si cualesquiera de las Obligadas o cualquier sociedad del Grupo Copcisa incumpliera (i) una obligación de pago ajena a los Contratos de Financiación por importe superior a los 300.000 euros, salvo que se estén llevando a cabo como demandante acciones judiciales o extrajudiciales en relación con la no procedencia de pago; o (ii) incumpliera una o varias obligaciones de paso por un importe cumulativo superior a 2.000.000 euros, con independencia de que se estén llevando a cabo o no acciones judiciales o extrajudiciales en relación con la no procedencia de pago de que se trate. Quedan excepcionadas aquellas obligaciones cuyo incumplimiento no llevara aparejado recurso frente a la Acreditada, las Garantes Personales bajo el Contrato Marco o las Obligadas que sean deudoras de obligaciones pecuniarias bajo cualquier Contrato de Financiación»; (o) «si se produjera algún incumplimiento de las obligaciones asumidas por cualesquiera de las sociedades del Grupo Copcisa en cualesquiera de los restantes Contratos de Financiación (excepto en los Nuevos Contratos Bilaterales) o se produjera cualquier supuesto que pudiera dar lugar a la declaración de vencimiento anticipado de cualquiera de los restantes Contratos de Financiación (excepto en los Nuevos Contratos Bilaterales) o de cualquier contrato relevante del que sean parte o en el que se hayan subrogado cualesquiera de las Obligadas». En los tres casos el fundamento jurídico de la calificación suspensiva es el mismo, en particular se suspende su inscripción «por cuanto se refieren al cumplimiento de obligaciones distintas de las garantizadas por la hipoteca que no pueden producir el vencimiento anticipado de esta, dado que, por el principio de accesoriedad, la hipoteca es accesoria de las obligaciones por ella garantizada (art. 1857 C.c.)». Constatado que las obligaciones referidas en estos apartados de la citada cláusula se refieren a obligaciones ajenas a las garantizadas por la hipoteca, no cabe sino desestimar el recurso también en

relación con los mismos. Igualmente se suspende la inscripción de los pactos contenidos en las letras c), g) y k) de la cláusula 15, suspensión que se basa en que tales apartados «se refieren a circunstancias que no pueden tener trascendencia real ni afectar a terceros (arts. 1, 9, 12, 98 de la L.H. y arts. 51, 353 del R.H.)». Dichos apartados, en concreto, se refieren a lo siguiente: (c) «Si cualquiera de las declaraciones formales realizadas por las Obligadas en este Contrato (incluidas las Declaraciones y Garantías) o en los restantes Contratos de Financiación (excepto en los Nuevos Contratos Bilaterales), ya sean referidas a la fecha en la que se realizaron o al momento en que dichas declaraciones se consideren repetidas, fuera falsa, incorrecta. inexacta (salvo que la falta de veracidad o exactitud no fuera sustancial) u omitiera información de carácter sustancial»; (g) «si, en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, el Sr. D.B.C.M. dejará de ser el titular último del 100% del Grupo Copcisa, salvo transmisión de su participación a descendientes en primer grado de consanguinidad en línea recta, o sociedades íntegramente participadas por este o estos, siempre y cuando además este/os adquirente/s se subrogase/n íntegramente en la position jurídica del Sr. D.B.C.M. en el Contrato entre Socios»; (k) «si se comprobase la falsedad de los datos y documentos aportados por o por cuenta de las Obligadas que hayan servido de base a la concesión del Crédito de manera que de no haber existido dicha falsedad las Obligadas no hubieran accedido a otorgar el Crédito Sindicado Original o la novación el Crédito Sindicado Original dando lugar a este Contrato». Las causas de vencimiento anticipado contenidas en los apartados citados anteriormente han sido consideradas como no inscribibles por el Registrador por considerarlas carentes de transcendencia real. En la calificación no se cuestiona de forma directa y expresa su mayor o menor relevancia en relación con el crédito garantizado, o su vinculación a comportamientos ajenos a la voluntad del deudor, o el carácter de facultad discrecional y desproporcionada, ni la necesidad de prever o no la posibilidad para el prestatario de la constitución de nuevas garantías que puedan atenuar el riesgo de disminución de las pactadas, ni la supeditación del vencimiento anticipado a actos u omisiones contrarios a los principios de libertad de contratación y de empresa que, con arreglo a la jurisprudencia antes reseñada justificarían en su caso una posible suspensión de la inscripción de las cláusulas hipotecarias que incurrieran en tales situaciones. Por ello, el defecto tal y como está formulado (basado en una alegación general a la falta de transcendencia real de tales cláusulas) no puede ser confirmado. El Registrador en su preceptivo informe afirma que dichas cláusulas no pueden adquirir transcendencia real mediante su inscripción en el Registro por cuanto «configuran como causa de vencimiento anticipado de la hipoteca la falsedad, incorrección, inexactitud u ocultación de información respecto de datos, documentos o declaraciones indeterminados y referidas no solo al crédito garantizado, sino a otros distintos, por lo que hay que repetir todo lo que se ha dicho más arriba, respecto del principio de accesoriedad de la hipoteca (art. 1.857 C.C.) y la indeterminación que deja al arbitrio de una de las partes el plazo del contrato (art. 1.256 C.C.)». Por tanto, en los concretos términos en que se ha formulado el defecto, no puede ser confirmado. No sucede lo mismo en el caso del supuesto previsto en la letra k) que pretende vincular el vencimiento anticipado de las obligaciones garantizadas con una modificación en la composición accionarial de las sociedades del «Grupo Copcisa», que evidentemente no debe adquirir eficacia frente a terceros por tratarse de una circunstancia completamente ajena a la hipoteca y al Registro, además de tratarse de una previsión que puede considerarse contraria a los principios de libertad de empresa, contratación y tráfico mercantil directamente relacionados con el principio de libertad de contratación que preside el art. 38 de la Constitución, debiendo confirmarse, pues, en este extremo la calificación. En cuanto a la letra n) de la cláusula 15 del contrato de crédito sindicado, establece como causa de vencimiento la siguiente: «Si no se emitiera opinión sobre los estados financieros de cualquiera de las Obligadas por un auditor, cuando estas estuviesen obligadas a su nombramiento de conformidad con la normativa vigente, o si se hubiera emitido con salvedades de carácter relevante a juicio de las Acreditantes, o si no se emitieran las certificaciones individuales y consolidadas sobre cálculo de los Ratios Financieros exigidas, conforme a la cláusula 13, o si no fueran entregadas a las Acreditantes dentro de los plazos fijados para ello en este Contrato». En este caso, la nota de calificación, recurrida «in totum», no suspende la inscripción de la cláusula en su totalidad, sino únicamente la locución «a juicio de los acreditantes», por contraria al art. 1.256 del Código Civil, es decir, por dejar el cumplimiento de la obligación y la determinación del momento del vencimiento de la hipoteca al arbitrio de una de las partes contratantes, el titular de la hipoteca. Calificación que por su propio fundamento, claro y nítido, debe ser confirmada sin necesidad de añadir nada a lo que se manifiesta como obvio. El inciso final del su-

puesto recogido en la letra p) de la cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado establece el siguiente supuesto de vencimiento anticipado: «si no se hubiesen inscrito Contratos de Garantía que consistan en hipotecas inmobiliarias en garantía del Crédito en los registros de la propiedad que corresponda en el plazo de cuatro meses desde que este Contrato haya adquirido eficacia y de tres meses en relación con la/s prenda/s sin desplazamiento de la posesión y las sucesivas actualizaciones de esta/s». El Registrador suspende la inscripción del inciso final de dicha cláusula, referente al plazo de inscripción de las prendas sin desplazamiento, por cuanto la falta de inscripción de estas es asunto ajeno a la hipoteca que no puede provocar su vencimiento anticipado. Y también en este punto debe confirmarse la calificación recurrida. Se recurre igualmente la suspensión de la letra b) de la estipulación 8.10 de la escritura de constitución de hipoteca, en el que se establece como causa de vencimiento anticipado el hecho de que «el patrimonio de la Acreditada y/o de los Hipotecantes resulte, por cualquier causa que sea, embargado», recurso que igualmente debe ser desestimado por los motivos que se examinaron en el Fundamento Jurídico 10 de esta Resolución, pues el embargo de bienes o derechos pertenecientes al patrimonio del deudor, incluida las propias fincas hipotecadas, no constituye ningún menoscabo de la garantía en que la hipoteca consiste, por lo que no concurre justa causa que justifique la posibilidad de su vencimiento anticipado. Finalmente, respecto de la letra e) de la estipulación 8.10 de la escritura de hipoteca establece como causa de vencimiento anticipado que «no fueren pagados a tiempo aquellos tributos y gastos sobre las Fincas que tengan preferencia legal de cobro frente a las Acreditantes, salvo que la Acreditada y/o los Hipotecantes procediese a su abono en el plazo de diez días hábiles desde que fuesen requerida para ello». Es cierto que esta Dirección General ya en su R. 22-6-1996 vino a aceptar una cláusula similar a la ahora debatida.- RR. 3-10-2014.- B.O.E. 31-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/31/pdfs/BOE-A-2014-11186.pdf*

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/31/pdfs/BOE-A-2014-11188.pdf*

– CLÁUSULA MANUSCRITA PREVISTA EN EL ART. 6 DE LA L. 1/2013. El párrafo 2 del art. 6 de la L. 1/2013 establece que «los contratos que requerirán la citada expresión manuscrita serán aquellos que se suscriban con un prestatario, persona física, en los que la hipoteca recaiga sobre una vivienda o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir». Por lo tanto ha de decidirse si la interpretación literal de la norma al referirse al «prestatario persona física» excluye al «hipotecante no deudor persona física», como considera el Notario autorizante y recurrente o, si por el contrario, la interpretación lógica y sistemática del precepto obliga a extender la obligatoriedad de expresión manuscrita a los hipotecantes no deudores, personas físicas, como estima el Registrador. El hipotecante no deudor queda afectado directamente por la limitación a la variabilidad de los intereses y por el hecho de constituir el bien hipotecado su vivienda habitual. De ahí las previsiones que establecen las cláusulas décima y undécima del título calificado, en relación a la posible ejecución futura de la vivienda, estableciendo cautelas y limitaciones respecto de los intereses de demora que estableció la L. 1/2013 al dar nueva redacción a los arts. 114.3, 575 bis, 579 y 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Esta interpretación extensiva es coherente además con la función informadora exhaustiva que corresponde al Notario en la autorización de estos préstamos (arts. 17 bis de la Ley del Notariado y 147 de su Reglamento). Por ello se debe procurar una interpretación de las normas «pro consumatore», que impide la interpretación literal, como pretende el recurrente, sino que, contrariamente, ha de favorecer la información y por ende la protección del usuario de servicios financieros (aunque no aplicable a los préstamos hipotecarios, cfr. arts. 5 y 16 de la L. 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo que traspone la Directiva 2008/48/CE).- R. 29-9-2014.- B.O.E. 27-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

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

– CLÁUSULAS INSCRIBIBLES. Como ya ha declarado esta Dirección General, la L. 1/2013, de 14 de mayo impone para toda hipoteca (destinada o no a servir de cobertura a una emisión de títulos hipotecarios), como requisito legal para poder ejercitar la acción real hipotecaria por la vía del procedimiento de ejecución directa o de la venta extrajudicial, la doble condición de que la finca haya sido previamente tasada conforme a la Ley reguladora del mercando hipotecario y que el valor de tasación a los efectos de la subasta no sea inferior al setenta y cinco por ciento de la realizada conforme a la citada legislación. Para ello, a través de su art. 7 da nueva redacción al art. 682.2, número 1, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y en el mismo sentido se modifica el art. 129 de la L.H.. Queda fuera de duda, por tanto, que para

poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial en las escrituras de constitución de hipotecas, o en otras posteriores en que se pretenda incluir dichos pactos, resulta imprescindible que se le acredite al Registrador, a través de la certificación pertinente, la tasación de la finca hipotecada «realizada conforme a lo previsto en la L. 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario», y que el valor (o precio) en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no sea inferior, en ningún caso, al setenta y cinco por ciento del valor señalado en la tasación realizada conforme a la citada Ley. Asimismo, es doctrina de este Centro Directivo que dicha exigencia es aplicable a los supuestos de la constitución de una hipoteca entre particulares sin que intervenga una entidad financiera como acreedor, pues atendiendo a la legislación vigente, que no distingue entre unas y otras hipotecas, es requisito necesario con independencia de la naturaleza del acreedor hipotecario. Para poder proceder a la inscripción parcial de la escritura, con exclusión de dichas cláusulas tercera, en lo relativo al procedimiento directo de ejecución (si bien la escritura se refiere al desparecido judicial sumario del art. 131 de la L.H.), y cuarta, relativa al procedimiento extrajudicial, se precisa solicitud expresa, por ser dicha estipulación delimitadora del contenido esencial del derecho real de hipoteca (cfr. arts. 19 bis y 322 de la L.H.). Como sucedía en el caso del defecto anterior, el art. 693.2 es aplicable para el caso de ejecución directa sobre bienes hipotecados. Por lo que podría igualmente reclamarse la deuda sin la limitación legal contenida en dicho artículo mediante la venta extrajudicial ante Notario, si bien en este caso siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca solo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada, el procedimiento de ejecución ordinaria previsto y así mismo podría el ejercitar la acción hipotecaria en declarativo ordinario. Por lo que el defecto decaería mediante la solicitud expresa de inscripción parcial de la escritura, con exclusión de las cláusulas tercera y cuarta, en los términos antes dichos. Es asimismo doctrina de esta Dirección General que el Registrador podrá realizar una actividad calificadora de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado, en virtud de la cual podrá rechazar la inscripción de una cláusula, desde luego cuando su nulidad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, pero también en aquellos otros casos en los que se pretenda el acceso al Registro de aquellas cláusulas cuyo carácter abusivo pueda ser apreciado por el Registrador. Ahora bien la declaración por el Registrador en este sentido debe estar debidamente argumentada no bastando como en este caso la mera invocación de una sentencia que además no se ajusta al supuesto de hecho de este expediente.- R. 12-9-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10150.pdf*

– DEMANDA Y REQUERIMIENTO AL TERCER POSEEDOR. Conforme a los arts. 132 de la L.H. y 685 de la L.E.C., es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la L.H. que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.- RR. 4, 14, 18-2, 7, 20-3, 10-4 y 22-5-2014.- BOE 27-2, 21 y 28-3, 11 y 25-4, 13-5 22-7-2014.- (B.C.R.E. nº 2, 3, 4, 5 y 7 (3ª Ep.); feb., mar., abr., may., y jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2128.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3021.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3339.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/11/pdfs/BOE-A-2014-3898.pdf*
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4447.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5069.pdf*
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/22/pdfs/BOE-A-2014-7757.pdf*

– DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY 1/2013 Como resulta nítidamente del texto de la disposición transitoria, quedan excluidos de su aplicación aquellos procedimientos en los que se haya puesto en posesión del bien adjudicado en la persona del adjudicatario. Ahora bien, como la puesta en posesión es posterior en cualquier caso a la adjudicación (art. 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el mero testimonio del decreto de adjudicación no será por sí mismo suficiente para acreditar que a fecha 15 de mayo de 2013 ya se había producido aquella. En consecuencia, fuera de los supuestos en que el testimonio del decreto de adjudicación recoja efectivamente dicha circunstancia, por haberse emitido con posterioridad a la diligencia de entrega de posesión, deberá acompañarse de escrito del secretario judicial del que resulte que ha sido entregada la posesión antes de la repetida fecha como requisito para

obtener la inscripción del inmueble a favor del adjudicatario y proceder, en su caso, a las cancelaciones pertinentes (art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).- R. 18-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-1000.pdf*

– DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY 1/2013. RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO. Como cuestión procedimental previa plantea el Registrador en su informe la extemporaneidad del recurso por haber sido interpuesto más de un mes después de la notificación de la nota de calificación recurrida. Sin embargo, habiéndose notificado la calificación negativa al presentante por fax, no se ha acreditado, en el expediente, haber consentido dicha forma de notificación al tiempo de la presentación del título (cfr. art. 322 de la Ley Hipotecaria), por lo que de conformidad con la doctrina sentada por este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 19 de abril de 2013), en atención al principio «in dubio pro accione» no puede concluirse que el recurso haya sido interpuesto fuera de plazo. Como resulta nítidamente del texto de la disposición transitoria, quedan excluidos de su aplicación aquellos procedimientos en los que se haya puesto en posesión del bien adjudicado en la persona del adjudicatario. Ahora bien, como la puesta en posesión es posterior en cualquier caso a la adjudicación (art. 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el mero testimonio del decreto de adjudicación no será por sí mismo suficiente para acreditar que a fecha 15 de mayo de 2013 ya se había producido aquella. En consecuencia, fuera de los supuestos en que el testimonio del decreto de adjudicación recoja efectivamente dicha circunstancia, por haberse emitido con posterioridad a la diligencia de entrega de posesión, deberá acompañarse de escrito del secretario judicial del que resulte que ha sido entregada la posesión antes de la repetida fecha como requisito para obtener la inscripción del inmueble a favor del adjudicatario y proceder, en su caso, a las cancelaciones pertinentes (art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).- R. 9-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1196.pdf*

– DOMICILIO A EFECTOS DE EJECUCIÓN. Se debate en este recurso la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario en lo relativo a la estipulación sobre el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, cuando al determinarse el domicilio para la práctica de notificaciones (art. 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), se establece lo siguiente: «2. Señalan como domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que haya lugar, el de la finca hipotecada y descrita bajo el número uno, sobre la que se ejercite el procedimiento». En el presente expediente, si bien es cierto que la cláusula podría haberse redactado con mayor claridad, como reconoce el propio Notario autorizante, en su interpretación debe entenderse que el domicilio fijado es el de la vivienda, especialmente si se tiene en cuenta que la otra finca hipotecada es una plaza de garaje, interpretación que es la más favorable no solo para el acreedor, sino especialmente para el deudor. La interpretación más racional y lógica es la de que se quiere recibir las notificaciones en la vivienda y no en la plaza de garaje en caso de ejecución hipotecaria de cualquiera de los dos inmuebles.- R. 30-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8111.pdf*

– DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES. RECURSO GUBERNATIVO: ADMISIBILIDAD. Procede la admisión del recurso interpuesto contra una segunda calificación, por cuanto esta fue emitida cuando se volvió a presentar el título originalmente suspendido, pero acompañado de unos complementarios que pretendían subsanar los defectos apreciados, y que la Registradora estimó insuficientes para tal subsanación. El correcto ejercicio de la función calificadora del Registrador no implica, en vía de principio, que deba rechazarse la inscripción del documento presentado ante toda inexactitud u omisión del mismo cuando, de su simple lectura o de su contexto, no quepa albergar razonablemente duda acerca de cuál sea el dato erróneo u omitido y cuál el dato correcto. Por ello, tales dudas deben, en principio, resolverse según la interpretación literal y sistemática de la cláusula debatida, y atendiendo a la intención de las partes así como al criterio objetivo de atribución del sentido más favorable al pacto para que surta efectos el contrato, de acuerdo con su naturaleza (arts. 1.281, 1.282, 1.283, 1.284, 1.285 y 1.286 del Código Civil). No obstante, en el presente caso, habida cuenta de la trascendencia de la fijación del domicilio para notificaciones, no puede el Notario autorizante de la escritura calificada trasladar al Registrador la responsabilidad de la aclaración de la subsanación, puesto que le faltan elementos concluyentes que permitan alcanzar la certeza de que la verdadera voluntad de las partes es la designación de dos domi-

cilios para notificaciones a cada uno de los deudores.- R. 7-1-2014.- B.O.E. 6-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/06/pdfs/BOE-A-2014-1241.pdf*

– EN GARANTÍA DE CUENTA CORRIENTE: REQUISITOS. Del conjunto de la escritura presentada a inscripción resulta claramente que las partes reconocen la concesión de un crédito especial, que para garantizar las obligaciones derivadas del mismo pactan la creación de una cuenta, que denominan cuenta especial de crédito de naturaleza liquidatoria, que según consta literalmente en la cláusula primera de la escritura, se abre «de conformidad con lo establecido en los arts. 153 de la L.H. y 245 de su Reglamento» y finalmente, que las obligaciones garantizadas pierden su individualidad y la posibilidad de ejecución aislada al ingresar en la cuenta corriente de crédito por efecto del pacto novatorio a que se refieren el último párrafo de la cláusula primera y la cláusula decima de la escritura, siendo sustituidas por el saldo resultante que constituye la única obligación garantizada por la hipoteca tal y como se establece en la cláusula novena del referido documento. Por todo ello podemos concluir que nos encontramos ante una hipoteca de las reguladas en el art. 153 de la L.H. La reciente Resolución de este Centro Directivo de 5-2-2014, analizó extensamente la jurisprudencia española y comunitaria, así como la doctrina sostenida por esta Dirección General en relación con la calificación de las cláusulas financieras abusivas, señalando en cuanto a la transparencia de las cláusulas contractuales que el Registrador, como señala la R. 13-9-2013, no solo puede sino que debe comprobar si han sido cumplidos los requisitos de información establecidos en la normativa vigente, pues se trata de un criterio objetivo de valoración de dicha transparencia. En el presente supuesto concurren las siguientes circunstancias: los prestatarios son personas físicas, la hipoteca recae sobre la vivienda habitual de aquellos, se concede un crédito garantizado con hipoteca al que, cualquiera que sea la naturaleza de la misma, le es de aplicación la citada Orden EHA/2.899/2011. Deben rechazarse, en consecuencia, interpretaciones que permitan la posibilidad de su elusión total o parcial o la imposibilidad de su aplicación plena, entre ellas la supuesta imposibilidad de elaborar la Ficha de Información Especializada puesto que esta podrá efectuarse en la medida que puedan incorporarse los datos del contrato y en cualquier caso ello no excluye el cumplimiento del resto del articulado de la Orden en particular la información precontractual a que se refiere el art. 21. La L.E.C. en sus arts. 681 y siguientes se refiere a deudas garantizadas con hipoteca, no distingue entre préstamo o crédito, no excluye pues su cumplimiento cualquiera que sea la naturaleza de la obligación garantizada o de la hipoteca misma con tal de que el pago del capital o los intereses deba efectuarse en plazos, por lo tanto pactándose el reintegro o devolución de las cantidades dispuestas, el art. 693 resulta de aplicación. Y ello es así incluso si, como sucede en este caso, las obligaciones que se cargan en la cuenta pierden su individualidad y la posibilidad de ejecución aislada por efecto del pacto novatorio, puesto que podríamos encontrarnos que por el vencimiento de una sola mensualidad del préstamo que fuera objeto de cargo en cuenta y cuya cantidad no se repusiese en los quince días pactados, se podría provocar la ejecución de la hipoteca contraviniendo lo dispuesto en el repetido art. 693.2. Debe por tanto considerarse el sistema de amortización tanto de la propia cuenta como de las obligaciones que en ellas se asientan para evitar que se eluda la norma en perjuicio del hipotecante privándole de la protección que en la misma se establece.- R. 23-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9236.pdf*

– ENTRE PARTICULARES. APLICACIÓN DE LA LEY 1/2013 A LA CONSTITUIDA ENTRE PARTICULARES. Como cuestión previa, respecto a la alegación de la recurrente, de que al tratarse de una hipoteca voluntaria no procede la exigencia del certificado de tasación, se ha de aclarar que no procede esta, por cuanto los arts. 137, 138 y 158 de la L.H. establecen con absoluta claridad que las hipotecas pueden ser voluntarias y legales, siendo las voluntarias las convenidas entre partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre los que se establezcan mientras que la legales son las admitidas expresamente por las leyes con tal carácter. Por lo tanto, el carácter voluntario o legal de las hipotecas no depende de que las partes sean particulares o entidades financieras. Queda fuera de duda, por tanto, que para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial en las escrituras de constitución de hipotecas, o en otras posteriores en que se pretenda incluir dichos pactos, resulta imprescindible que se le acredite al Registrador, a través de la certificación pertinente, la tasación de la finca hipotecada «realizada conforme a lo previsto en la L. 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario», y que el valor (o precio) en que los interesados tasen

la finca para que sirva de tipo en la subasta no sea inferior, en ningún caso, al setenta y cinco por ciento del valor señalado en la tasación realizada conforme a la citada Ley. El art. 129.1.b) señala con claridad las exigencias de la Ley para la ejecución conforme el procedimiento de venta extrajudicial: «...mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al art. 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca solo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada». Por lo tanto debe indicarse expresamente que el procedimiento extrajudicial pactado solo podrá ejecutarse en caso de falta de pago de capital o intereses, no bastando la mera remisión a la legislación hipotecaria. En la escritura objeto de este expediente, los plazos de devolución de la cantidad adeudada son de carácter semestral; siendo que la exigencia del artículo lo es por un número de cuotas tal que suponga el incumplimiento de un plazo equivalente, al menos, de tres meses, tratándose en este supuesto, de un plazo equivalente a seis meses, se cumple sobradamente la exigencia de la norma, por lo que no puede sostenerse este defecto en la nota de calificación.- R. 24-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4548.pdf*

– EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS PARA PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN Y TITULARIDAD DE LA HIPOTECA. Se plantea en el presente expediente si para la expedición de certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria –en este caso judicial– y la consiguiente extensión de la nota marginal acreditativa de haberse practicado tal extremo, es necesario que la hipoteca objeto de ejecución se encuentre inscrita a favor de la entidad ejecutante o si, por el contrario, en los supuestos de sucesión universal de la entidad acreedora y tratándose de una operaciones societarias realizadas dentro del proceso de modificación de las estructuras de las cajas de ahorro en el sistema financiero español, es suficiente que el solicitante sea causahabiente del titular registral de la hipoteca. La expedición de la certificación de cargas en la ejecución directa judicial no es más que un trámite procesal que todavía no conlleva el expresado cambio en la titularidad de la hipoteca o de la finca como consecuencia de la ejecución. El hecho de que sea solicitada por el causahabiente del titular registral no debe impedir que se expida la certificación, sin perjuicio de que el Registrador advierta de esta circunstancia en la certificación al expedirla, con la finalidad de que el solicitante conozca la necesidad de practicar la inscripción a su nombre, previa o simultáneamente, a la inscripción del decreto de adjudicación.- R. 5-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6981.pdf*

– EXTENSIÓN OBJETIVA RESPECTO AL TERCER POSEEDOR. HIPOTECA: CERTIFICADO DE TASACIÓN EN HIPOTECA EN LA QUE NO INTERVIENE UNA ENTIDAD DE CRÉDITO. Queda fuera de duda, por tanto, que para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial en las escrituras de constitución de hipotecas, o en otras posteriores en que se pretenda incluir dichos pactos, resulta imprescindible que se le acredite al Registrador, a través de la certificación pertinente, la tasación de la finca hipotecada «realizada conforme a lo previsto en la L. 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario», y que el valor (o precio) en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no sea inferior, en ningún caso, al setenta y cinco por ciento del valor señalado en la tasación realizada conforme a la citada Ley. Las normas transcritas que así lo establecen tienen carácter imperativo, inderogable por la voluntad de las partes, por lo que su infracción pararían en la nulidad de la estipulación que incurriesen en tal infracción, lo que la inhabilita para su acceso al Registro de la Propiedad (cfr. art. 18 de la L.H.) y, por tanto, para permitir el ejercicio de la acción hipotecaria por tales vías procedimentales (cfr. art. 130 de la L.H.). A la vista de las anteriores consideraciones, se plantea la cuestión de si la exigencia de certificación de tasación de la finca es aplicable a los supuestos de la constitución de una hipoteca entre particulares sin que intervenga una entidad financiera como acreedor hipotecario. Y la contestación, atendiendo a la legislación vigente, que no distingue entre unas y otras hipotecas, debe ser afirmativa de su necesidad con independencia de la naturaleza del acreedor hipotecario. Finalmente respecto del último defecto de la calificación, este Centro Directivo ha rechazado («Vistos») por contraria al límite del art. 112 de la L.H., la inscripción del pacto de extensión de la hipoteca a nuevas construcciones (estipulación 22) por no salvar la protección del tercero establecida en el citado artículo. Dado el carácter no dispositivo y de orden público de la ejecución hipotecaria y en consecuencia del régimen de responsabilidad de la hipoteca frente a terceros adquirentes del inmueble hipotecado, no cabe admitir modalizaciones convencionales en este ámbito.

Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 19-1-1996, vulneran el art. 112 de la L.H. los pactos por los que se extiende la hipoteca a las nuevas construcciones realizadas sobre la finca hipotecada cualquiera que sea el titular que realice tales construcciones y, por tanto, sin excluir de dicha extensión el supuesto en que estas son realizadas por un tercer poseedor. En tal sentido dichas cláusulas de extensión objetiva de las hipotecas a las nuevas construcciones solo pueden admitirse por referencia a las realizadas por el propio deudor o por quien se subrogue en su lugar.- R. 31-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4713.pdf*

– HIPOTECA CAMBIARIA: CANCELACIÓN POR CONFUSIÓN DE DERECHOS. La consolidación es un modo de extinguir el derecho real limitativo del dominio cuando concurren en la misma persona las titularidades del derecho real pleno –propiedad– y del derecho real limitativo, que produce la extinción de este último. La posibilidad de constitución de hipotecas para garantizar títulos transmisibles por endoso o al portador está reconocida por el art. 154 de la L.H. En estas hipotecas, a diferencia de lo que sucede en una hipoteca ordinaria, hay una indeterminación registral en cuanto al titular de la hipoteca, pues este no viene determinado por la inscripción, sino que lo será en cada momento quien resulte legitimado como poseedor del título, como consecuencia de la cadena de endosos o de la simple tradición del documento, «sin necesidad de dar de ello conocimiento al deudor ni de hacerse constar la transferencia en el Registro» (art. 150 de la L.H.). Es doctrina de esta Dirección General (cfr. las RR. 31-10-1978 y 23-10-1981) la admisión del pacto de vencimiento anticipado de la hipoteca por impago de una sola o varias de las letras, pero siempre y cuando se prevea que al interponer la demanda, el actor aporte las letras de vencimiento posterior a la que ha resultado impagada, a fin de evitar una doble ejecución de las mismas. A la misma conclusión debe llegarse en el caso de la dación. Si bien en el caso de este expediente dicha salvedad no consta en la inscripción, resultan aplicables por analogía a las hipotecas cambiarias las normas relativas a las hipotecas en garantía de títulos endosables o al portador (arts. 154 a 156 de la L.H.), en cuanto sean compatibles con la naturaleza y caracteres de aquellas, de modo que es reiterada la doctrina de esta dirección en el sentido de que no puede cancelarse tal derecho sin acreditarse la inutilización de los títulos cambiarios, pues tal cancelación podría producir indefensión a los posteriores tenedores de los mismos, si los hubiere. Por último, hacen referencia los recurrentes a la cancelación por transcurso de los plazos de prescripción, sostienen que, como el art. 88 de la L. 19/1985, de 16 de julio, cambiaria y del cheque, fija un plazo de tres años contados desde el vencimiento y este plazo ha pasado, la extinción por prescripción afecta a la hipoteca y el asiento relativo a esta se puede cancelar directamente. Pero hay que distinguir la prescripción de la acción cambiaria, de la prescripción de la acción hipotecaria, aplicable a la garantía real constituida, por el transcurso del plazo de veinte años previsto en el art. 128 de la L.H. En cualquier caso, como ha sostenido reiteradamente la D.G.R.N., el hecho de la prescripción no es una cuestión que pueda apreciar directamente el Registrador.- R. 31-7-2014.- B.O.E. 23-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/09/23/pdfs/BOE-A-2014-9656.pdf*

– HIPOTECA CONSTITUIDA POR UN TERCERO EN GARANTÍA DEL IMPAGO FINAL DE LOS CRÉDITOS. REQUISITOS FISCALES. ACREDITACIÓN. La Resolución de este Centro Directivo de 3 de marzo de 2012, al igual que otras posteriores, recuerda que la obligación que evita el cierre presupone la presentación tributaria en el lugar correspondiente, razón por la que, a falta de norma legal habilitante, afirmó el procedimiento telemático Notarial no podía suplir la presentación en la oficina liquidadora correspondiente. En la misma línea argumental, ha de aceptarse, en este caso, la negativa del Registrador a admitir un impreso de autoliquidación, acompañado de solicitud de aplazamiento, que consta presentado en una Comunidad Autónoma distinta del lugar en que se sitúa el inmueble y por ende procedente de una Administración Tributaria incompetente para recibir el pago. El art. 33.2 de la L. 22/2009, de 18 de diciembre, establece claramente el punto de conexión aplicable, fijado en el territorio del Registro en que debe procederse a la inscripción como base para la imputación de los rendimientos derivados del gravamen. Si la masa activa fuere insuficiente para el pago de los créditos contra la masa, no cupieran otras acciones o no estuviere debidamente garantizado el remanente crediticio, la administración concursal deberá proceder a pagar los créditos contra la masa conforme a un orden prefijado legalmente y, en su caso, a prorrata dentro de cada número de los previstos en el art. 176 bis 2.º de la Ley Concursal, descontados los gastos necesarios para la conversión en dinero de los bienes y derechos que

eventualmente subsistan en la masa activa. Una eventual garantía sobre bienes no incluidos en la masa, de un tercero, no puede alterar las normas de liquidación si esta llegara a producirse, ni tampoco establecer excepciones respecto de la forma de satisfacción de los créditos en función de su carácter privilegiado u ordinario. El derecho real que, unilateralmente, propone el hipotecante no nace por tanto en garantía de supuestas obligaciones futuras. Supedita el desenvolvimiento de la garantía mediante ejecución –cuyos pormenores no son concretados– a la finalización del concurso actual mediante convenio liquidatorio, hecho futuro e incierto en el momento actual de la constitución de la garantía. También es condicionado el resultado, eventual, de un impago total o parcial de los créditos contra la masa activa concursal, sin que la razón alegada relativa a la confianza de terceros en el proceso concursal pueda considerarse suficiente por sí misma.- R. 20-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1544.pdf*

– HIPOTECA. PRECIO DE ADJUDICACIÓN EN LA SUBASTA. De acuerdo con lo previsto en el art. 682 de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil, el precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta constituye –junto con el domicilio fijado por el deudor para la práctica de requerimientos y notificaciones– uno de los requisitos esenciales que han de constar en la escritura de constitución de hipoteca para que en caso de incumplimiento de la obligación garantizada puedan seguirse las particularidades del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados recogidas en los arts. 681 y siguientes de la Ley Procesal. Siendo la inscripción de la hipoteca uno de los pilares básicos de la ejecución hipotecaria (cfr. art. 130 de la L.H.), la fijación de un domicilio a efectos de notificaciones y la tasación, son elementos esenciales sobre los cuales gira la licitación, confiriendo distintos derechos al postor, al ejecutado y al ejecutante en función del porcentaje que la postura obtenida en la puja represente respecto del valor, en los términos recogidos por los arts. 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo determinante dicho precio para la evaluación acerca de si el valor de lo adjudicado ha sido igual o inferior al importe total del crédito del actor y de la existencia y eventual destino del sobrante, extremos estos expresamente calificables por el Registrador al amparo de lo dispuesto en el art. 132.4 de la L.H. En los casos de escrituras otorgadas e inscritas antes de la entrada en vigor de la L. 1/2013 y ejecutadas conforme a la legislación anterior, toda vez que no necesariamente contenían aquellas por disposición de ley manifestación expresa sobre la condición de la finca hipotecada relativa a ser o no vivienda habitual del deudor, habrá de pasarse por la declaración que sobre el extremo realice el secretario judicial que resuelve el procedimiento de ejecución directa como presupuesto básico en orden a fijar el valor de adjudicación salvo que surja un obstáculo del Registro, esto es, que del propio Registro resulte que la finca tiene carácter de vivienda habitual del deudor. El criterio de que el domicilio señalado para notificaciones coincida con el de la vivienda habitual no puede ser mantenido ya que, como ya señaló esta Dirección General en R. 26-1-2004, la fijación de un domicilio para requerimientos y notificaciones en la escritura de constitución de hipoteca tiene únicamente por objeto la aplicación de las particularidades procesales previstas en los arts. 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas a la ejecución directa sobre los bienes hipotecados. Tampoco es suficiente para entender atribuida a una vivienda la condición de habitual el hecho de que en un embargo anotado se haya señalado como domicilio de uno de los embargados la finca objeto de anotación, pues no es dicha reseña una declaración específica realizada al efecto por el titular registral afecto por la traba realizada con el propósito de dejar constancia en el Registro de la situación de vivienda habitual, sino tan solo una circunstancia más –contingente y variable– relativa al domicilio, reflejada dentro de una determinada medida cautelar. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 18 de la L.H. el Registrador debe calificar por lo que resulte de los documentos presentados y de los asientos del Registro y, si bien es cierto (cfr. R. 16-2-2012) que el Registrador puede –en su función calificadora– consultar los Registros públicos de carácter jurídico, como es el Registro Mercantil, no puede equipararse a este Registro el Padrón Municipal, pues ni existe un medio oficialmente establecido para coordinar el Registro de la Propiedad y el Padrón para lograr una calificación más acorde con el principio de legalidad, ni son los asientos del Padrón asientos de Registro cuya titularidad competa al cuerpo de Registradores ni, en fin, los asientos del Padrón tienen la eficacia propia de los asientos de los Registros jurídicos pues, según señala el art. 16 de la L. 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, tiene el Padrón condición expresa de Registro administrativo. Y si bien es cierto que según el propio art. 16 los datos del Padrón constituyen prueba del domicilio ha-

bitual del empadronado, no lo es menos que dicha prueba, por la propia naturaleza administrativa del Registro del que emana, no puede ser considerada plena sino mera presunción que puede ser destruida por otros medios, entre los cuales no hay duda de que se incluye la manifestación en contra realizada tras la correspondiente investigación por el secretario judicial encargado de la tramitación del procedimiento de ejecución hipotecaria.- R. 13-2-2014.- B.O.E. 21-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3019.pdf*

– INTERESES DE DEMORA TRAS LA LEY 1/2013. El hecho de que la Exposición de Motivos y la disposición transitoria se refieran genéricamente a las hipotecas en garantía de operaciones sobre vivienda habitual, sin especificar que se refieren a operaciones de adquisición, no puede enmendar el claro y determinante mandato contenido en el párrafo tercero del art. 114 de la L.H. que por su carácter concreto y específico debe prevalecer según las reglas de la recta interpretación. Por lo tanto, de no constar expresamente el destino del préstamo, deberá resultar del contenido de la documentación aportada dicha finalidad. En el supuesto de este expediente, si bien es cierto que en la escritura nada consta respecto a este último punto, el hecho de que el título de adquisición de la vivienda sea una escritura de compraventa otorgada con el número inmediato anterior de protocolo permite alcanzar tal conclusión. Siendo los intereses legales del dinero esencialmente variables, al ser revisados anualmente por las respectivas leyes presupuestarias (vid. art. 1 de la L. 24/1984, de 29-6-1984), la indeterminación de la cifra garantizada en el momento inicial de la constitución de la garantía está resuelta por la técnica hipotecaria a través de la figura de las hipotecas de seguridad en su modalidad de máximo. Se requiere señalar el tope máximo del tipo de interés que queda cubierto con la garantía hipotecaria que se constituye y cuya determinación (RR. 16-2-1990 y 20-9-1996), en cuanto delimita el alcance del derecho real constituido, lo es a todos los efectos, tanto favorables como adversos, ya en las relaciones con terceros, ya en las que se establecen entre el titular del derecho de garantía y el dueño de la finca hipotecada que sea a la vez deudor hipotecario (acciones de devastación, de ejecución hipotecaria, etc.). La L. 1/2013, de 14-5-2013, al añadir un nuevo párrafo al art. 114 de la L.H., viene a sumar un nuevo límite legal a los intereses de los préstamos hipotecarios constituidos sobre la vivienda habitual y destinados a financiar su adquisición, haya o no terceros, de forma que los intereses pactados no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y solo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Además, dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el art. 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Límites que, dado su carácter claramente imperativo, las estipulaciones contractuales de constitución de dichos préstamos hipotecarios necesariamente deberán respetar, lo que será perfectamente posible a través de la institución de la hipoteca de máximo. Como quiera que, cualquiera que sea el límite máximo que se pacte, por hipótesis podrá ocurrir que en algún momento de la vigencia de la hipoteca la aplicación de la fórmula del art. 114.3.º de la L.H. dé como resultado una cifra inferior al máximo pactado, las fórmulas contractuales siempre podrán evitar cualquier tacha de ilegalidad mediante la incorporación a la estipulación correspondiente de una reserva o salvedad de aquel límite legal.- R. 25-4-2014.- B.O.E. 23-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/06/23/pdfs/BOE-A-2014-6581.pdf*

– INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 6 DE LA LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO. Se trata de delimitar la interpretación y alcance del art. 6 de la L. 1/2013, de 14 de mayo. La controversia se centra en una de las tres circunstancias del citado contrato cuya presencia completa la definición del supuesto de hecho de la norma, en particular la referida a que se trate de préstamos hipotecarios «que lleven asociada la contratación de un instrumento de cobertura del riesgo del tipo de interés». En la locución «instrumento de cobertura del riesgo de interés» se comprenden varias figuras cuyo objetivo común es minimizar el riesgo que asume el prestatario al contratar un préstamo hipotecario a interés variable derivado de una posible subida de tipos, hipótesis previsible en contratos de larga duración, que pueden determinar eventualmente una dificultad o imposibilidad de hacer frente a las cuotas periódicas de amortización. Entre tales modalidades de cobertura, junto con el «swap» o permuta financiera de tipos de interés, que supone un cambio temporal del tipo de interés variable contratado por otro fijo, figura el denominado «cap.» hipotecario que protege contra la subida del tipo de interés por encima de un determinado límite máximo y durante un concreto periodo de tiempo. Durante ese periodo y mediante el pago de una cantidad (que se denomina «prima», pero esta denominación no debe confundir, pues no se trata de un seguro) el prestatario queda a salvo de las alzas del tipo de interés que puedan producirse por encima del nivel que se

hubiera pactado. Una vez finalizado el plazo para el que se ha contratado esta cobertura, volverán a pagarse los intereses al tipo que resulte de la revisión periódica pactada. El «cap.» exige el pago inicial de una cantidad que debe ser abonada por el cliente con arreglo al sistema de liquidación pactado, con independencia de lo que ocurra con los tipos de interés posteriormente. Estas coberturas rigen normalmente durante periodos cortos muy inferiores a la duración media de los préstamos hipotecarios. El recurrente, basando su tesis impugnativa en una interpretación meramente literal del art. 6 de la L. 1/2013, entiende que en el caso objeto del presente expediente no concurre la circunstancia de que el préstamo hipotecario escriturado «lleve asociada la contratación de un instrumento de cobertura del riesgo del tipo de interés». Sin embargo, frente a dicha interpretación literal debe prevalecer otra que, conjugando todos los elementos de una hermenéutica completa de la norma, responda a su verdadera finalidad que, como se ha dicho, es eminentemente tuitiva y protectora del prestatario frente al riesgo del incremento de los costes financieros de la operación que pueden generar un peligro de insolvencia e impago que, a su vez, determine la ejecución y la pérdida de la propia vivienda. La acción de asociar en este caso se debe entender no en el sentido de vincular, sino en el de relacionar (tercera de las acepciones del diccionario de la Real Academia de la Lengua). Esta relación en el presente caso existe según se desprende de una atenta lectura de la cláusula contractual debatida. En la misma no solo se establece la previsión de la bonificación del tipo de interés para el caso de que se llegue a contratar el instrumento de cobertura, ni se limita a ofrecer una información detallada de las características del mismo, sino que, además, prefigura, preordena, la regulación contractual de la cobertura para el caso de que finalmente, en cualquier momento de la vida del préstamo hipotecario, se contrate. En este sentido, si bien en la citada cláusula no existe una «imposición del contrato» en el sentido de «obligar a contratar», sí existe lo que la S.T.S. de 9 de mayo de 2013 denomina «imposición del contenido». Finalmente, tampoco constituye motivo que enerve tal conclusión el argumento invocado por el recurrente en el sentido de que para que sea obligatoria la expresión manuscrita de la advertencia es necesario el requisito adicional de que entre los posibles riesgos del contrato se encuentre el de la existencia de «eventuales liquidaciones periódicas asociadas al instrumento de cobertura del préstamo [que] pueden ser negativas». Sin necesidad ahora de prejuzgar si tal requisito adicional es o no imprescindible, es lo cierto que de serlo no puede salvar el obstáculo señalado en la calificación pues la atenta lectura de la estipulación debatida claramente pone de manifiesto la previsión de tal peligro financiero, según se desprende de la siguiente previsión: «Una vez formalizada la operación de cobertura o Cap, los tipos de interés pueden evolucionar de tal manera que el coste financiero soportado por el cliente (primas) sea superior a las cantidades a recibir del Banco durante la vigencia de la operación, pudiendo darse la circunstancia, por tanto, de que en determinados periodos de cálculo, e incluso en la totalidad de los mismos, el cliente haya pagado la prima, o deba hacerlo si opta por una prima periódica, sin recibir contraprestación del Banco».- R. 5-2-2014.- B.O.E. 27-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2129.pdf*

– LÍMITE DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA. El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el art. 130 de la L.H., solo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo. Es cierto que en el procedimiento de ejecución directa nada impide reclamar al deudor por todo lo debido al acreedor, aunque exceda de la cifra de responsabilidad hipotecaria, pero siempre que no existan terceros con cargas inscritas con posterioridad, ya que en tal caso la cifra de responsabilidad hipotecaria actúa como límite.- R. 31-7-2014.- B.O.E. 23-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/09/23/pdfs/BOE-A-2014-9657.pdf*

– LÍMITE DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA. Dada la existencia de cargas posteriores como se ha reflejado anteriormente, la cantidad que ha de entregarse al acreedor por cada uno de los conceptos, principal, intereses y costas, no puede exceder del límite de la cobertura hipotecaria. Respecto a la posibilidad de utilizar el exceso la cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro concepto, esta Dirección General ha manifestado que el Registrador debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares de asientos posteriores. Así se deduce del art. 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, antes citado, al proscribir expresa

y literalmente a que «lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos (principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas) exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria». Así lo reitera, igualmente, el art. 132.3 de la L.H., al extender la calificación registral a «que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria».- R. 24-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8101.pdf*

– NOVACIÓN CON CARGAS INTERMEDIAS INSCRITAS A FAVOR DEL MISMO ACREEDOR TITULAR DE LA HIPOTECA NOVADA. RECURSO GUBERNATIVO: ADMISIBILIDAD AUNQUE SE HAYAN SUBSANADO LOS DEFECTOS SEÑALADOS EN LA NOTA. En cuanto a la admisión del recurso, como ya indicó este Centro Directivo en las RR. 14-7 y 15-10-2007 y resolviera el Tribunal Supremo en S. 22-5-2000, la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del Registrador. En los supuestos de modificación de hipoteca por ampliación de la responsabilidad es posible practicar la inscripción, aun cuando no conste el consentimiento del titular intermedio, porque frente a él la ampliación no es oponible resultando una situación similar a la de dos hipotecas distintas (vid. arts. 115 y 116 de la L.H.). A la misma conclusión se llega para el supuesto de modificación de hipoteca por ampliación del plazo cuando la carga intermedia es una anotación preventiva de embargo, pues, en tal caso, la modificación ni le perjudica ni le afecta en modo alguno. Por el contrario, la modificación por ampliación del plazo no puede llevarse a cabo, si existen inscripciones intermedias, sin consentimiento de su titular pues la inscripción de la modificación (a diferencia de otros supuestos, vid. R. 30-9-1987) altera el contenido de la obligación garantizada en términos tales que inevitablemente afecta a su titularidad. A la misma conclusión hay que llegar en el caso de que se trate del mismo acreedor, en primer lugar por la aplicación restrictiva que del silencio ha de hacerse en el plano registral, reducidos sus efectos a aquellos casos en que esté legalmente previsto como declaración tácita, antes bien en materia de posposición de hipotecas es criterio legal, (cfr. art. 241.1.º del R.H.), que el acreedor que haya de posponer consienta expresamente, y en segundo lugar y principalmente porque la necesaria determinación del derecho real de hipoteca no puede quedar desvirtuada por la circunstancia de que el derecho posterior sea del mismo titular y esta determinación, consecuencia del principio hipotecario de especialidad, tiene especial relevancia para terceros, especialmente en el supuesto de transmisión tanto de la finca como de las hipotecas, pues es preciso que los adquirentes conozcan con seguridad la extensión y alcance de los derechos inscritos, y en concreto en el caso del adquirente de la segunda hipoteca debe conocer si la ampliación de plazo pactada opera o no en su contra. En consecuencia, se precisa el consentimiento expreso del titular de la hipoteca intermedia, aunque se trate del mismo titular de la hipoteca novada.- R. 21-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5682.pdf*

– NOVACIÓN MODIFICANDO EL VALOR DE TASACIÓN, PERO NO EL PACTO DE VENCIMIENTO ANTICIPADO. Se plantea la cuestión de si la exigencia de certificación de tasación de la finca y de redacción del pacto de vencimiento anticipado por impago de la menos tres mensualidades es aplicable a los supuestos de novación y ampliación de la hipoteca existente por incremento de la cuantía del préstamo. Y la contestación, atendiendo a la legislación vigente, tiene que ser necesariamente negativa. El art. 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por la L. 1/2013, de 14 de mayo, establece como uno de los requisitos para la aplicación del procedimiento de ejecución directa «que en la escritura de constitución de hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la L. 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario». El precepto se refiere únicamente a la «escritura de constitución de hipoteca» por lo que no puede extenderse a otros actos otorgados con posterioridad durante la vida de la hipoteca, ni se exige tampoco su actualización en ningún caso. La referencia literal a la «escritura de constitución» es más significativa teniendo en cuenta que la legislación hipotecaria distingue perfectamente entre los títulos de constitución de los derechos reales y los demás títulos de reconocimiento, transmisión y modificación de los mismos, según resulta de la enumeración del art. 2.2 de la Ley Hipotecaria al diferenciar los títulos de constitución de otros de reconocimiento, modificación

transmisión y extinción y resulta también del propio Código Civil, que en el art. 1.880 se refiere a lo relativo a la «constitución, modificación y extinción» de la hipoteca, como supuestos distintos, lo que confirma el art. 144 de la Ley Hipotecaria regulando la modificación de la obligación hipotecaria anterior, como supuesto diferente de la constitución de hipoteca contemplada en el siguiente art. 145 de la misma, por lo que la referencia específica a la «constitución» de la hipoteca en el art. 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil no incluye el supuesto diferente de la modificación en diferentes variantes, entre ellas la mera novación modificativa, ni tampoco la ampliación del préstamo o crédito con paralelo incremento de la responsabilidad hipotecaria. Siendo ello así, y dado que respecto de venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al art. 1.858 del Código Civil, «el valor en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa» (cfr. art. 129.2.ª de la Ley Hipotecaria), idéntica solución se ha de aceptar en esta materia en caso de que la acción hipotecaria se ejercite mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado. Ello naturalmente siempre que, con motivo de esos otros actos, no se modifique expresamente el valor de tasación o el pacto de vencimiento anticipado contenido en la escritura de constitución, pues en tal caso, la modificación de la escritura de constitución en ese aspecto concreto determinaría que fuese necesario que se acompañase el certificado de tasación, pues entonces se estaría modificando expresamente uno de los elementos previstos en la escritura de constitución, que requeriría en tal caso que se cumplieran los requisitos relativos al valor de subasta cuando este se modifica. Y lo mismo cabe decir en el supuesto de que el pacto de ejecución judicial directa o extrajudicial no figurase en la escritura de constitución inicial y se integrase en la configuración del derecho real de hipoteca con ocasión de una novación o ampliación posterior, pues en tales supuestos el derecho al ejercicio de la acción hipotecaria por las vías judicial o extrajudicial previstas en el art. 129 de la Ley Hipotecaria surge en un momento ya posterior a la entrada en vigor de la L. 1/2013 y, por tanto, sujeta a sus requisitos específicos. Pero para poder proceder a la inscripción parcial de la escritura, con exclusión de la estipulación relativa a la nueva tasación, se precisa solicitud expresa, por ser dicha estipulación delimitadora del contenido esencial del derecho real de hipoteca (cfr. arts. 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria).- RR. 18 y 24-2-2014.- B.O.E. 28-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3338.pdf*

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3345.pdf*

– NOVACIÓN: APLICACIÓN DE LA LEY 1/2013. Para la inscripción de una escritura de novación, otorgada después de la entrada en vigor de la L. 1/2013, en la que se nova y amplía un préstamo hipotecario inscrito con anterioridad a la publicación de dicha Ley no es necesario pactar expresamente que el vencimiento anticipado del préstamo solo sea posible por impago de, al menos, tres plazos mensuales o un número de cuotas equivalente. En la hipoteca inicial objeto de novación se preveía el vencimiento anticipado de la totalidad del préstamo garantizado por impago de cualquier cuota de amortización de capital y/o intereses, y que solo podrá acudirse al procedimiento de ejecución extrajudicial por falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada, sin admitir otras causas distintas de ejecución.- R. 2-4-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4717.pdf*

– NOVACIÓN. APLICACIÓN DEL REQUISITO DEL VALOR DE TASACIÓN PREVISTO EN EL ARTÍCULO 681 DE LA L.E.C. Se plantea la cuestión de si la exigencia de certificación de tasación de la finca es aplicable a los supuestos de novación y ampliación de la hipoteca existente por incremento de la cuantía del préstamo. Y la contestación, atendiendo a la legislación vigente, tiene que ser necesariamente negativa. El art. 682.2.1.o de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por la L. 1/2013, de 14 de mayo, establece como uno de los requisitos para la aplicación del procedimiento de ejecución directa «que en la escritura de constitución de hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la L. 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario». Ello naturalmente siempre que, con motivo de esos otros actos, no se modifique expresamente el valor de tasación contenido en la escritura de constitución, pues en tal caso, la modificación de la escritura de constitución en ese aspecto concreto determinaría que fuese necesario que se acompañase el certificado de tasación, pues entonces se estaría modificando expresamente uno de los elementos previstos en la escritura de constitución, que requeriría

en tal caso que se cumplieran los requisitos relativos al valor de subasta cuando este se modifica. Y lo mismo cabe decir en el supuesto de que el pacto de ejecución judicial directa o extrajudicial no figurase en la escritura de constitución inicial y se integrase en la configuración del derecho real de hipoteca con ocasión de una novación o ampliación posterior, pues en tales supuestos el derecho al ejercicio de la acción hipotecaria por las vías judicial o extrajudicial previstas en el art. 129 de la Ley Hipotecaria surge en un momento ya posterior a la entrada en vigor de la L. 1/2013 y, por tanto, sujeta a sus requisitos específicos.- R. 9-12-2013.- B.O.E. 25-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/25/pdfs/BOE-A-2014-774.pdf*

– NOVACIÓN Y VALOR DE TASACIÓN PARA SUBASTA. Para la tramitación del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados es necesario que los interesados fijen en la escritura de constitución de la hipoteca el precio en que tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta (art. 682.2, nº 1, de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Dado el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca el procedimiento de ejecución hipotecaria se desarrolla sobre la base de los pronunciamientos registrales. Por ello el tipo para subasta no solo se hace constar en la escritura de constitución de la hipoteca, sino también en la propia inscripción causada por aquella (art. 130 de la L.H.). La L. 1/2013, de 14 de mayo impone ahora para toda hipoteca (destinada o no a servir de cobertura a una emisión de títulos hipotecarios), como requisito legal para poder ejercitar la acción real hipotecaria por la vía del procedimiento de ejecución directa o de la venta extrajudicial, la doble condición de que la finca haya sido previamente tasada conforme a la Ley reguladora del mercando hipotecario y que el valor de tasación a los efectos de la subasta no sea inferior al setenta y cinco por ciento de la realizada conforme a la citada legislación. A la vista de las anteriores consideraciones, se plantea la cuestión de si la exigencia de certificación de tasación de la finca es aplicable a los supuestos de novación y ampliación de la hipoteca existente por incremento de la cuantía del préstamo. Y la contestación, atendiendo a la legislación vigente, tiene que ser necesariamente negativa. Ello naturalmente siempre que, con motivo de esos otros actos, no se modifique expresamente el valor de tasación contenido en la escritura de constitución, pues en tal caso, la modificación de la escritura de constitución en ese aspecto concreto determinaría que fuese necesario que se acompañase el certificado de tasación, pues entonces se estaría modificando expresamente uno de los elementos previstos en la escritura de constitución, que requeriría en tal caso que se cumplieran los requisitos relativos al valor de subasta cuando este se modifica. Y lo mismo cabe decir en el supuesto de que el pacto de ejecución judicial directa o extrajudicial no figurase en la escritura de constitución inicial y se integrase en la configuración del derecho real de hipoteca con ocasión de una novación o ampliación posterior, pues en tales supuestos el derecho al ejercicio de la acción hipotecaria por las vías judicial o extrajudicial previstas en el art. 129 de la L.H. surge en un momento ya posterior a la entrada en vigor de la L. 1/2013 y, por tanto, sujeta a sus requisitos específicos. La doctrina de este Centro Directivo no equipara a todos los efectos legales la ampliación de responsabilidad hipotecaria con la constitución de una segunda hipoteca, equiparación que se ha realizado a efectos del rango o preferencia de la ampliación cuando existan acreedores o titulares intermedios. Pero sin haber llegado a extender dicha equiparación respecto a los requisitos de la ejecución procesal, pues la diferencia entre ambos supuestos es muy clara y determina igualmente que no pueda aplicarse a la ampliación la normativa de la constitución en este aspecto relativo a la tasación para subasta, pues daría lugar a consecuencias ilógicas, especialmente en un supuesto como el presente en que por voluntad de las partes, a la vista de los términos concretos en que se ha pactado la novación, que ha dado como resultado el establecimiento de un único y uniforme régimen jurídico contractual para la obligación resultante o, si se quiere, para la total deuda resultante de la acumulación de dos obligaciones, lo que lleva, de la mano de principio de accesoriedad, a admitir que la hipoteca, en tanto que derecho real que atribuye a su titular el «ius distrahendi» o derecho a provocar la enajenación forzosa sobre la cosa dada en garantía, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, procesalmente actuará, en vía de principios, de forma unitaria, lo que implica una tasación igualmente única (pues no puede coexistir simultáneamente y para una única ejecución y una misma subasta dos tasaciones o tipos de subastas distintos, la inicialmente fijada en la escritura de constitución y la posteriormente resultante de la tasación realizada conforme a la legislación de mercado hipotecario y con ocasión de la ampliación).- R. 30-9-2014.- B.O.E. 27-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

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

– PLAZO DE PRESCRIPCIÓN Y NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN PARA PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN. Interpretando armónicamente lo expuesto y los preceptos contenidos en los arts. 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 82 de la Ley Hipotecaria, para valorar el alcance de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en relación con la prescriptibilidad de la inscripción de hipoteca a cuyo margen se practica deben diferenciarse dos hipótesis diferentes, a saber:

– Primera, que la nota marginal se expida después de que conste registralmente el vencimiento de la obligación garantizada por la hipoteca, circunstancia que de modo más común se producirá por el transcurso del plazo por el que se constituyó el préstamo. En este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas interrumpe la prescripción de la acción ya nacida de acuerdo con el art. 1.973 del Código Civil y vuelve a iniciarse el cómputo del plazo legal, de modo que hasta que transcurran veintiún años contados desde la fecha en que la nota se extendió (Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de junio de 2005 y 24 de septiembre de 2011, que cita el recurrente) sin que medie otro asiento que otra circunstancia acredite, no podrá procederse a cancelar por caducidad el asiento de inscripción de hipoteca a que se refiere la nota marginal.

– Segunda, que no habiendo llegado el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad según Registro, esto es, básicamente, durante el periodo contractual de amortización, se extienda en virtud del correspondiente mandamiento la nota al margen de la inscripción de hipoteca acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria. En este supuesto, nada interrumpe la nota marginal porque ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente –al menos desde la perspectiva registral–, y, no determinando la extensión de la nota marginal según lo expuesto ninguna fecha especial en relación con el plazo de prescripción, no podrá cancelarse por caducidad conforme al art. 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria la inscripción de hipoteca hasta que transcurra el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los arts. 1.964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria más un año más, contados no desde la extensión de la nota marginal sino desde la fecha de amortización final del préstamo.- R. 27-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1804.pdf*

– PLAZO. RECURSO GUBERNATIVO: ADMISIBILIDAD. HIPOTECA: APLICACIÓN REFORMA DE LA LEY 1/2013. Procede la admisión del recurso interpuesto contra una segunda calificación, por cuanto esta fue emitida cuando se volvió a presentar el título originalmente suspendido, pero acompañado de unos complementarios que pretendían subsanar los defectos apreciados, y que la Registradora estimó insuficientes para tal subsanación. Por exigencias del principio de especialidad o determinación, no es inscribí le una hipoteca en la que no está claro si el plazo señalado es efectivamente de duración de la hipoteca misma con el alcance de un plazo de caducidad convencional del propio derecho real, o si se trata de definir únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca, en cuyo caso, una vez nacida la obligación en dicho plazo, la acción hipotecaria podrá ejercitarse mientras no haya prescrito, aun cuando ya hubiere vencido aquel. Se puede considerar que el nuevo apartado 3 del art. 21 de la Ley Hipotecaria, introducido por la L. 1/2013, tiene por finalidad establecer una presunción legal destinada a dispensar de toda otra prueba sobre el carácter habitual de la vivienda a los efectos de permitir aplicar en el ámbito de la ejecución hipotecaria las medidas protectoras del deudor hipotecario introducidas en la nueva ley, sin necesidad de adicionar trámite alguno al procedimiento. Lo esencial de tales medidas tuitivas en dicho ámbito viene definido por el objeto sobre el que se proyectan, la vivienda habitual del deudor, y no tanto por la naturaleza y modalidad del contrato fuente de las obligaciones garantizadas, cuyo eventual incumplimiento desencadena la ejecución, de cuyas consecuencias para el ejecutado constituyen paliativo tales medidas. Por tanto, con independencia de que estemos ante un préstamo o ante un crédito hipotecario. Estando admitida en el Código Civil, la fianza en garantía de deudas futuras, es admisible que la propia obligación de fianza resultante de un contrato de afianzamiento, pueda ser objeto de hipoteca en garantía de obligación futura, conforme a los arts. 142 y 143 de la Ley Hipotecaria. Y centrándonos en la hipoteca en garantía de obligación futura, dentro de ella cabe la que se constituye en garantía del fiador o avalista, pues se trata de la obligación futura de reembolsar al fiador lo que éste haya pagado en virtud del contrato de afianzamiento o aval. La obligación de reembolso que se asegura con la hipoteca de contragarantía será exigible a medida en

que se produzca el pago indemnizable por el fiador, pago que, por razón de la aludida accesoriedad y subsidiariedad, no procede en tanto no sea exigible la propia obligación del deudor principal, obligación que en el caso de los préstamos de amortización, como el documentado en la escritura calificada, responde a un sistema de amortización mediante cuotas sucesivas de vencimientos temporales (mensuales en este caso). Por ello, la obligación garantizada por la hipoteca constituida en la escritura calificada entra dentro del supuesto de hecho a que se refiere el art. 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que en su apartado primero aclara que «Lo dispuesto en este Capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, si vencieren al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses». En consecuencia, no cabe ejercitar la acción de ejecución directa sobre los bienes hipotecados sin que el incumplimiento de la obligación de reembolso del deudor afianzado corresponda a un plazo equivalente, al menos, a tres meses, por lo que procede confirmar igualmente este defecto.- R. 19-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-1002.pdf*

– PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO AL TERCER POSEEDOR. Conforme a los arts. 132 de la L.H. y 685 de la L.E.C., es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la L.H. que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.- RR. 4, 14, 18-2, 7, 20-3, 10-4 y 22-5-2014.- BOE 27-2, 21 y 28-3, 11 y 25-4, 13-5 22-7-2014.- (B.C.R.E. nº 2, 3, 4, 5 y 7 (3ª Ep.); feb., mar., abr., may., y jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2128.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3021.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3339.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/11/pdfs/BOE-A-2014-3898.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4447.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5069.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/22/pdfs/BOE-A-2014-7757.pdf*

– PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: LÍMITE DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA. En el presente expediente consta la existencia de titulares de cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta, lo cual determina que la cantidad que ha de entregarse al acreedor por cada uno de los conceptos, principal, intereses y costas, no puede exceder del límite de la cobertura hipotecaria, sin perjuicio de lo que se dirá en el siguiente Fundamento de Derecho. Respecto a la posibilidad de utilizar el exceso la cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro concepto, esta D.G. ha manifestado que el Registrador debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares de asientos posteriores. No habiendo derechos posteriores al ejecutado según la certificación registral y no habiendo comparecido en el proceso los titulares de derechos inscritos después de la nota de expedición de certificación de cargas, el Juez actúa correctamente entregando el sobrante al ejecutado, pues, de lo contrario, se obligaría a aquel a una actitud inquisitiva entorpecedora de dicho procedimiento, que va en contra de las reglas generales del sistema y que ningún precepto establece.- R. 11-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4432.pdf*

– PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: COMPETENCIA TERRITORIAL. La Ley de Enjuiciamiento Civil (art. 684.1.1.º) atribuye la competencia para conocer los procedimientos de ejecución directa sobre bienes hipotecados, cuando estos son inmuebles, al «Juzgado de Primera Instancia del lugar en que radique la finca y si esta radicare en más de un partido judicial, lo mismo que si fueren varias y radicaren en diferentes partidos, el Juzgado de Primera Instancia de cualquiera de ellos, a elección del demandante, sin que sean aplicables en este caso las normas sobre sumisión expresa o tácita contenidas en la presente Ley». Como quiera que la competencia de los juzgados no es ajena en este caso a la defensa efectiva de los derechos de las partes y terceros afectados en que la subasta y la publicación de los edictos se produzca en el lugar en que radique la finca hipotecada, recupera aquí todo su

sentido el criterio interpretativo antes señalado que salva la validez de las actuaciones hasta el momento de la celebración de las subastas, a excepción de los casos en que se acuda a las notificaciones edictales, en cuyo caso estas deben incluirse también en la regla de la nulidad de actuaciones por cuanto potencialmente pueden verse afectados por una situación de indefensión procesal efectiva los titulares de derechos notificados. Esta conclusión vendría reforzada por la L. 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, pues, si bien su art. 225 párrafo primero restringe la nulidad de pleno derecho de los actos procesales a aquellos que adolezcan de falta de jurisdicción o de competencia objetiva o funcional (dejando fuera de sanción los casos de falta de competencia territorial en paralelo al art. 238.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), sin embargo, el mismo precepto introduce como causa de nulidad de pleno derecho la consistente en «prescindir de normas esenciales del procedimiento siempre que, por esta causa, haya podido producirse indefensión». Por tanto, en los casos de falta de competencia territorial en sede de procedimiento judicial de ejecución directa sobre bienes hipotecados se hace tránsito a la causa de nulidad derivada de la infracción al derecho de defensa. Hoy en día, tras la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en realidad desde la reforma procesal parcial de 1992 de que se ha hecho mérito «supra»), aunque se mantiene como norma general el carácter dispositivo de las normas sobre competencia territorial, se exceptúan de esa disponibilidad las reglas atributivas de competencia territorial a las que la Ley atribuya expresamente carácter imperativo (cfr. art. 54.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), siendo la falta de competencia territorial apreciable de oficio por el Juez (cfr. art. 58 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Por eso este Centro Directivo, en materia de ejecución hipotecaria, ya confirmó la nota denegatoria de un procedimiento de ejecución hipotecaria que no se había seguido ante el Juez donde radicaba la finca (R. 24 -5-2007), cambiando el criterio sostenido –con arreglo a la legislación anterior, en el que cabía sumisión tácita en esta materia– por la R. 31-12-1981, ya que el art. 684 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil determina que si los bienes hipotecados fueren inmuebles, la competencia corresponde al Juzgado de Primera Instancia del lugar en que radique la finca y si esta radicare en más de un partido judicial, lo mismo que si fueren varias y radicaren en diferentes partidos, al Juzgado de Primera Instancia de cualquiera de ellos, a elección del demandante, sin que sean aplicables en este caso las normas sobre sumisión expresa o tácita contenidas en aquella Ley. Criterio resolutivo que, por los mismos fundamentos, extendió la posterior R. 15-1-2009 al ámbito de los expedientes de dominio para la reanudación del tracto sucesivo, respecto de los que también existe una norma legal (cfr. art. 201 de la L.H.) que establece con carácter imperativo la competencia territorial, sin admitir pactos de sumisión expresa o tácita. En definitiva, al ser el art. 684 de la Ley de Enjuiciamiento Civil una norma imperativa, apreciable de oficio, sin que quepa alteración por sumisión expresa o tácita, y afectar el respecto a esta regla de fuero a la defensa de los intereses no solo de las partes personadas en el procedimiento sino también a los derechos e intereses de otros terceros (terceros poseedores que adquirieron con posterioridad a la interposición de la demanda, titulares de cargas posteriores a la hipoteca ejecutada, etc.) debe considerarse susceptible de calificación por parte del Registrador, conforme al art. 100 del R.H. Como ha afirmado este Centro Directivo en numerosas ocasiones (cfr. por todas, la R. 24-5-2007) la calificación registral de los documentos judiciales no puede afectar a la fundamentación del fallo pero sí a la competencia del Juez o tribunales en los términos ya señalados (cfr. arts. 100 de la L.H. y 100 de su Reglamento), calificación cuyo ejercicio no es solo una facultad sino también una obligación del Registrador (vid. RR. 31 -12-1981 y 17 -7- 1989).- R. 9-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6990.pdf*

– PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DEUDOR NO HIPOTECANTE. Por lo que se refiere al deudor no hipotecante, es decir quien no es dueño de la finca contra la que se dirige la acción real hipotecaria, el fundamento de la extensión de la calificación registral al requisito de haberse demandado y requerido de pago al deudor, no puede radicar en el principio de tracto sucesivo, puesto que no es titular registral, pero existen importantes conexiones entre la obligación del deudor y la garantía real hipotecaria que podrían explicar que el legislador exija que la acción se dirija también contra el deudor aunque no sea dueño de la finca. Aparte de las incidencias que pueden producirse a lo largo del procedimiento, en cuanto a la posibilidad de que el deudor demandado pague y pueda participar en la subasta elevando las pujas de la misma, existe una razón fundamental para la intervención del deudor y es que dentro del mismo procedimiento de ejecución se prevé que si la enajenación de la finca fuera insuficiente para el pago de la obligación, se permite al acreedor que continúe el procedimiento con el

embargo de otros bienes del deudor para la satisfacción de la parte que ha quedado sin pagar. De ahí que, en principio, la falta de demanda contra el deudor y el requerimiento de pago al mismo supone la infracción de un trámite esencial del procedimiento y podría entenderse que da lugar a la nulidad del procedimiento, a efectos registrales, teniendo en cuenta la rigidez de los trámites del mismo y la necesidad de cumplir los requisitos de requerimiento y notificaciones previstas en la ley. Ahora bien, respecto a la consideración del defecto como insubsanable, según resulta de la calificación registral recurrida, hay argumentos para considerar que se trata de defecto subsanable siempre que, como ocurre en el caso ahora planteado, se den una serie de circunstancias especiales que permitan superar el defecto. Uno de esos supuestos especiales, que como alega el recurrente concurre en este caso, es cuando el deudor no hipotecante está en situación de quiebra. En este caso, si se acreditara debidamente tal situación, hay que observar, lo mismo que sucede en el caso del concurso de acreedores, que se suspenden las ejecuciones dirigidas contra el mismo, a pesar de lo cual sería posible seguir la ejecución contra los de más interesados.- R. 22-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9234.pdf*

– PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN. HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO AL TERCER POSEEDOR. Conforme a los arts. 132 de la L.H. y 685 de la L.E.C., es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la L.H. que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.- R. 8-9-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10147.pdf*

– PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA. REQUERIMIENTO DE PAGO AL DEUDOR. La cuestión que se debate es si en un supuesto de venta extrajudicial de finca hipotecada, el requerimiento de pago a la sociedad mercantil deudora, una vez intentado infructuosamente en el domicilio señalado a esos efectos en la hipoteca que se ejecuta, puede entenderse realizado mediante entrega de la cédula a quien en el Registro Mercantil consta como apoderado de la sociedad, el cual manifiesta que el lugar donde se realiza dicho requerimiento es el domicilio real de la sociedad, acepta la cédula y se da por notificado. Si el requerimiento de pago no puede hacerse en los términos previstos en el art. 236 c) del R.H., el Notario debe dar por finalizada su actuación y conclusa el acta. No obstante, esta D.G. ha aceptado la validez del requerimiento de pago llevado a cabo fuera del lugar señalado en la inscripción de hipoteca en aquellos supuestos en los que, en aplicación de la doctrina del Tribunal Constitucional referida a los requisitos de los actos de comunicación procesal (vid. «Vistos»), se entiende que el destinatario acepta ser requerido y tiene cabal conocimiento del contenido y fecha del requerimiento (R. 17-9-2012). Cierto es que sí quedó acreditada la entrega de la cédula y la asunción de los efectos de la notificación, pero la persona con la que debió entenderse el requerimiento para no considerarse causada indefensión debió haber sido, conforme lo dispuesto en el art. 235 de la Ley de Sociedades de Capital, el administrador de la sociedad deudora o una persona a quien se le hubiera conferido en legal forma dicha facultad. Y no puede ser considerada como tal a un apoderado de la sociedad en quien no concurre, por definición, la consideración de órgano de la sociedad sino de tercero, y respecto del cual no consta acreditada la atribución del poder de representación de la sociedad deudora para la recepción de notificaciones y requerimientos.- R. 5-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3613.pdf*

– PURGA DE ARRENDAMIENTOS INSCRITOS. Hay que partir de un principio que no exige mayores precisiones y es que los arrendamientos inscritos anteriores a la hipoteca son los únicos que deberían tener preferencia frente al adjudicatario, en caso de ejecución, y estar libres, por tanto, de purga; en el resto de casos (el arrendamiento anterior no inscrito y el posterior, inscrito o no) el adjudicatario de la finca ejecutada tendría derecho a resolver el arrendamiento en aplicación de la norma antes enunciada. Solo, por consiguiente, el arrendatario podría oponer al adquirente su derecho arrendaticio si este fuera anterior a la hipoteca que se ejecuta y, además, tal arrendamiento estuviera inscrito en el Registro con anterioridad a la inscripción de la hipoteca (cfr. art. 1.549 del Código Civil), dado el mecanismo y operatividad de la prioridad registral. En el presente caso, como ha quedado expuesto, la hipoteca es anterior al arrendamiento inscrito. Respecto de la naturaleza de las normas de ejecución hipotecaria, debe con-

firmarse el criterio de la Registradora al afirmar que se trata de materia regulada por ley y sustraída a la voluntad de los interesados, pues aunque no cabe desconocer el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca y las implicaciones que ello comporta en una ulterior ejecución, ha de tenerse en cuenta que tales normas de orden procesal son de carácter imperativo, dado que el Derecho Procesal es de carácter público y, obvio es decirlo, las normas imperativas son aquellas que no pueden ser derogadas por la voluntad de las partes, conllevando que las partes no pueden dar a esas normas un efecto distinto al establecido en la propia ley. El pacto objeto de debate, concertado en la escritura calificada con intervención del propietario, de la entidad de crédito acreedora hipotecaria y del arrendatario (y en cuya virtud el acreedor hipotecario renuncia expresamente a solicitar, en caso de ejecución de la hipoteca, que se declare por el Tribunal o Juzgado correspondiente –conforme al art. 661.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil– o por el Notario o autoridad que lleve a cabo la ejecución, que siempre que el arrendatario se encuentre al día en el pago de sus rentas por arrendamiento, la entidad prestamista no tendrá derecho a resolver el contrato de arrendamiento y la sociedad arrendataria tendrá derecho a permanecer en el inmueble a pesar de la transmisión de las fincas hipotecadas en ejecución de la hipoteca), es un pacto que si se ciñe estrictamente a las partes que lo conciertan sin pretensión de extenderse a terceros –pues respecto de ellos sería «res inter alios acta»–, constituiría un pacto lícito, dado que en principio nada hay que oponer al acuerdo entre el arrendatario y el acreedor hipotecario inmobiliario por el que este –y solo este y sus sucesores– renunciaran a pedir la extinción del derecho arrendaticio sobre la superficie ocupada en caso de ejecutarse la hipoteca y resultar este adjudicatario de la finca; esto es, un acuerdo por el que el derecho en cuestión subsistiera a pesar de la ejecución, pero que solo puede vincular a quienes lo conciertan y a nadie más. Y todo ello porque el problema que realmente existe, y es el que se quiere intentar solventar, arranca del diferente rango registral de los derechos interesados o afectados, pues como se ha puesto de manifiesto anteriormente, el arrendamiento es un derecho que se ha inscrito con posterioridad a la hipoteca y por el juego de la ejecución no estaría a salvo de la purga, por lo que la única vía para dejar incólume el arrendatario en todo caso sería el pacto de posposición o permuta de rango (art. 241 del R.H.), perfectamente posible en este caso siempre que el acreedor hipotecario lo consienta.- R. 26-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8105.pdf*

– TASACIÓN. APLICACIÓN DE LA LEY 1/2013 A LA CONSTITUIDA ENTRE PARTICULARES. Como cuestión previa, respecto a la alegación de la recurrente, de que al tratarse de una hipoteca voluntaria no procede la exigencia del certificado de tasación, se ha de aclarar que no procede esta, por cuanto los arts. 137, 138 y 158 de la L.H. establecen con absoluta claridad que las hipotecas pueden ser voluntarias y legales, siendo las voluntarias las convenidas entre partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre los que se establezcan mientras que la legales son las admitidas expresamente por las leyes con tal carácter. Por lo tanto, el carácter voluntario o legal de las hipotecas no depende de que las partes sean particulares o entidades financieras. Queda fuera de duda, por tanto, que para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial en las escrituras de constitución de hipotecas, o en otras posteriores en que se pretenda incluir dichos pactos, resulta imprescindible que se le acredite al Registrador, a través de la certificación pertinente, la tasación de la finca hipotecada «realizada conforme a lo previsto en la L. 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario», y que el valor (o precio) en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no sea inferior, en ningún caso, al setenta y cinco por ciento del valor señalado en la tasación realizada conforme a la citada Ley. El art. 129.1.b) señala con claridad las exigencias de la Ley para la ejecución conforme el procedimiento de venta extrajudicial: «...mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al art. 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca solo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada». Por lo tanto debe indicarse expresamente que el procedimiento extrajudicial pactado solo podrá ejecutarse en caso de falta de pago de capital o intereses, no bastando la mera remisión a la legislación hipotecaria. En la escritura objeto de este expediente, los plazos de devolución de la cantidad adeudada son de carácter semestral; siendo que la exigencia del artículo lo es por un número de cuotas tal que suponga el incumplimiento de un plazo equivalente, al menos, de tres meses, tratándose en este supuesto, de un plazo equivalente a seis meses, se cumple sobradamente la exigencia de la norma,

por lo que no puede sostenerse este defecto en la nota de calificación.- R. 24-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4548.pdf*

– VENTA EXTRAJUDICIAL: SUBASTA EN PORTAL ELECTRÓNICO. El Registrador deniega la inscripción solicitada porque, a su juicio, al haber entrado en vigor el mismo día 15 de mayo de 2013 la L. 1/2013, que modifica el art. 129 de la L.H. para establecer que la venta se realizará mediante una sola subasta, de carácter electrónico, que tendrá lugar en el portal de subastas que a tal efecto dispondrá la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, con la necesaria determinación del procedimiento de dicha subasta en el Reglamento Hipotecario, «se podrá iniciar, pero nunca tramitar y concluir, ningún procedimiento nuevo de esta índole hasta que se apruebe el portal de subastas electrónicas referido y la correspondiente reforma del reglamento hipotecario». Indudablemente, son de inmediata aplicación desde la entrada en vigor de la reforma legal las modificaciones del procedimiento de la subasta extrajudicial en cuanto se establece una única subasta para todo tipo de inmueble y las introducidas con la expresa remisión a la Ley de Enjuiciamiento Civil, que aseguran que los tipos y condiciones de la venta pública del bien hipotecado ante Notario estén sometidos a las mismas garantías que las establecidas para la subasta judicial. Respecto de aquellos extremos del procedimiento de venta extrajudicial cuya determinación se remite al Reglamento Hipotecario –art. 129.2.e) de la Ley Hipotecaria–, debe entenderse que la regulación reglamentaria actualmente vigente, mientras no sea objeto de la correspondiente modificación, deberá ser aplicada en tanto en cuanto no sea contrario a la L. 1/2013 o a la Ley de Enjuiciamiento Civil, e interpretada de conformidad con los principios del procedimiento regulado por las mismas, teniendo en cuenta además la aplicación supletoria de la Ley rituaria en lo no previsto específicamente. Este mismo criterio es el que debe seguirse respecto de la forma concreta de realización de la subasta, que deberá ser presencial mientras no se ponga en marcha el portal de subastas electrónicas que a tal efecto deberá disponer la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.- R. 25-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3535.pdf*

– VIVIENDA HABITUAL. De acuerdo con lo expuesto, ni la propia finalidad de la L. 1/2013, que está dirigida a deudores hipotecarios personas físicas, ni el propio concepto de vivienda habitual, ajeno por completo al ámbito societario y que no ofrece relación alguna con su domicilio, ni los precedentes normativos, permiten sostener que cuando se hipoteca una vivienda perteneciente a una sociedad mercantil deba realizarse manifestación alguna en relación a su eventual carácter «habitual». Tampoco cabe admitir en este ámbito la hipótesis de que el deudor persona física tuviera en la vivienda perteneciente a la sociedad hipotecante su residencia habitual pues, de tenerla, lo sería a causa de un título que no habría accedido pertinente y previamente al Registro, inoponible frente a tercero conforme a lo dispuesto en el art. 32 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes y que no puede tomarse en consideración a efectos de calificación.- R. 17-12-2013.- B.O.E. 3-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/03/pdfs/BOE-A-2014-1114.pdf*

**IDENTIDAD.**

– FINCA. Ha de revocarse la nota de calificación, puesto que existe plena correspondencia entre la descripción de la finca obrante tanto en el título adquisitivo como en el acta de notoriedad complementaria, entre sí y respecto de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que han de incorporarse por imperativo del art. 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Por otro lado, a la vista de las anteriores consideraciones, también ha quedado acreditado que con la incorporación al folio registral de la referida descripción no se está llevando a efecto una rectificación que implique una alteración de la delimitación perimetral de la finca o del volumen edificado, que ponga en duda su identidad tal como se describe la misma en la inscripción primera, (de hecho permanecen los mismos linderos y solo hay un cambio en la titularidad de dos de las fincas colindantes en favor del señor B.S.). Solo se persigue solventar las imprecisiones existentes en cuanto a la superficie de la finca, especificar los metros edificados en cada una de las dos plantas que ya se reflejan en el asiento registral, (no hay tampoco inmatriculación de la construcción), y finalmente poner fin a la incoherencia que supone asignar una referencia catastral indebidamente contrastada y que dirige a una parcela catastral con una descripción y geometría incompatibles con los linderos fijos de la finca registral, (vuelta a la calle E.), con la finalidad de con-

seguir una adecuada coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario, en aras de una mayor eficiencia en la prestación del servicio público de ambas Instituciones. Además, figurando ya inmatriculada una mitad indivisa de la finca ha de respetarse en principio la descripción obrante en el folio registral, lo cual no es óbice para complementar aquellas imprecisiones que pudieran existir, sobre todo si se tiene en cuenta la fecha de la inmatriculación.- R. 13-2-2014.- B.O.E. 21-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3018.pdf*

– FINCA. DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE. En el presente caso, donde constan datos concluyentes para aseverar que la superficie se expresó con exactitud al tiempo de la segregación, a pesar de haber trascurrido cuarenta y tres años, (lo cual es lógico al tratarse de una actuación integral de urbanización en una zona con alto valor económico del terreno), presuponer, como afirma la recurrente en su escrito o se deduce de la certificación técnica, que hubo error al expresar la medición superficial a segregar supondría, por una parte, invertir injustificadamente la única presunción legal aplicable recogida en el art. 298.3 del R.H. (no puede presumirse que una declaración de voluntad formalizada en documento público e inscrita en el Registro esté incursa en error, pues quizás habría de presumirse justamente lo contrario). Pero por otra, además, supondría dar por demostrado precisamente lo que se debe acreditar: que hubo un error en el pasado que justifica su rectificación en el presente. Desde otro punto de vista, si nos atenemos más a la puridad de los conceptos, (que aspiran a ser permanentes en el tiempo), que a las magnitudes, (que siempre son relativas), es evidente que aumentar la medición superficial de una porción segregada sin disminuir al tiempo la de la finca resto de matriz o de las colindantes de no existir ya resto alguno, y con independencia de la magnitud e importancia relativa de la concreta cifra implicada, supondría incurrir de modo consciente y deliberado en el concepto de doble inmatriculación, con una repercusión o gravedad, tan grande o tan pequeña, que esto vuelve a ser relativo, como el exceso pretendido, que llega al 15,50 de la superficie inscrita (761,01 metros).- R. 24-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9238.pdf*

**INEXACTITUD.**

– INEXACTITUD REGISTRAL. DIFERENCIA CON EL ERROR. Como reiteradamente ha destacado este Centro Directivo, por ejemplo en las RR. 13-7 y 13-10-2009, «conviene para mayor claridad distinguir los conceptos de inexactitud registral y error. Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. art. 39 de la L.H.), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto». En el presente supuesto, es claro que, frente a lo pretendido por la solicitante y ahora recurrente, no existe error registral alguno en la redacción del asiento, pues la inscripción practicada, como señala el Registrador en su informe, además de estar en todo caso bajo la salvaguardia de los Tribunales, es acorde al contenido del título y a la voluntad de las partes, es decir, que reflejó fielmente el contenido negocial inscribible y la mutación jurídico real formalizada en la escritura de partición de herencia que fue otorgada en su día y presentada a inscripción. Por ello, como acertadamente señala el Registrador en su nota de calificación, con cuyo contenido esencial coincide en su informe el criterio del Notario que autorizó la escritura de herencia inscrita en su día, lo procedente no es la aplicación del procedimiento registral pretendido por la solicitante, sino que esta interponga las acciones judiciales pertinentes contra los demás otorgantes solicitando que estos otorguen o sean condenados a otorgar la correspondiente escritura pública de rectificación de la que motivó la inscripción registral.- R. 25-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9241.pdf*

**INMATRICULACIÓN (También DOBLE INMATRICULACIÓN).**

– CANARIAS. FINCA COLINDANTE CON UN BARRANCO. FINCA REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN. De conformidad con el art. 58.2 de la L. 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, no todo

barranco es cauce que forme parte del dominio público , sino únicamente «aquellos barrancos que se prolonguen desde cualquier divisoria de cuenca hasta el mar, sin solución de continuidad», criterio reiterado por el art. 10 del Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de Canarias. Pero aun en el supuesto de que la finca que se pretende inmatricular lindara con un barranco que tuviera la consideración de cauce que forme parte del dominio público , no sería exigible la previa notificación a la administración actuante. Dicha notificación le corresponde realizarla al Registrador en los términos que establece el art. 38 de la L. 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico-real, su descripción debe garantizar de modo preciso e inequívoco, su identificación y localización.- R. 20-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-1004.pdf*

– CANARIAS. INMATRICULACION DE FINCA COLINDANTE CON UN BARRANCO. De conformidad con el art. 58.2 de la L. 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, no todo barranco es cauce que forme parte del dominio público, sino únicamente «aquellos barrancos que se prolonguen desde cualquier divisoria de cuenca hasta el mar, sin solución de continuidad», criterio reiterado por el art. 10 del Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de Canarias. Pero aun en el supuesto de que la finca que se pretende inmatricular lindara con un barranco que tuviera la consideración de cauce que forme parte del dominio público, no sería exigible la previa notificación a la administración actuante. Dicha notificación le corresponde realizarla al Registrador en los términos que establece el art. 38 de la L. 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.- R. 12-12-2013.- B.O.E. 25-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/25/pdfs/BOE-A-2014-777.pdf*

– CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA. El art. 53, apdo. 7 de la L. 13/1996 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales Administrativas y de Orden Social: «En lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de esta en dicho título». La finalidad que realmente persigue la coincidencia catastral exigida en el citado art. 53, y la razón por la que el Registrador lo invoca y aplica acertadamente en su nota de calificación es otra bien distinta, cual es la de fomentar la razonable coordinación entre la finca registral desde el momento mismo de su inmatriculación con el inmueble previamente catastrado. Para lo cual, no se fuerza la coordinación a toda costa y a toda prisa de las fincas ya inmatriculadas con los inmuebles ya catastrados, pero sí que, desde la L. 13/1996, se ha decidido claramente evitar que surjan nuevas fincas registrales por inmatriculación que no sean coincidentes «ab initio», en su ubicación y delimitación geográfica, con uno o varios inmuebles catastrales concretos. Ahora bien, a la concreta cuestión planteada en este recurso acerca de si es exigible plena coincidencia en el nombre de los colindantes entre los expresados en el título inmatriculador y los expresados en la certificación catastral descriptiva y gráfica, la respuesta ha de ser negativa, y por tanto, ha de revocarse el concreto defecto señalado en la calificación registral relativo a este punto.- R. 5-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10130.pdf*

– DESLINDE. DOMINO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE. Ciertamente la Ley de Costas atribuye la competencia para realizar el deslinde de dominio público marítimo-terrestre al Servicio Periférico de Costas correspondiente (art. 20.3 del Reglamento de Costas) pero es preciso tener en cuenta que la actuación que lleva a cabo ahora la Autoridad Portuaria no es una operación de deslinde en los términos en que la Ley y Reglamento de Patrimonio de las Administraciones Públicas lo conceptúan. La Autoridad Portuaria no lleva a cabo el procedimiento de deslinde ni ninguna de las actuaciones previstas en los arts. 62 a 67 del citado Reglamento de Patrimonio ni en los correspondientes de la Ley y Reglamento de Costas. La Autoridad Portuaria se limita a instar la actuación del Registro de la Propiedad una vez que el deslinde ha finalizado y está debidamente aprobado en los términos legalmente previstos. En definitiva acreditado que la Autoridad Portuaria es titular de la adscripción de la finca demanial cuya inmatriculación se pretende y que le corresponde su gestión, no solo tiene atribuida competencia para solicitar su inscripción en el Registro de la Propiedad con la consecuente solicitud de rectificación de

las inscripciones contradictorias, es que está obligada a hacerlo.- R. 9-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5065.pdf*

– FINCA COLINDANTE A DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. Comenzando por el análisis del segundo de los defectos señalados por la Registradora, según el cual no es posible la inmatriculación solicitada porque «la finca podría invadir el dominio público hidráulico según informe de la Junta de Andalucía, Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, Delegación Provincial de Almería». Dicho defecto no puede ser mantenido, pues, con independencia de la insuficiente motivación de la nota de calificación, ya se dijo por este Centro Directivo en las RR. 12 y 20-12-2013 que «aun en el supuesto de que la finca que se pretende inmatricular lindara con un barranco que tuviera la consideración de cauce que forme parte del dominio público, no sería exigible la previa notificación a la Administración actuante como se deduce del art. 38 de la L. 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. En la calificación recurrida no se expresa duda alguna sobre la identidad de la finca cuya inmatriculación se solicita, pues existe plena correspondencia entre la descripción obrante en el título y en la certificación catastral y tampoco se especifica cual es la finca previamente inscrita (ya sea de titularidad pública o privada), respecto de la que se proyectan las dudas de solapamiento o contradicción (total o parcial), que impiden la inmatriculación. Es más, de la certificación incorporada al expediente y expedida por la propia Registradora resulta que la finca cuya inmatriculación se suspende «no aparece inscrita a nombre de persona o entidad alguna». No procede pues la alegación de los arts. 205 de la L.H. y 298 de su Reglamento como causas impeditivas de la inmatriculación solicitada. El art. 84 del R.D. 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro, aprobado por el R.D. Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, establece en su apdo. 2 lo siguiente: «Los certificados catastrales tendrán validez durante un año a partir de la fecha de su expedición, siempre que durante ese plazo no se produzcan modificaciones en las circunstancias determinantes de su contenido». Si se contrasta la fecha de las dos certificaciones catastrales incorporadas tanto a la escritura de compraventa como al acta complementaria, se aprecia de forma clara la validez de las mismas conforme al texto trascrito. Por lo demás, reseñarse su total coincidencia y correspondencia con la descripción obrante en dichos documentos Notariales y con la nueva certificación catastral incorporada al expediente y con fecha 12-4-2012. Finalmente, recordar una vez más que para la reducción de las cargas administrativas en el procedimiento registral es necesaria la diligente participación de los Registradores de la Propiedad y en este sentido han de tener en cuenta lo dispuesto en el art. 41.2 del texto refundido del Catastro, que dispone, «cuando la autoridad judicial o administrativa, o los Notarios o Registradores de la Propiedad obtengan directamente las certificaciones catastrales a que se refiere el párrafo a) del apdo. 1, los otorgantes del documento público o solicitantes de la inscripción registral quedarán excluidos de la obligación a que se refiere el artículo anterior».- R. 4-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10128.pdf*

– FINCA RESULTANTE DE AGRUPACIÓN. Una interpretación teleológica del art. 53.7 de la L. 13/1996, que exige en toda inmatriculación la certificación catastral coincidente con la que se pretende inmatricular lleva a la conclusión de que, si coincide, en el presente supuesto, la certificación catastral, con la descripción de la finca resultante de la agrupación, haya de entenderse cumplido el requisito referido, pues entender lo contrario significaría, obligar al inmatriculante a instar una segregación catastral destinada a quedar sin efecto inmediatamente como consecuencia de la agrupación. Otra cosa sería que la certificación, tal y como se aporta, no permitiera la identificación de la finca originaria, pero tal alegación no resulta de la nota de calificación. Lo que sí resulta necesario es que la finca aparezca catastral mente a nombre del adquirente o el transmitente.- R. 17-12-2013.- B.O.E. 3-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/03/pdfs/BOE-A-2014-1113.pdf*

– POR TÍTULO PÚBLICO: CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA. El art. 53, apartado siete, de la L. 13/1996, de 30 de diciembre, exige para toda inmatriculación que se aporte, junto al título inmatriculador, «certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de esta en dicho título». Desde el punto de vista del derecho transitorio, nada obsta a lo aquí expuesto el hecho de que la escritura hubiera sido otorgada antes de la entrada en vigor de la L. 13/1996, pues, como ya ha señalado esta Dirección General en materia de segregación

(vid. R. 23-7-2012), siendo la inmatriculación un acto jurídico de carácter estrictamente registral y, por tanto, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior, de modo que es así perfectamente posible, en nuestro sistema, que haya derechos legítimos, substantivamente hablando, ya que no adolecen de vicio material alguno que los invalide y que sin embargo no se puedan inscribir (cfr., por ejemplo, el art. 254 de la L.H.); y también es perfectamente posible que puedan llegar a extenderse (por razones que no vienen ahora al caso) inscripciones de derechos inexistentes o nulos (cfr. arts. 34 y 38 a contrario de la L.H.).- R. 2-4-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4716.pdf*

– POR TÍTULO PÚBLICO: CONTENIDO MÍNIMO DEL DERECHO QUE SE INMATRICULA. El pacto de mejora es un pacto sucesorio regulado en los arts. 214 a 218 de la L. 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia. El art. 215 distingue entre pacto con entrega de presente, que determina la adquisición del bien por el mejorado, y pacto sin entrega actual, en el que la adquisición se produce al fallecimiento del mejorante. En el caso de pacto con entrega actual o de presente, los arts. 216 y 217 admiten la posibilidad de que el mejorante se reserve la facultad de disponer por actos inter vivos, a título oneroso o gratuito. En la escritura calificada se documenta un «pacto de mejora con entrega actual» del bien, reservándose los mejorantes el usufructo y la facultad de disponer por actos inter vivos y se impone al mejorado la prohibición de disponer del bien mientras viva, que pasará a su fallecimiento a sus descendientes, salvo que se produzca determinada circunstancia. En el supuesto de este expediente, no puede equipararse, el pacto de mejora que se documenta en la escritura calificada con la donación con reserva de la facultad de disponer o con pacto de reversión a las que se refieren los arts. 639 y 641 del Código Civil, porque las restricciones que se han hecho al dominio, en el negocio de transmisión, son tan grandes que agotan el poder de disposición. Examinadas todas las circunstancias que concurren en la escritura calificada, resulta que el mejorado adquiere un dominio desprovisto de todas las cualidades que según el referido art. 348 del Código Civil integran el mismo, pues no puede «gozar» ni «disponer» de la finca, adquiriendo, de momento y al menos hasta el fallecimiento del mejorante, una titularidad puramente formal de la nuda propiedad. Y esa titularidad puramente formal, junto con la imposibilidad de reflejar registralmente la reserva de la facultad de disponer a favor de los transmitentes, impide la inmatriculación de la finca.- R. 6-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2333.pdf*

– POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. No es posible la inmatriculación de una finca adjudicada en una escritura de partición de herencia acompañada de acta posterior de notoriedad complementaria de título público –dejando aparte vicisitudes intermedias– habida cuenta de que el Registrador expresa y justifica en su nota las dudas que le plantea que la finca, en su actual descripción, no forme parte de otras ya inscritas.- R. 10-3-2014.- B.O.E. 11-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/11/pdfs/BOE-A-2014-3899.pdf*

– POR TÍTULO PÚBLICO: FINCA YA INMATRICULADA. SEGREGACIÓN DE FINCA: COMUNICACIÓN AL AYUNTAMIENTO QUE CONCEDIÓ LA LICENCIA SEGÚN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA. No procede la inmatriculación solicitada por estar ya previamente inscrita la finca, siendo la actuación procedente la reanudación del tracto sucesivo interrumpido respecto de las concretas fincas registrales señaladas por la Registradora, y ello cualesquiera que fueran las razones que motivaran en su día la interrupción de la cadena de titularidades y la relevancia que pudiera tener en tal interrupción del tracto la apuntada cuestión del «nasciturus», que el recurrente solo menciona en su escrito pero no desarrolla, la cual tampoco podría haber sido abordada en el presente recurso dado el objeto del mismo. Respecto al cumplimiento del requisito de remisión al Ayuntamiento de la escritura de segregación dentro de los tres meses posteriores a la concesión de la licencia, establecido por el art. 66 de la L.O.U.A., hay que tener en cuenta que la escritura había sido ya presentada con anterioridad, y obra en el expediente, por lo que aun cuando se ha incumplido por el Notario el requisito legal de que la autorización de la escritura pública no deber ser anterior a la preceptiva declaración municipal, no cabe duda de que la finalidad esencial perseguida en este punto por el art. 66.5 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no es otra que permitir que el Ayuntamiento pueda comprobar si la escri-

tura autorizada respeta fielmente los términos de la licencia o de la declaración de innecesariedad en su caso, está plenamente cumplida, pues esta última se concede con pleno conocimiento del contenido de aquella, y por tanto, existe perfecta adecuación entre lo permitido y lo ejecutado, aunque se haya invertido el orden temporal que exigía que la autorización municipal, como acto reglado de intervención preventiva en materia de disciplina urbanística, fuera previa a la autorización de la escritura.- R. 18-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4441.pdf*

– POR TÍTULO PÚBLICO: FINCAS INCLUIDAS EN UNIDAD DE EJECUCIÓN. En cuanto a las fincas que no consten inmatriculadas, tanto el art. 310.5 del T.R. de la Ley de Suelo vigente cuando se otorgaron las escrituras, como el vigente art. 54.5 del R.D.Legislativo 2/2008, de 20-6-2008, por el que se aprueba el T.R. de la Ley de Suelo, como el art. 8 del R.D. 1.093/1997, de 4-7-1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la L.H. sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, establecen que la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para la inmatriculación de fincas que carecieren de inscripción, ello implica la admisión de un procedimiento especial de inmatriculación que se desarrolla en el propio ámbito urbanístico y que cuenta por tanto con las garantías propias del proceso transformador. Bien es cierto que como dice el recurrente, no se excluye expresamente la utilización de otro método legal de inmatriculación y más concretamente del contemplado en el art. 205 de la L.H., pero no puede obviarse que permitir el acceso al Registro de fincas no inmatriculadas, una vez conste producida la iniciación de un procedimiento reparcelatorio, sin conocimiento del órgano actuante, puede producir efectos adversos. No obstante, en base a todo lo expuesto sería más correcto calificar el defecto de subsanable, pudiendo procederse a la inscripción si por la Administración actuante, mediante la oportuna certificación, quedara acreditado suficientemente a juicio del Registrador que los terrenos están comprendidos en el proyecto correspondiente, haciendo constar también si las fincas se incluyeron en la solicitud de extensión de la nota marginal a que hace referencia el art. 5 del R.D. 1.093/1997, y que tiene conocimiento de la existencia los títulos de propiedad y de la intención de inmatricular los mismos.- R. 10-7-2014.- B.O.E. 31-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/31/pdfs/BOE-A-2014-8211.pdf*

– POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS. En el presente supuesto, concurren los dos defectos señalados por la Registradora en su nota de calificación, pues la certificación catastral incorporada al título inmatriculador, que es la escritura de adjudicación de herencia, y no el acta de notoriedad que la complementa, no solo no es totalmente coincidente con la finca que el recurrente solicita inmatricular a su favor, sino completamente distinta y relativa a otra colindante, como reconoce el propio recurrente. Y la finca respecto de la que el Notario declara la notoriedad en el acta complementaria no es la misma contenida en la escritura a la que supuestamente complementa.- R. 5-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8310.pdf*

– POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS. La doctrina de este Centro Directivo ha venido perfilando los requisitos para la inmatriculación por título público, entre los que destacan que los títulos no estén creados «ad hoc», que si solo se ha autorizado un título público, este venga acompañado del acta Notarial a la que se refiere el art. 298 del R.H., que el Registrador no albergue dudas fundadas sobre la coincidencia e identificación de la finca y que debe existir una clara coincidencia con la certificación catastral descriptiva y grafica que ha de incorporarse a la escritura pública.- R. 9-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6989.pdf*

– POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN. OBRA NUEVA: DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN. Respecto a la primera de las fincas, esto es la que no consta inmatriculada ni puede intabularse por falta de acreditación de la previa adquisición en forma fehaciente por el causante, no puede más que confirmarse la calificación. El art. 205 de la Ley Hipotecaria es claro en este punto: «Serán inscribibles, sin necesidad de previa inscripción, los títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos...». En cuanto a la segunda de las fincas, constando inscrita a favor de persona distinta del causante de la sucesión, se produce un incumplimiento del fun-

damental principio registral del tracto sucesivo. Por último, respecto de la declaración de obra nueva sobre la tercera finca reseñada, el art. 45 del R.D. 1.093/1997 determina entre otros requisitos que se exigen para la inscripción de las declaraciones de obra nueva, el siguiente: «A tal efecto, deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificados,...».- R. 12-5-2014.- B.O.E. 11-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7346.pdf*

– POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS AD HOC. El control de la inmatriculación por título público exige a los Registradores que al efectuar su calificación, extremen las precauciones para evitar el acceso al Registro de títulos elaborados ad hoc con el único fin de obtener la inmatriculación, lo que se explica y justifica por las exigencias derivadas del principio de seguridad jurídica, pues se trata de eludir el fraude de Ley en el sentido de evitar que, mediante la creación instrumental de títulos, se burlen todas las prevenciones que para la inmatriculación mediante título público ha instituido el legislador. El carácter ad hoc de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento (la coetaneidad de ambos negocios, la inexistencia de título original de adquisición y el nulo coste fiscal como reconoce el recurrente al estar exenta la aportación). En el presente expediente, la escueta nota de calificación se limita a manifestar que «resulta palmario que el título presentado ha sido elaborado a los solos efectos de motivar la inmatriculación de la finca», pero no motiva, ni justifica mínimamente su calificación, siendo así que, como se ha expuesto en los anteriores fundamentos de Derecho, el Registrador puede llegar a valorar la existencia de una creación ad hoc de los títulos inmatriculadores, pero para ello es preciso que justifique y fundamente suficientemente las razones en que se basa, por cuanto no debe olvidarse que de conformidad con el art. 1.277 del Código Civil se presume que la causa existe y es lícita.- R. 7-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2335.pdf*

– POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS AD HOC. En principio, en nuestro Derecho, basta sin necesidad de otros requisitos, para practicar la inmatriculación de fincas, con que se acredite su adquisición por su presunto titular y se justifique la de su transmitente, en los términos prevenidos en la Ley Hipotecaria y su Reglamento. La doctrina de este Centro Directivo («Vistos»), ha establecido que, no obstante se viene exigiendo también, a fin de garantizar la objetividad y publicidad del procedimiento, el título inmatriculable no sea meramente declarativo; que incorpore certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas, en términos absolutamente coincidentes con la descripción de estas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente; que se cumplimenten los correspondientes edictos publicando el negocio que justifica la inmatriculación y, también –y a lo que importa ahora es lo fundamental– que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente con el objetivo de producir la inmatriculación. Un extremo que puede, y debe, apreciar el Registrador con apoyo en una pluralidad de factores (tales como la simultaneidad de fechas de los títulos, transmisiones circulares, ausencia de función económica, neutralidad o bajo coste fiscal de los negocios traslativos etc.) que ofrezcan indicios suficientes de que la documentación ha sido creada o concebida «ad hoc». En el presente caso se discute si es posible la inmatriculación de una finca con arreglo al procedimiento prevenido en el art. 205 de la Ley Hipotecaria cuando, el título público, cuya inmatriculación se pretende, viene constituido por una escritura de disolución de condominio, precedido de la adquisición previa que se ha producido mediante una adjudicación de herencia en la que la aportante no expresa su título de adquisición. Pero de este supuesto, el carácter «ad hoc» de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento (la simultaneidad de ambos negocios, que parecen tener una conexión como la que se aprecia en el binomio aceptación de herencia-adjudicación de bienes concretos, la inexistencia de título original de adquisición y el nulo coste fiscal), sin que se pueda entender como suficiente el argumento de la recurrente, el que de las cesaciones de los proindivisos procedentes de la aceptación de la herencia, se han realizado adjudicaciones que modifican algo las disposiciones del causante, de forma que se ha realizado una verdadera atribución patrimonial.- R. 12-5-2014.- B.O.E. 11-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7345.pdf*

– POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS AD HOC. La inmatriculación de fincas por la vía del doble título exige el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas o directamente coordinadas con la finalidad de lograr cierta certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño. Se busca así que

sean dos transmisiones efectivas y reales. Por ello, y aun cuando la función registral no pueda equipararse a la judicial, no se excluye que el Registrador pueda apreciar el fraude cuando de la documentación presentada resulte objetivamente un resultado antijurídico, cuando el contexto resulta de lo declarado por el presentante y de los libros del Registro pues la tarea de calificación no se limita a una pura operación mecánica de aplicación formal de determinados preceptos, ni al Registrador le está vedado acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual. De este modo se ha reiterado por este Centro Directivo que el Registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos, si bien esta no puede derivar de simples sospechas, debiendo estar suficientemente fundadas. Para esto, debe estudiarse el caso concreto. En el presente caso, el carácter «ad hoc» de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento: el doble título público exigido en el art. 205 de la Ley Hipotecaria se pretende conseguir a través de dos títulos –de disolución y aportación– cuya naturaleza traslativa –como se ha dicho– es discutida, lo que lo hace un supuesto más claro aún que el de la resolución de 9 de mayo de 2013, donde al menos había un título traslativo claro como era una compraventa; la coetaneidad de negocios es evidente pues el título previo –disolución de condominio– fue otorgado ante el mismo Notario y con el número de protocolo inmediato anterior al que pretende servir de base para la inmatriculación de la finca; la escasa repercusión fiscal de la operación es clara; no se acredita de modo fehaciente la constitución del condominio que se disuelve limitándose los codueños a señalar que adquirieron sus respectivas porciones al fallecimiento indeterminado de diferentes causantes sin justificación alguna; y el Catastro figura a nombre de «herederos de J.V.R.» cuando solo dos de las cuotas de la comunidad disuelta se dicen proceder de tal herencia, mientras que la otra tercera parte indivisa se afirma procede de la herencia de doña D.R.C., que nada tiene que ver con aquella.- R. 29-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1809.pdf*

– POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS AD HOC. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: APORTACIÓN A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES. La inmatriculación de fincas por la vía del doble título exige el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas o directamente coordinadas con la finalidad de lograr cierta certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño. Se busca así que sean dos transmisiones efectivas y reales. Por ello, y aun cuando la función registral no pueda equipararse a la judicial, no se excluye que el Registrador pueda apreciar el fraude cuando de la documentación presentada resulte objetivamente un resultado antijurídico, cuando el contexto resulta de lo declarado por el presentante y de los libros del Registro pues la tarea de calificación no se limita a una pura operación mecánica de aplicación formal de determinados preceptos, ni al Registrador le está vedado acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual. De este modo se ha reiterado por este Centro Directivo que el Registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos, si bien esta no puede derivar de simples sospechas, debiendo estar suficientemente fundadas. Para esto, debe estudiarse el caso concreto. En el presente expediente, habiendo adquirido el cónyuge aportante la finca mediante escritura de herencia otorgada a su favor veintiún días antes de la aportación a la sociedad de gananciales, y teniendo los bienes adquiridos por título gratuito la condición de privativos por naturaleza conforme a lo dispuesto en el art. 1.346.2 del Código Civil, y no existiendo problemas de coincidencia con la titularidad catastral, no puede deducirse la existencia de indicios suficientes que evidencien que la documentación calificada haya sido creada o concebida «ad hoc» con el único propósito de obtener la inmatriculación. Respecto a la virtualidad como título inmatriculador de una aportación a la sociedad de gananciales, ha de señalarse que frente a la objeción expresada por el Registrador en el segundo defecto de la nota de calificación, debe tenerse en cuenta que, aun dejando al margen el análisis de las diversas teorías sobre la naturaleza jurídica de dicho negocio, lo cierto es que comporta un verdadero desplazamiento patrimonial de un bien privativo de uno de los cónyuges a la masa ganancial constituida por un patrimonio separado colectivo, distinto de los patrimonios personales de los cónyuges, afecto a la satisfacción de necesidades distintas y con un régimen jurídico diverso. Dicho transvase patrimonial tiene indudables consecuencias jurídicas, tanto en su aspecto formal como en el material, en la medida en que implica una mutación sustancial de la situación jurídica preexistente, con modificación de los poderes de gestión y disposición que sobre el bien ostentaba previamente el aportante. Se trata de un negocio de tráfico jurídico que tiene innegable trascendencia respecto del régimen jurídico aplicable en relación con el bien aportado, especialmente en lo atinente a la capacidad

para administrarlo y disponer del mismo. Según este criterio, debe estimarse que el negocio de aportación cumple el requisito de existencia de título público de adquisición a efectos inmatriculadores.- R. 31-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1814.pdf*

– POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS. Este Centro Directivo, por ejemplo en su R. 7-4-2009, considera que «el acta complementaria del título público no solo puede utilizarse cuando no existe el documento fehaciente anterior, sino también cuando, existiendo, no es posible que el mismo sirva de antetítulo inmatriculatorio por cualquier causa, entre las que hay que incluir las diferencias descriptivas entre uno y otro (...) pues, como también alega el recurrente, no puede ser de peor condición aquel cuyo antetítulo no es suficiente que el que carece en absoluto de él». Por lo tanto, el concreto defecto relativo a esta cuestión señalado en la calificación registral ha de ser revocado. Concurren, y con singular relevancia, indicios señalados en la nota de calificación, tales como el nulo o escaso coste fiscal de la operación diseñada, la nula o escasa función económica, la intervención de personas ligadas por estrechos vínculos familiares (cónyuges, en este caso), y sobre todo, la circularidad de la operación efectuada, ya que la finca, que inicialmente era común a dos esposos con carácter ganancial, queda al final del proceso siendo también común a ambos esposos, pero por mitades indivisas, mediante la simple conversión de una comunidad germánica (la sociedad de gananciales) en una comunidad ordinaria por cuotas. Y esa circularidad del resultado, sin necesidad de entrar a debatir de nuevo sobre si la aportación a la sociedad de gananciales o su liquidación son auténticos títulos traslativos a los efectos de permitir la inmatriculación de las fincas que tengan por objeto, conlleva a confirmar el defecto señalado por la calificación registral. El art. 53, apdo. 7 de la L. 13/1996 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales Administrativas y de Orden Social: «En lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de esta en dicho título». En cuanto a los elementos físicamente ubicados en el interior de la finca, tales como plantaciones o edificaciones, su indicación y descripción más o menos pormenorizada en el título y en la inscripción es sin duda muy relevante, y a muy diversos efectos, como los económicos, fiscales, urbanísticos, medioambientales, etc. (pues inciden directamente en el valor de la finca y en sus posibilidades de disfrute y explotación conforme a la legalidad aplicable), pero, habiendo sido ya precisada la ubicación y delimitación geográfica de la finca que los contiene, tales detalles descriptivos no son imprescindibles, para la concreta finalidad esencial del Registro de la Propiedad de identificar y delimitar una finca con respecto a sus colindantes, y evitar incertidumbres y riesgos de doble inmatriculación, o para la concreta finalidad esencial de la deseable coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro para conseguir que ambas instituciones se refieran a un mismo inmueble, esto es, en el caso que nos ocupa, a una misma porción de la superficie terrestre.- R. 4-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10129.pdf*

– RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. En el presente caso, donde constan datos concluyentes para aseverar que la superficie se expresó con exactitud al tiempo de la segregación, a pesar de haber trascurrido cuarenta y tres años, (lo cual es lógico al tratarse de una actuación integral de urbanización en una zona con alto valor económico del terreno), presuponer, como afirma la recurrente en su escrito o se deduce de la certificación técnica, que hubo error al expresar la medición superficial a segregar supondría, por una parte, invertir injustificadamente la única presunción legal aplicable recogida en el art. 298.3 del R.H. (no puede presumirse que una declaración de voluntad formalizada en documento público e inscrita en el Registro esté incursa en error, pues quizás habría de presumirse justamente lo contrario). Pero por otra, además, supondría dar por demostrado precisamente lo que se debe acreditar: que hubo un error en el pasado que justifica su rectificación en el presente. Desde otro punto de vista, si nos atenemos más a la puridad de los conceptos, (que aspiran a ser permanentes en el tiempo), que a las magnitudes, (que siempre son relativas), es evidente que aumentar la medición superficial de una porción segregada sin disminuir al tiempo la de la finca resto de matriz o de las colindantes de no existir ya resto alguno, y con independencia de la magnitud e importancia relativa de la concreta cifra implicada, supondría incurrir de modo consciente y deliberado en el concepto de doble inmatriculación, con una repercusión o gravedad, tan grande o tan pequeña, que esto vuelve a ser

relativo, como el exceso pretendido, que llega al 15,50 de la superficie inscrita (761,01 metros).- R. 24-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9238.pdf*

**INSCRIPCIÓN.**

– REQUISITO PARA LA INSCRIPCIÓN. CAUSA. La expresión de la causa es presupuesto obligado en los títulos inscribibles, dado que en nuestro Derecho, la causa es determinante, no solo de la validez del negocio jurídico, sino también de sus efectos, y debe inexcusablemente constar en el título para posteriormente reflejarse en la inscripción por lo que no juega la presunción que establece el art. 1.277 del Código Civil, pues, aunque se presumiese su existencia, así como su licitud, del Registro no resultarían los efectos del negocio para determinar de qué forma estaría protegido el titular registral.- R. 31-7-2014.- B.O.E. 23-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/09/23/pdfs/BOE-A-2014-9654.pdf*

**INTERESES DE DEMORA.**

– HIPOTECA. LEY 1/2013. El hecho de que la Exposición de Motivos y la disposición transitoria se refieran genéricamente a las hipotecas en garantía de operaciones sobre vivienda habitual, sin especificar que se refieren a operaciones de adquisición, no puede enmendar el claro y determinante mandato contenido en el párrafo tercero del art. 114 de la L.H. que por su carácter concreto y específico debe prevalecer según las reglas de la recta interpretación. Por lo tanto, de no constar expresamente el destino del préstamo, deberá resultar del contenido de la documentación aportada dicha finalidad. En el supuesto de este expediente, si bien es cierto que en la escritura nada consta respecto a este último punto, el hecho de que el título de adquisición de la vivienda sea una escritura de compraventa otorgada con el número inmediato anterior de protocolo permite alcanzar tal conclusión. Siendo los intereses legales del dinero esencialmente variables, al ser revisados anualmente por las respectivas leyes presupuestarias (vid. art. 1 de la L. 24/1984, de 29-6-1984), la indeterminación de la cifra garantizada en el momento inicial de la constitución de la garantía está resuelta por la técnica hipotecaria a través de la figura de las hipotecas de seguridad en su modalidad de máximo. Se requiere señalar el tope máximo del tipo de interés que queda cubierto con la garantía hipotecaria que se constituye y cuya determinación (RR. 16-2-1990 y 20-9-1996), en cuanto delimita el alcance del derecho real constituido, lo es a todos los efectos, tanto favorables como adversos, ya en las relaciones con terceros, ya en las que se establecen entre el titular del derecho de garantía y el dueño de la finca hipotecada que sea a la vez deudor hipotecario (acciones de devastación, de ejecución hipotecaria, etc.). La L. 1/2013, de 14-5-2013, al añadir un nuevo párrafo al art. 114 de la L.H., viene a sumar un nuevo límite legal a los intereses de los préstamos hipotecarios constituidos sobre la vivienda habitual y destinados a financiar su adquisición, haya o no terceros, de forma que los intereses pactados no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y solo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Además, dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el art. 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Límites que, dado su carácter claramente imperativo, las estipulaciones contractuales de constitución de dichos préstamos hipotecarios necesariamente deberán respetar, lo que será perfectamente posible a través de la institución de la hipoteca de máximo. Como quiera que, cualquiera que sea el límite máximo que se pacte, por hipótesis podrá ocurrir que en algún momento de la vigencia de la hipoteca la aplicación de la fórmula del art. 114.3.º de la L.H. dé como resultado una cifra inferior al máximo pactado, las fórmulas contractuales siempre podrán evitar cualquier tacha de ilegalidad mediante la incorporación a la estipulación correspondiente de una reserva o salvedad de aquel límite legal.- R. 25-4-2014.- B.O.E. 23-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/06/23/pdfs/BOE-A-2014-6581.pdf*

**INTERPRETACIÓN.**

– TESTAMENTO. Ciertamente el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se establece cual es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. El Tribunal Supremo ha hecho aplicación en numerosas ocasiones de la prueba extrínseca, y señala la importancia del factor teleológico y sistemático con objeto de llegar a una

interpretación armónica del testamento. En este sentido, la Sentencia de 9 de noviembre de 1966: «atendiendo fundamentalmente a la voluntad del testador, para la que ha de tomarse en consideración todo cuanto conduzca a interpretar la voluntad verdadera, captando el elemento espiritual sin limitarse al sentido aparente o inmediato de las palabras y basándose para tal indagación en los elementos gramatical, lógico y sistemático, mas sin establecer entre ellos prelación o categorías». En consecuencia, la interpretación debe dirigirse fundamentalmente a interpretar la voluntad del testador con los límites de que el que puede aclararla en primera persona ya no vive, y el carácter formal del testamento, que exige partir de los términos en que la declaración aparece redactada o concebida. La jurisprudencia ha empleado como primera norma de interpretación la literalidad de las palabras empleadas en el testamento, si bien atemperada y matizada por los elementos lógicos, teleológicos y sistemáticos que conforman el sentido espiritual de la voluntad del testador, esto es su voluntad real.- R. 27-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1805.pdf*

**LEGADO.**

– ENTREGA. El art. 885 del Código Civil establece que el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos. Y, aunque podría pensarse que tal entrega es simplemente de la posesión y nada tiene que ver con la inscripción de la cosa legada en favor del legatario, ya que cuando el legado es de cosa específica propia del testador, aquel adquiere la propiedad desde el fallecimiento de este (cfr. art. 882 del Código Civil), este Centro Directivo ha puesto de relieve (cfr. R. 13-1-2006) que los legados, cualquiera que sea su naturaleza, están subordinados al pago de las deudas y, cuando existen herederos forzosos, al pago de las legítimas y la dispersión de los bienes perjudicaría la integridad de la masa hereditaria, y, por tanto, a los acreedores. Como afirmó este Centro Directivo en su R. 1-3-2006, la especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia, para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (art. 1.057.1 del Código Civil), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos. Y dicha intervención es necesaria también para la entrega de legados, de suerte que esta no es posible sin que preceda la liquidación y partición de la herencia con expresión de las operaciones particionales de las que resulte cuál es el haber y lote de bienes correspondientes a los herederos forzosos cuyo consentimiento para la entrega de los legados no puede obviarse en este caso, por la sencilla razón de que uno de ellos no ha comparecido, pues solamente de este modo puede saberse si el legado debatido se encuentra dentro de la cuota de que puede disponer el testador y no se perjudica, por tanto, la legítima de los herederos forzosos.- R. 4-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8307.pdf*

**LEGALIZACIÓN.**

– LIBRO DE ACTAS. PROPIEDAD HORIZONTAL. El art. 415 del R.H. es terminante al disponer que no podrá legalizarse un libro de actas en tanto no se acredite la íntegra utilización del anterior, se comunique su pérdida o extravío o destrucción o se denuncie su substracción en los términos recogidos en la propia norma, circunstancia esta que no se ha producido.- R. 7-3-2014.- B.O.E. 11-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/11/pdfs/BOE-A-2014-3897.pdf*

– LIBRO DE ACTAS. PROPIEDAD HORIZONTAL. Se debate en este recurso la posibilidad de legalizar un libro de actas, sin que conste inscrito el título constitutivo de la propiedad horizontal o del complejo inmobiliario. Pues bien, la diversidad de las situaciones fácticas que pueden surgir a lo largo del tiempo para la organización de las comunidades de propietarios análogas a las que recaen sobre los elementos comunes de un edificio en régimen de propiedad horizontal y que puede no hayan tenido el adecuado reflejo registral, unido a la razón inspiradora de la redacción del citado precepto, hacen necesario que las actas, reflejo de sus acuerdos, puedan revestirse de oficialidad mediante el diligenciado correspondiente de sus libros, siempre y cuando de la instancia presentada se vea claramente que el libro está llamado a reflejar acuerdos propios de un régimen de propiedad horizontal, subcomunidad o conjunto

inmobiliario o afecte a acuerdos de un órgano colectivo de tal índole que recoja intereses específicos. Ahora bien no cabe olvidar que el título constitutivo de una propiedad horizontal o de un complejo inmobiliario forma «un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad» como dice literalmente el art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal. Por esto en los casos –como el presente– en que no figure inscrito el complejo en el Registro de la Propiedad la constitución de esta comunidad, se consignarán sus datos en el libro fichero a que se refiere el art. 415 del R.H.- R. 8-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10138.pdf*

**LEGITIMARIOS.**

– PARTICIÓN HEREDITARIA. INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS. En la actualidad es pacífica, en doctrina y jurisprudencia, la consideración de la legítima como una «pars bonorum» o en su caso «pars hereditatis». Por su parte, este Centro Directivo en R. 13-6-2013, así como en otras anteriores citadas en el apartado «Vistos», señala que la especial cualidad del legitimario, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (art. 1.057.1 del Código Civil).- R. 15-9-2014.- B.O.E. 9-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10272.pdf*

**LIBRO DE ACTAS.**

– LEGALIZACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL. El art. 415 del R.H. es terminante al disponer que no podrá legalizarse un libro de actas en tanto no se acredite la íntegra utilización del anterior, se comunique su pérdida o extravío o destrucción o se denuncie su substracción en los términos recogidos en la propia norma, circunstancia esta que no se ha producido.- R. 7-3-2014.- B.O.E. 11-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/11/pdfs/BOE-A-2014-3897.pdf*

**LICENCIA.**

– PRIMERA OCUPACIÓN. OBRA NUEVA. La Comunidad Autónoma de Galicia tiene competencias para determinar la exigencia o no de licencia de ocupación para determinadas edificaciones. Pero no entra dentro de sus competencias determinar cuáles son los requisitos necesarios para que las escrituras de obra nueva terminada sean inscribibles en el Registro de la Propiedad, pues como se ha expresado, ello es de competencia estatal. Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las escrituras de obra nueva terminada, el art. 20 de la Ley de Suelo exige, además de otros requisitos, en su apartado 1.b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable.- R. 4-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3609.pdf*

– PROPIEDAD HORIZONTAL. NECESIDAD DE LICENCIA PARA DIVIDIR ELEMENTOS PRIVATIVOS. La cuestión que se plantea en este recurso es si para inscribir la segregación de una parte de un local comercial integrante de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, para formar un nuevo elemento privativo, se precisa o no la autorización administrativa correspondiente prevista en el art. 10.3.b de la Ley de Propiedad Horizontal, modificado por la L. 8/2013 de 26 de junio, habida cuenta de que la escritura de segregación se otorga estando ya en vigor la citada reforma legal. Ciertamente, el parámetro interpretativo más habitual y pacífico es el de que cuando la ley establece requisitos de orden civil relativos a los consentimientos necesarios para la validez de un acto, su incumplimiento constituye por sí mismo defecto que impide la inscripción registral, y ello sin necesidad de que por cada requisito exista una proclamación expresa sobre sus repercusiones en la calificación registral, pues ya existe una previsión genérica en el art. 18 de la L.H. que ordena calificar, entre otros extremos, la validez de los actos dispositivos. En cambio se ha venido considerando también, de modo habitual y pacífico, que cuando la Ley, ya fuera estatal o autonómica, cada una en el ámbito de sus respectivas competencias, establece requisitos, no ya relativos a los consentimientos precisos de los interesados o afectados directos, sino autorizaciones administrativas, la omisión de estas últimas solo constituye impedimento para la

inscripción registral si hay una previsión normativa expresa en tal sentido y que además ha de emanar del Estado, en tanto que titular de la competencia exclusiva sobre la ordenación de los instrumentos y registros públicos y como se ha acreditado en el caso objeto de esta Resolución existe esa expresa previsión en la normativa estatal: arts. 10.3.b Ley de Propiedad Horizontal (aplicable a los supuestos de edificaciones sometidos a dicho régimen especial de propiedad), y 17.6 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (referido a los conjuntos inmobiliarios), al que se remite expresamente el primero de ellos.- R. 20-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4446.pdf*

**LIMITACIÓN DE DOMINIO.**

– V.P.O. LIMITACIONES DEL DOMINIO. Las limitaciones que sobre el dominio impone la legislación sobre vivienda protegida constituyen limitaciones legales delimitadoras del contenido ordinario del dominio, y definitorias de una propiedad estatutaria, en cuanto las facultades que atribuye a su titular quedan sujetas, en su contenido y ejercicio, al estatuto especial resultante de la finalidad social para el que se genera el objeto del derecho. Y, precisamente porque el régimen de protección pública a que queda sujeta la vivienda puede no resultar del Registro o no ser su identificación suficientemente precisa, las normas de carácter autonómico reguladoras del régimen de viviendas protegidas (L. 2/2002, de 7-2-2002, del Parlamento de Castilla-La Mancha, y DD. 3/2004, de 20-1-2004, 38/2006, de 11-4-2006, y 173/2009, de 10-11-2009, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha), establecen como requisito previo para la autorización de la escritura pública en que se formalice su transmisión el visado administrativo, es decir, la existencia del acto a través del cual la administración competente controla el cumplimiento de las limitaciones resultantes del régimen de protección pública. A la vista de lo anterior, no puede sino concluirse que en aquellos casos en los que la norma exija la obtención de visado como requisito previo para la autorización de escrituras en que se formalicen segundas o posteriores transmisiones, la inscripción de las mismas exige acreditar que dicho visado ha sido obtenido, en cuanto la exigencia de que exista dicho acto administrativo habilitante se integra dentro del conjunto de limitaciones con plena eficacia normativa, aun cuando no resulten del Registro. Por último, frente a lo sostenido por la recurrente no puede entenderse que la donación otorgada mediante la escritura calificada, habida cuenta de su carácter colacionable en la herencia de la donante, quede exonerada del cumplimiento de los requisitos establecidos para toda transmisión inter vivos.- R. 26-4-2014.- B.O.E. 23-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/06/23/pdfs/BOE-A-2014-6583.pdf*

**LIQUIDACIÓN.**

– GANANCIALES POR SENTENCIA: LÍMITES DE LA FACULTAD DE CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR. DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES: INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL. En el presente expediente (sin poder entrar en la justificación que el recurrente hace del carácter de la vivienda como habitual familiar, dada la necesidad de tomar en consideración tan solo los documentos tenidos en cuenta en la calificación), se da la circunstancia específica y determinante de que el carácter ganancial de la vivienda ha sido declarada por sentencia firme del Juzgado de Primera Instancia número 23 de Madrid, de fecha 12-1-2012, en proceso de liquidación de gananciales, ante la falta de acuerdo de los cónyuges en el procedimiento de separación contenciosa número 61/2009. En la ejecutoria que se acompaña se determina el inventario de la sociedad de gananciales y se declara expresamente el carácter ganancial de la indicada vivienda. No puede afirmarse en este caso, en contra de lo sostenido en la nota de calificación, que estemos propiamente ante un negocio jurídico de aportación a la sociedad de gananciales –en cuyo caso sí sería necesaria la expresión de la causa negocial y su formalización en escritura pública-, sino ante una sentencia firme dictada en procedimiento de formación de inventario, en la que expresamente se atribuye a la vivienda su anterior carácter ganancial, sin que pueda el Registrador en el ejercicio de su calificación registral calificar el fondo de la resolución judicial (cfr. art. 100 del R.H.) ni por tanto discutir las razones de la atribución de la ganancialidad. Ciertamente hubiera sido más clarificador que se expresaran las razones del carácter ganancial de la vivienda (v.gr. el pago de su precio aplazado con fondos gananciales durante el matrimonio por su carácter de vivienda familiar conforme al art. 1.354 Código Civil) pero lo cierto es que existe una sentencia firme que declara

tal ganancialidad, debiendo el Registrador a efectos de inscripción considerar esta como título previo a la disolución en el convenio regulador aprobado judicialmente. Por lo que igualmente han de decaer los demás motivos que fundamentan el primer defecto de la nota de calificación, relativos a la exigencia de escritura pública y la imposibilidad de que la atribución de ganancialidad haya de recaer exclusivamente sobre bienes adquiridos durante la vigencia de la sociedad de gananciales, sin que se haga preciso hacer más consideraciones. Pasando al estudio del segundo defecto, la disolución de la sociedad de gananciales queda acreditada por la sentencia de fecha 12-1-2012, si bien, como afirma el Registrador, la inscripción en el Registro Civil de la sentencia de separación, nulidad o divorcio es previa a la inscripción en el Registro de la Propiedad. El art. 266 del Reglamento del Registro Civil en su apdo. sexto, determina que «en las inscripciones que, en cualquier otro Registro, produzcan las capitulaciones y demás hechos que afecten al régimen económico se expresará el Registro Civil, tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho. Se acreditarán los datos exigidos por certificación, por el Libro de Familia o por la nota a que se refiere el párrafo anterior, y de no acreditarse se suspenderá la inscripción por defecto subsanable».- R. 6-9-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10146.pdf*

**MATRIMONIO.**

– CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ÁMBITO. Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan solo de aquellas derivadas de la vida en común. Así resulta indubitadamente de la regulación legal que restringe el contenido necesario del convenio regulador a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos. Este Centro Directivo ha entendido que forma parte de las operaciones de liquidación la atribución de la vivienda familiar incluso en el supuesto de que su titularidad pertenezca por mitades a los cónyuges por adquisición realizada antes del matrimonio, pues en este supuesto su evidente afección a las necesidades del matrimonio justifica sobradamente su inclusión junto a los bienes adquiridos constante el régimen matrimonial (RR. 11-4 y 7-7-2012). Pero fuera de este supuesto las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son, en vía de principios, las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza.- R. 1-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8301.pdf*

– EFECTOS PATRIMONIALES DEL MATRIMONIO. DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO. El supuesto de hecho es el siguiente: don M.S.R., de nacionalidad española, y doña A.T.B.S., de nacionalidad portuguesa, contrajeron matrimonio en 1983 en Münster (Alemania). Su matrimonio fue celebrado, según consta en la certificación del mismo, en la forma prevista en la ley alemana y fue inscrito en el Registro Civil del Consulado General de España en Dusseldorf (Alemania). Mediante la escritura ahora calificada, los esposos disuelven la sociedad de gananciales que manifiestan era el régimen legal aplicable a su matrimonio, al considerar que la ley española regía ab origine los efectos personales y patrimoniales. Tras liquidar parcialmente la comunidad, pactan que en lo sucesivo se rija su economía matrimonial por el régimen de participación regulado en el Código Civil español. Por tanto, el primer tema a decidir es si habiendo contraído matrimonio los esposos antes de la entrada en vigor de la Ley de 15-10-1990, pero después de la entrada en vigor de la Constitución Española de 1978 –no se prejuzga ahora supuesto distinto– será aplicable la ley anterior a un efecto que se produce en la actualidad, cual es la decisión de los esposos de liquidar su comunidad patrimonial, o si por el contrario, será de aplicación, al carecer de transitorias al respecto, la norma que se encontraba vigente en el momento de celebración del matrimonio (arts. 9.2 y 9.3 en redacción de 1973-1974). El T.S. en su S. 11-2-2005 rechaza

la eficacia actual de una solución discriminatoria. Deduce la Sentencia que a los matrimonios contraídos con anterioridad al Título Preliminar del Código Civil, en la redacción dada por la Ley de Bases de 1973, así como los contraídos con anterioridad a la promulgación de la Constitución Española se regirán por la última ley nacional común durante el matrimonio y, en su defecto, por la ley nacional correspondiente al marido al tiempo de su celebración; que a los matrimonios contraídos después del 29-12-1978, fecha de entrada en vigor de la Constitución, hasta la Ley de 15-10-1990, deberá estarse a lo establecido en la S.T.C. 39/2002, de 14-2-2002, en cuanto declara inconstitucional el art. 9.2 del Código Civil, según la redacción dada por el D. 1.836/1974, de 31-5-1974, en el inciso «por la ley nacional del marido al tiempo de la celebración»; y a los matrimonios contraídos después de la vigencia de la Ley de 15-10-1990 se les aplicará la normativa contenida en el art. 9.2, si bien debe tenerse en cuenta la modificación operada posteriormente en el art. 107 del Código Civil. Si bien es cierto que en la lógica del sistema se encuentra la congelación inicial de efectos de matrimonio –sin perjuicio de la posibilidad de cambio de su régimen patrimonial– estableciendo su fijación en el momento de celebración del matrimonio, no lo es menos, que en el caso de los matrimonios contraídos bajo el imperio de la Ley de 1974 ha de tenerse presente que la declaración de inconstitucionalidad, como se ha indicado, no ha sido solucionada por el legislador. Por ello aunque la inconstitucionalidad no puede ser objeto de modulación en cuanto efecto automático, nada impide que la laguna legal quede voluntariamente integrada por la decisión de ambos esposos reconociendo, con carácter retroactivo al inicio de su matrimonio, la aplicación de ley española. Siendo prueba de los hechos inscritos la inscripción –e indicación– en el Registro Civil y existiendo una laguna legal no colmada por el legislador, creada por la indicada declaración de inconstitucionalidad del último inciso de la anterior redacción del art. 9.2 del Código Civil, ha de considerarse suficientemente acreditada la existencia de sociedad de gananciales entre los esposos.- R. 9-7-2014.- B.O.E. 31-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/31/pdfs/BOE-A-2014-8209.pdf*

– EFECTOS PATRIMONIALES DEL MATRIMONIO. DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO. En el presente expediente, dictada sentencia por la que se declara: que el actor es heredero ab intestato –junto con sus hermanos– de cierto causante, que unos metros de determinada finca registral pertenecen al caudal relicto de dicho causante, y que es nula la escritura de aportación a la sociedad de gananciales de la finca en cuestión, se presenta mandamiento del secretario judicial ordenando proceder a la cancelación de la inscripción primera de la referida finca, conforme a lo también previsto en la propia sentencia. El Registrador suspende la cancelación de la inscripción ordenada porque la finca registral a que refiere la sentencia fue aportada a una junta de compensación originando cinco fincas de reemplazo independientes, sobre las cuales se arrastró anotación de demanda a favor del actor del procedimiento en que recayó la sentencia y, dado que se canceló la hoja registral de la finca aportada y que dicha anotación de demanda se encuentra gravando a las fincas de reemplazo, hace falta indicar si se quiere cancelar dichas fincas de reemplazo, inscribir el derecho de participación que ostenta el actor en el caudal relicto de la finca aportada en las fincas de reemplazo, o si se procede a realizar la correspondiente segregación aportando las oportunas licencias administrativas. Lo procedente es despachar el mandamiento en cuanto a la declaración de nulidad de la escritura de aportación a gananciales, e identificación de los actores como titulares actuales de las fincas de reemplazo, en cuanto herederos abintestato de la aportante anterior titular registral. Es decir, que no cabe duda de que lo que se puede inscribir como consecuencia de la sentencia en la que se anotó la demanda, es la inscripción de la finca de resultado a favor de quienes la sentencia reconoce derecho sobre la finca. Para ello es preciso que se especifique el mandamiento la identidad y cuota de cada propietario, aclarando la titularidad controvertida de las fincas de resultado. Por todo ello, en tanto el título judicial no determine concretamente las titularidades o porciones de titularidades a las que, como consecuencia del proceso judicial en cuestión, correspondan las fincas de resultado inscritas que fueron adjudicadas en sustitución de la finca de origen objeto del procedimiento –y que tendrán que estar suficientemente identificadas–, no podrá inscribirse definitivamente el derecho de dominio a favor de los verdaderos titulares, pero entretanto –por subrogación real– procederá el reflejo tabular de la sentencia por nueva anotación preventiva o al margen de la inscripción de la titularidad controvertida en las fincas de resultado, como este Centro Directivo ha admitido en ciertos casos para mayor claridad de la titularidad inscrita (cfr. R. 5-5-2006).- R. 10-7-2014.- B.O.E. 31-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/31/pdfs/BOE-A-2014-8210.pdf*

**MONTES.**

– INMATRICULACIÓN DE FINCA COLINDANTE. De conformidad con lo establecido en el art. 22.1 de la L. 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, «toda inmatriculación o inscripción de exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de un monte o de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá el previo informe favorable de los titulares de dichos montes y, para los montes catalogados, el del órgano forestal de la comunidad autónoma». El modo en que se expresa el art. 22 de la Ley de Montes, al exigir en toda inmatriculación de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales el previo informe favorable del órgano forestal de la comunidad autónoma no permiten, en caso de informe desfavorable por la Comunidad Autónoma, otra solución que la acordada por el Registrador que es la de suspender la inscripción en tanto no se obtenga informe favorable.- R. 1-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10122.pdf*

**NOTA MARGINAL.**

– AFECCIÓN FISCAL: NATURALEZA Y EFECTOS. RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: DUDAS FUNDADAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. Efectivamente, en todos los casos para la inscripción del exceso de cabida es condición necesaria que el Registrador no tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca, pero como ya se ha dicho su apreciación ha de ser motivada en función de las circunstancias y condicionantes que concurran en cada supuesto, sin que tal alegación, genéricamente formulada, pueda convertirse en un recurso meramente formal y vacío de contenido, desconectado de un mínimo criterio de valoración para su aplicación al caso concreto objeto de la nota de calificación. Las afecciones fiscales constituyen una garantía real de origen legal, cuya finalidad principal es enervar los efectos del principio de fe pública registral, permitiendo a la Administración Tributaria exigir el importe de los tributos garantizados con la afección sobre el valor de realización del bien. Conforme a la L.G.T. y el Reglamento General de Recaudación las afecciones fiscales constituyen una garantía real de origen legal, cuya finalidad principal es enervar los efectos del principio de fe pública registral, permitiendo a la Administración Tributaria exigir el importe de los tributos garantizados con la afección sobre el valor de realización del bien. A la vista de la normativa expuesta puede afirmarse que las afecciones fiscales constituyen un supuesto de garantía real cuya finalidad esencial es la enervación del principio de fe pública registral, al objeto de poder derivar en su caso la acción de responsabilidad subsidiaria para el cobro de los tributos devengados por la transmisión o adquisición de los mismos a los futuros adquirentes; garantía que se desarrolla a través de dos fases: una primera estática o de latencia, que solo previene mediante la nota marginal de afección de la posibilidad de ejercicio de la acción de derivación de responsabilidad, pero sin que ello suponga reserva de rango alguno, ni su consideración de carga en sentido estricto, lo cual solo se producirá en su caso en la fase dinámica de la garantía mediante la correspondiente anotación preventiva de embargo, que producirá los efectos propios a este tipo de medidas cautelares de aseguramiento. Conforme a los considerandos anteriores y en atención a la fase en la que se encuentran las dos afecciones fiscales que constan por nota al margen de la finca matriz y dado el carácter gratuito y coactivo de la cesión, como actuación asistemática, al venir destinada la superficie segregada a viario conforme a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, lo que comporta su naturaleza demanial y afectación al servicio y uso público, no se estima necesario el consentimiento de la Generalitat de Cataluña para inscribir la segregación y cesión obligatoria al Ayuntamiento de una porción de terreno destinada a viario público sin las referidas notas marginales de afección fiscal.- R. 3-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8305.pdf*

**NOVACIÓN.**

– CON CARGAS INTERMEDIAS INSCRITAS A FAVOR DEL MISMO ACREEDOR TITULAR DE LA HIPOTECA NOVADA. RECURSO GUBERNATIVO: ADMISIBILIDAD AUNQUE SE HAYAN SUBSANADO LOS DEFECTOS SEÑALADOS EN LA NOTA. En cuanto a la admisión del recurso, como ya indicó este Centro Directivo en las RR. 14-7 y 15-10-2007 y resolviera el Tribunal Supremo en S. 22-5-2000, la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son

obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del Registrador. En los supuestos de modificación de hipoteca por ampliación de la responsabilidad es posible practicar la inscripción, aun cuando no conste el consentimiento del titular intermedio, porque frente a él la ampliación no es oponible resultando una situación similar a la de dos hipotecas distintas (vid. arts. 115 y 116 de la L.H.). A la misma conclusión se llega para el supuesto de modificación de hipoteca por ampliación del plazo cuando la carga intermedia es una anotación preventiva de embargo, pues, en tal caso, la modificación ni le perjudica ni le afecta en modo alguno. Por el contrario, la modificación por ampliación del plazo no puede llevarse a cabo, si existen inscripciones intermedias, sin consentimiento de su titular pues la inscripción de la modificación (a diferencia de otros supuestos, vid. R. 30-9-1987) altera el contenido de la obligación garantizada en términos tales que inevitablemente afecta a su titularidad. A la misma conclusión hay que llegar en el caso de que se trate del mismo acreedor, en primer lugar por la aplicación restrictiva que del silencio ha de hacerse en el plano registral, reducidos sus efectos a aquellos casos en que esté legalmente previsto como declaración tácita, antes bien en materia de posposición de hipotecas es criterio legal, (cfr. art. 241.1.º del R.H.), que el acreedor que haya de posponer consienta expresamente, y en segundo lugar y principalmente porque la necesaria determinación del derecho real de hipoteca no puede quedar desvirtuada por la circunstancia de que el derecho posterior sea del mismo titular y esta determinación, consecuencia del principio hipotecario de especialidad, tiene especial relevancia para terceros, especialmente en el supuesto de transmisión tanto de la finca como de las hipotecas, pues es preciso que los adquirentes conozcan con seguridad la extensión y alcance de los derechos inscritos, y en concreto en el caso del adquirente de la segunda hipoteca debe conocer si la ampliación de plazo pactada opera o no en su contra. En consecuencia, se precisa el consentimiento expreso del titular de la hipoteca intermedia, aunque se trate del mismo titular de la hipoteca novada.- R. 21-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5682.pdf*

– HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY 1/2013. Para la inscripción de una escritura de novación, otorgada después de la entrada en vigor de la L. 1/2013, en la que se nova y amplía un préstamo hipotecario inscrito con anterioridad a la publicación de dicha Ley no es necesario pactar expresamente que el vencimiento anticipado del préstamo solo sea posible por impago de, al menos, tres plazos mensuales o un número de cuotas equivalente. En la hipoteca inicial objeto de novación se preveía el vencimiento anticipado de la totalidad del préstamo garantizado por impago de cualquier cuota de amortización de capital y/o intereses, y que solo podrá acudirse al procedimiento de ejecución extrajudicial por falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada, sin admitir otras causas distintas de ejecución.- R. 2-4-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4717.pdf*

– HIPOTECA: APLICACIÓN DEL REQUISITO DEL VALOR DE TASACIÓN PREVISTO EN EL ARTÍCULO 681 DE LA L.E.C. Se plantea la cuestión de si la exigencia de certificación de tasación de la finca es aplicable a los supuestos de novación y ampliación de la hipoteca existente por incremento de la cuantía del préstamo. Y la contestación, atendiendo a la legislación vigente, tiene que ser necesariamente negativa. El art. 682.2.1.o de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por la L. 1/2013, de 14 de mayo, establece como uno de los requisitos para la aplicación del procedimiento de ejecución directa «que en la escritura de constitución de hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la L. 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario». Ello naturalmente siempre que, con motivo de esos otros actos, no se modifique expresamente el valor de tasación contenido en la escritura de constitución, pues en tal caso, la modificación de la escritura de constitución en ese aspecto concreto determinaría que fuese necesario que se acompañase el certificado de tasación, pues entonces se estaría modificando expresamente uno de los elementos previstos en la escritura de constitución, que requeriría en tal caso que se cumplieran los requisitos relativos al valor de subasta cuando este se modifica. Y lo mismo cabe decir en el supuesto de que el pacto de ejecución judicial directa o extrajudicial no figurase en la escritura de constitución inicial y se integrase en la configuración del derecho real de hipoteca con ocasión de una novación o ampliación posterior, pues en tales supuestos el derecho al ejercicio de la acción hipotecaria por las vías judicial o extrajudicial previstas en el art. 129 de la Ley Hipotecaria surge

en un momento ya posterior a la entrada en vigor de la L. 1/2013 y, por tanto, sujeta a sus requisitos específicos.- R. 9-12-2013.- B.O.E. 25-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/25/pdfs/BOE-A-2014-774.pdf*

– HIPOTECA. MODIFICANDO EL VALOR DE TASACIÓN, PERO NO EL PACTO DE VENCIMIENTO ANTICIPADO. Se plantea la cuestión de si la exigencia de certificación de tasación de la finca y de redacción del pacto de vencimiento anticipado por impago de la menos tres mensualidades es aplicable a los supuestos de novación y ampliación de la hipoteca existente por incremento de la cuantía del préstamo. Y la contestación, atendiendo a la legislación vigente, tiene que ser necesariamente negativa. El art. 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por la L. 1/2013, de 14 de mayo, establece como uno de los requisitos para la aplicación del procedimiento de ejecución directa «que en la escritura de constitución de hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la L. 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario». El precepto se refiere únicamente a la «escritura de constitución de hipoteca» por lo que no puede extenderse a otros actos otorgados con posterioridad durante la vida de la hipoteca, ni se exige tampoco su actualización en ningún caso. La referencia literal a la «escritura de constitución» es más significativa teniendo en cuenta que la legislación hipotecaria distingue perfectamente entre los títulos de constitución de los derechos reales y los demás títulos de reconocimiento, transmisión y modificación de los mismos, según resulta de la enumeración del art. 2.2 de la Ley Hipotecaria al diferenciar los títulos de constitución de otros de reconocimiento, modificación transmisión y extinción y resulta también del propio Código Civil, que en el art. 1.880 se refiere a lo relativo a la «constitución, modificación y extinción» de la hipoteca, como supuestos distintos, lo que confirma el art. 144 de la Ley Hipotecaria regulando la modificación de la obligación hipotecaria anterior, como supuesto diferente de la constitución de hipoteca contemplada en el siguiente art. 145 de la misma, por lo que la referencia específica a la «constitución» de la hipoteca en el art. 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil no incluye el supuesto diferente de la modificación en diferentes variantes, entre ellas la mera novación modificativa, ni tampoco la ampliación del préstamo o crédito con paralelo incremento de la responsabilidad hipotecaria. Siendo ello así, y dado que respecto de venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al art. 1.858 del Código Civil, «el valor en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa» (cfr. art. 129.2.ª de la Ley Hipotecaria), idéntica solución se ha de aceptar en esta materia en caso de que la acción hipotecaria se ejercite mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado. Ello naturalmente siempre que, con motivo de esos otros actos, no se modifique expresamente el valor de tasación o el pacto de vencimiento anticipado contenido en la escritura de constitución, pues en tal caso, la modificación de la escritura de constitución en ese aspecto concreto determinaría que fuese necesario que se acompañase el certificado de tasación, pues entonces se estaría modificando expresamente uno de los elementos previstos en la escritura de constitución, que requeriría en tal caso que se cumplieran los requisitos relativos al valor de subasta cuando este se modifica. Y lo mismo cabe decir en el supuesto de que el pacto de ejecución judicial directa o extrajudicial no figurase en la escritura de constitución inicial y se integrase en la configuración del derecho real de hipoteca con ocasión de una novación o ampliación posterior, pues en tales supuestos el derecho al ejercicio de la acción hipotecaria por las vías judicial o extrajudicial previstas en el art. 129 de la Ley Hipotecaria surge en un momento ya posterior a la entrada en vigor de la L. 1/2013 y, por tanto, sujeta a sus requisitos específicos. Pero para poder proceder a la inscripción parcial de la escritura, con exclusión de la estipulación relativa a la nueva tasación, se precisa solicitud expresa, por ser dicha estipulación delimitadora del contenido esencial del derecho real de hipoteca (cfr. arts. 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria).- RR. 18 y 24-2-2014.- B.O.E. 28-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3338.pdf*

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3345.pdf*

– HIPOTECA. VALOR DE TASACIÓN PARA LA SUBASTA. Para la tramitación del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados es necesario que los interesados fijen en la escritura de constitución de la hipoteca el precio en que tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta (art. 682.2, nº 1, de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Dado el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca el

procedimiento de ejecución hipotecaria se desarrolla sobre la base de los pronunciamientos registrales. Por ello el tipo para subasta no solo se hace constar en la escritura de constitución de la hipoteca, sino también en la propia inscripción causada por aquella (art. 130 de la L.H.). La L. 1/2013, de 14 de mayo impone ahora para toda hipoteca (destinada o no a servir de cobertura a una emisión de títulos hipotecarios), como requisito legal para poder ejercitar la acción real hipotecaria por la vía del procedimiento de ejecución directa o de la venta extrajudicial, la doble condición de que la finca haya sido previamente tasada conforme a la Ley reguladora del mercando hipotecario y que el valor de tasación a los efectos de la subasta no sea inferior al setenta y cinco por ciento de la realizada conforme a la citada legislación. A la vista de las anteriores consideraciones, se plantea la cuestión de si la exigencia de certificación de tasación de la finca es aplicable a los supuestos de novación y ampliación de la hipoteca existente por incremento de la cuantía del préstamo. Y la contestación, atendiendo a la legislación vigente, tiene que ser necesariamente negativa. Ello naturalmente siempre que, con motivo de esos otros actos, no se modifique expresamente el valor de tasación contenido en la escritura de constitución, pues en tal caso, la modificación de la escritura de constitución en ese aspecto concreto determinaría que fuese necesario que se acompañase el certificado de tasación, pues entonces se estaría modificando expresamente uno de los elementos previstos en la escritura de constitución, que requeriría en tal caso que se cumplieran los requisitos relativos al valor de subasta cuando este se modifica. Y lo mismo cabe decir en el supuesto de que el pacto de ejecución judicial directa o extrajudicial no figurase en la escritura de constitución inicial y se integrase en la configuración del derecho real de hipoteca con ocasión de una novación o ampliación posterior, pues en tales supuestos el derecho al ejercicio de la acción hipotecaria por las vías judicial o extrajudicial previstas en el art. 129 de la L.H. surge en un momento ya posterior a la entrada en vigor de la L. 1/2013 y, por tanto, sujeta a sus requisitos específicos. La doctrina de este Centro Directivo no equipara a todos los efectos legales la ampliación de responsabilidad hipotecaria con la constitución de una segunda hipoteca, equiparación que se ha realizado a efectos del rango o preferencia de la ampliación cuando existan acreedores o titulares intermedios. Pero sin haber llegado a extender dicha equiparación respecto a los requisitos de la ejecución procesal, pues la diferencia entre ambos supuestos es muy clara y determina igualmente que no pueda aplicarse a la ampliación la normativa de la constitución en este aspecto relativo a la tasación para subasta, pues daría lugar a consecuencias ilógicas, especialmente en un supuesto como el presente en que por voluntad de las partes, a la vista de los términos concretos en que se ha pactado la novación, que ha dado como resultado el establecimiento de un único y uniforme régimen jurídico contractual para la obligación resultante o, si se quiere, para la total deuda resultante de la acumulación de dos obligaciones, lo que lleva, de la mano de principio de accesoriedad, a admitir que la hipoteca, en tanto que derecho real que atribuye a su titular el «ius distrahendi» o derecho a provocar la enajenación forzosa sobre la cosa dada en garantía, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, procesalmente actuará, en vía de principios, de forma unitaria, lo que implica una tasación igualmente única (pues no puede coexistir simultáneamente y para una única ejecución y una misma subasta dos tasaciones o tipos de subastas distintos, la inicialmente fijada en la escritura de constitución y la posteriormente resultante de la tasación realizada conforme a la legislación de mercado hipotecario y con ocasión de la ampliación).- R. 30-9-2014.- B.O.E. 27-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

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

**NULIDAD.**

– FACULTADES DEL HEREDERO. La pretensión de la heredera, de decidir por sí y ante sí, sin intervención alguna de las personas nominalmente designadas como favorecidas acerca de la nulidad o validez de disposiciones no solo excede de las atribuciones que le corresponden en cuanto continuadora de la voluntad del causante, ya que incide en la posición de terceras personas, sino que tan siquiera respeta la voluntad sucesoria de su causante pues, aunque el testamento no reviste en su redacción la claridad que corresponde a la redacción Notarial, se establecen en el mismo sustitución a favor de los nietos, para el caso de incumplimiento de la heredera de las condiciones impuestas, de suerte que la declaración de nulidad realizada supone de hecho el decaimiento de la cláusula que ordena la sustitución.- R. 30-4-2014.- B.O.E. 23-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/06/23/pdfs/BOE-A-2014-6587.pdf*

– INSCRIPCIÓN: CANCELACIÓN DE ASIENTOS POSTERIORES. Está claro que la resolución judicial de una compraventa, en la que no han sido parte los titulares de cargas posteriores ni fue objeto de anotación preventiva de demanda de nulidad con anterioridad a la inscripción de tales cargas o derechos, no puede determinar su cancelación automática. En el supuesto de hecho de este expediente se pretende que por sentencia judicial firme se cancele no solo la compraventa declarada nula, sino también los asientos posteriores que no han tenido parte en el procedimiento. Cuestión que ya resolviera expresamente la Resolución de este Centro Directivo de 24-2-2001, según la cual es evidente que los asientos posteriores que traen causa de otro cuyo título ha sido declarado nulo, no pueden ser cancelados como consecuencia de una declaración de nulidad del primero, si en el procedimiento en que se declara dicha nulidad no han intervenido los titulares respectivos, siendo así que la existencia del juicio en que se declaró tal nulidad no fue reflejada en el Registro por medio de anotación preventiva de la demanda.- R. 2-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10127.pdf*

**NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL (N.I.F.).**

– ACREDITACIÓN DEL N.I.F. DE COMPARECIENTES E INTERVINIENTES: ALCANCE Y FORMA. A los efectos de la interpretación de los arts. 254 de la L.H. y 23 de la Ley del Notariado, los elementos determinantes de la subsunción en el supuesto de hecho de la norma que desencadena la exigencia impuesta en la misma son dos: o bien tratarse de un acto o contrato por el que «se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles», o bien tratarse de un acto o contrato distinto pero con transcendencia tributaria. Y en cualquiera de tales casos la obligación de acreditación y constancia de los respectivos números de identificación fiscal se extienden a los comparecientes y a las personas o entidades en cuya representación actúen, con independencia de que su posición contractual sea la de transmitentes o constituyentes del respectivo derecho real o como adquirentes del mismo. El N.I.F. debe ser acreditado por su titular «mediante la exhibición del documento expedido para su constancia por la Administración tributaria». Siendo por tanto insuficiente a tales efectos la mera manifestación realizada por el propio interesado (y por tanto, «a fortiori» tampoco será suficiente la manifestación de un tercero, como sucede en el presente caso), ni otras vías documentales que no presupongan la previa exhibición directa por su titular del documento expedido «ad hoc» por la Administración tributaria. Lo que lleva a descartar la eficacia a los efectos del cumplimiento del art. 254 de la L.H. de las certificaciones telemáticas obtenidas de la oficina virtual del Catastro incorporadas a la escritura de aceptación de la hipoteca y ratificación, ni tampoco la información obtenida de los sistemas de información telemática del Registro Mercantil respecto de la entidad Med Express Holding, S.L., y que se expide con valor meramente informativo y no con carácter de certificación (vid. art. 77 del R.R.M.). Al margen de esta competencia revisora del Registrador en los términos indicados respecto de la concordancia entre los datos de identificación que constan en el título y los que figuren en el Registro, en el caso del presente expediente no estamos ante un debate de esta naturaleza en el que el Registrador cuestione dicha concordancia en los respectivos datos de identificación, sino que la causa obstativa a la inscripción opuesta en la calificación estriba en la falta de acreditación de los respectivos números de identificación fiscal de los comparecientes en la escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca, cuestión que se plantea por tanto en un plano distinto.- R. 28-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9246.pdf*

– EN CASO DE FUSIONES PREVIAS DE LA ENTIDAD TITULAR REGISTRAL. En el caso presente el «Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.» –cuyo N.I.F. hay que insistir sí consta en la escritura–, da carta de pago y consiente la cancelación de una de hipoteca constituida a favor de «Caja de Ahorros de Salamanca y Soria». Hubiera bastado actuar como sucesor universal de quien es el titular registral, para que el banco pudiera cancelar la hipoteca, siendo suficiente con su identificación fiscal del citado banco, del apoderado persona física que lo representa y de la caja titular registral de la hipoteca, sin necesidad de identificación fiscal de la entidad intermedia «Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad», fusionada con la titular registral y de quien recibió el banco a titulo universal el negocio financiero. Sin embargo, tal como está redactada la escritura, en la que se citan para justificar la representación los poderes otorgados por el banco a favor

de la caja –que aún subsiste y que fueron ratificados tras la segregación de la rama de actividad– diciendo que el compareciente a su vez es representante de esta en virtud de un poder otorgado por la caja, no cabe otra solución que aplicar la regla general de necesidad de identificación fiscal tanto del representante como del representado.- R. 7-1-2014.- B.O.E. 6-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/06/pdfs/BOE-A-2014-1242.pdf*

– TITULAR REGISTRAL. ANOTACIÓN DE EMBARGO. En el presente caso en el que no hay transmisión actual de un bien inmueble; el embargado no es compareciente ni representado en una escritura pública; se trata de una resolución judicial dirigida a la extensión de una anotación preventiva y no consta en el Registro de la Propiedad, por la fecha de la inscripción, dato alguno en relación al N.I.F. del propietario del bien embargado, debe considerarse que no es precisa la constancia del N.I.F., máxime cuando si es entendido de otra manera, la imposibilidad de su obtención acarrearía el perjuicio de la acción procesal y con ello la imposibilidad de hacerse pago de la deuda por parte de la Comunidad de Propietarios acreedora.- R. 5-12-2013.- B.O.E. 25-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/25/pdfs/BOE-A-2014-773.pdf

**OBLIGACIONES FISCALES.**

– CUMPLIMIENTO. SUSPENSIÓN DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL. COMPETENCIA D.G.R.N. FRENTE A LA C.A. DE CATALUÑA EN MATERIA DE RECURSO GUBERNATIVO: S.T.C. 16-1-2014. Como se desprende de la Sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional de 16-1-2014, el art. 1 de la L. 5/2009 del Parlamento de Cataluña no puede extender la competencia autonómica a la resolución de recursos fundados en Derecho civil común o en otros Derechos civiles forales o especiales «en ningún caso», y por tanto tampoco cuando el recurso o la calificación impugnada esté basada, además, en motivos relacionados con la infracción del Derecho civil catalán. «Tal es, en definitiva, la única interpretación adecuada a la legalidad constitucional que cabe efectuar del art. 1 en conexión con el art. 3.4», dice el Tribunal Constitucional en su Sentencia de 16-1-2014 (fundamento jurídico tercero). En conclusión, procede mantener la actual doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre interpretación de la L. 5/2009, de 28 de abril, en el sentido de ser competente para resolver los denominados «recursos mixtos» contra la calificación negativa de los títulos que deban inscribirse en un Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles de Cataluña. Doctrina que resulta plenamente aplicable en el presente caso en el que si bien el defecto opuesto en la calificación recurrida se refiere a un requisito establecido en la Ley catalana del Derecho a la Vivienda, sin embargo, como ya se ha apuntado, lo que se plantea y debate en el presente expediente no es la procedencia en Derecho de tal defecto o causa obstativa para la inscripción, sino una cuestión previa de carácter procedimental cual es la interpretación del art. 254 de la L.H., en relación con la exigencia de que la calificación sea global y unitaria que impone el art. 258 de la misma Ley. Cuestión eminentemente y sin ningún género de dudas sujeta a la legislación hipotecaria, y por tanto al Derecho estatal, a la cual, además, se remite de forma expresa el art. 3.1 de la reiterada L. 5/2009 de Cataluña al señalar que «la legitimación para interponer los recursos establecidos por la presente Ley, la forma de intervención, el contenido, los plazos de presentación y la tramitación son los fijados por la L.H.». Caducados los asientos de presentación anteriores de un documento, el art. 108 del R.H. permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el Registrador –él mismo, o quien le suceda en el cargo– puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo. Como ha reiterado esta Dirección General, el Registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros Registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Pero es que, además, incluso en el caso de que el documento hubiese sido devuelto dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, tampoco estaríamos ante una calificación parcial sucesiva, pues en el caso objeto del presente expediente la que el recurrente considera como primera calificación no es tal, sino la comunicación de la suspensión de la calificación en cumplimiento del imperativo normativo impuesto por el art. 254 de la L.H.- R. 13-9-2014.- B.O.E. 9-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10271.pdf*

**OBRA NUEVA (También SEGURO DECENAL).**

– ANTIGÜEDAD: REQUISITOS. Procede primeramente aclarar que ni el art. 52.a) del R.D. 1.093/1997, de 4 de julio, ni el art. 20.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo establecen ninguna jerarquía o preferencia de medios de acreditación, por lo que el interesado puede optar por cualquiera de los cuatro medios que establecen dichos preceptos, puesto que no se señala ningún medio preferente, sino que se emplean fórmulas disyuntivas o alternativas, al decir en el párrafo a) del apartado 4 del art. 20 del citado Texto Refundido de la Ley de Suelo que «se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva (de las antiguas a que se refiere) que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta Notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título». Y es que lo que sucede en este caso es que se dan una serie de circunstancias que impiden dar por acreditada la fecha determinada de terminación de la obra e incluso dar por acreditada la descripción de la misma y ello sea cual fuere el certificado que se tenga en cuenta de los incorporados a la escritura. La forma de acreditación de la competencia del técnico lo es en función de si el técnico comparece en el otorgamiento de la escritura, se incorpora el certificado a la misma o se acompaña como documento complementario; de forma que en el caso de comparecencia al otorgamiento, la acreditación lo sería ante el Notario autorizante; en el caso de certificación unida lo será por el visado del Colegio Profesional correspondiente, y en el de la legitimación Notarial lo sería a los efectos de la autoría de la firma. De esta forma solo la comparecencia ante Notario o la legitimación de firma puesta en presencia con la acreditación de la condición de técnico competente suplen el visado del Colegio Profesional.- R. 16-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-997.pdf*

– ANTIGÜEDAD: REQUISITOS. Procede primeramente aclarar que ni el art. 52.a) del R.D. 1.093/1997, de 4 de julio, ni el art. 20.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo establecen ninguna jerarquía o preferencia de medios de acreditación, por lo que el interesado puede optar por cualquiera de los cuatro medios que establecen dichos preceptos, puesto que no se señala ningún medio preferente, sino que se emplean fórmulas disyuntivas o alternativas, al decir en el párrafo a) del apartado 4 del art. 20 del citado Texto Refundido de la Ley de Suelo que «se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva (de las antiguas a que se refiere) que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta Notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título». Y es que lo que sucede en este caso es que se dan una serie de circunstancias que impiden dar por acreditada la fecha determinada de terminación de la obra e incluso dar por acreditada la descripción de la misma y ello sea cual fuere el certificado que se tenga en cuenta de los incorporados a la escritura. Pues bien, en el supuesto de este expediente, se reúnen todos los requisitos expresados en el citado art. 52 del R.D. 1.093/1997: se prueba mediante la certificación catastral que la antigüedad de la terminación de la obra y su descripción es coincidente con el título, dicha fecha es anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante y no consta en el Registro, anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que ha sido objeto de edificación. En consecuencia no hay obstáculos para su inscripción.- R. 16-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-998.pdf*

– CATALUÑA. RECTIFICACIÓN DE DESCRIPCIÓN DE OBRA INSCRITA EN EL REGISTRO. En lo que respecta a las cuestiones procedimentales, la Dirección General de Derecho reitera los pronunciamientos de otras Resoluciones anteriores en relación a la misma, dada la competencia en materia urbanística que ostenta la Generalidad de acuerdo con el art. 149 del Estatuto de Autonomía y en materia civil, al basarse la cuestión de fondo planteada en la aplicación del Libro V. En relación al primera de estas materias, la dicción literal del art. 1 de la L. 5/2009, de 28 de abril contrasta con la interpretación efectuada por el Tribunal Constitucional de 16-1-2014 antes citada, que parte de la base de que la competencia de la Dirección General de Derecho lo es por motivo de recursos suscitados en materia foral civil, de modo análogo al art. 478 de la L. 1/2000, de 7-1-2000, de Enjuiciamiento Civil. Por su parte, ya que en el primer Fundamento de Derecho de la nota se invoca la necesidad de cumplir con las exi-

gencias de las declaraciones de obra nueva, la D.F. 1.ª del T.R. de la Ley de Suelo aprobado por R.D.Legislativo 2/2008, de 20-6-2008, y siguiendo los pronunciamientos de la S.T.C. 61/1997, de 20-3-1997, así como algunos algunas Resoluciones de la D.G.R.N., recordar que corresponde al Estado determinar qué actos de carácter urbanístico acceden al Registro (art. 51 del T.R. 2/2008, de 20-6-2008), en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia o los requisitos para que las declaraciones de obra nueva de edificaciones consolidadas por su antigüedad puedan acceder al Registro de la Propiedad, mientras que la normativa de las Comunidades Autónomas (no exclusivamente Cataluña) determina qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa.

En relación a los medios de prueba, la Dirección General de Derecho entendió en la Resolución de 27-4-2007, para un supuesto de hecho en que se ampliaba modificaba la obra para hacer constar una planta más de la existente en la finca, que el dato de que de la certificación municipal se acreditara que el Ayuntamiento conoció en fecha determinada la existencia de la planta que no constaba en el Registro y que no había abierto ningún expediente urbanístico sancionador, no permitía entender, por sí solo, que concurría el requisito previsto en la letra b) del mismo art. 52 del R.D.1.093/1997, que exige que para inscribir edificaciones de una cierta antigüedad que conste con claridad la fecha de finalización del edificio. No obstante, dado que en este caso la Dirección General de Derecho no subsume el supuesto de hecho en la declaración de obra nueva, considera que no es necesaria la acreditación documental, como se ha indicado. Parte en este punto del art. 64.2 de la L. 18/2007, de modo análogo a las diferencias que, en sede de exigibilidad de seguro decenal, efectúa el Centro Directivo.

Por otra parte, para la cuestión atinente a la necesidad de obtener la licencia de división horizontal, se parte de que, de conformidad con el art. 53 a) del R.D.1.093/1997, de 4-7-1997, y la D.G.R.N., sería necesaria salvo que del Registro resulte el número de unidades susceptibles de aprovechamiento independiente. En Cataluña, la exigencia de licencia es impuesta por el art. 187.2.r) del D.Legislativo 1/2010, de 3-8-2010, por el que se aprueba el T.R. de la Ley de Urbanismo y los arts. 5.1 letra r) y 30 del D. 64/2014, de 13-5-2014, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística. La línea interpretativa que la Dirección General de Derecho sigue en esta Resolución es la sentada ya en pronunciamientos anteriores, como las citadas en su Fundamento de Derecho Tercero (Fundamentos de Derecho Primero de la R. 10-2-2010 y Segundo de las RR. 27-12-2011 y 24-2-2012, que además inciden en la necesidad del transcurso de los plazos de prescripción de la acción de restablecimiento de legalidad urbanística). Pero además, en el presente caso invoca el principio de legitimación del art. 38 de la L.H. para fundamentar la existencia de la obra, postura que contrasta con los pronunciamientos judiciales sobre la no extensión del mismo a los datos de hecho.

Por último, entiende cubiertas las exigencias del principio de especialidad impuesto por el art. 9 de la L.H. y más concretamente por los arts. 8.4 de la L.H. y 553.9 del Libro V, en lo que atañe a la descripción de elementos privativos (por el concreto supuesto de hecho planteado, donde los linderos por planta eran los mismos que los del edificio) y por enumerar someramente algunos de los elementos comunes en los estatutos. Además, en materia de superficies, la Resolución de 14-1-2013 entendió que la precisa descripción de la finca en el título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad, no puede imponer más precisión en cuanto a la descripción de su superficie, que la que afecta a su individualidad, es decir, la total construida y útil, única que puede ser exigida quedando salvado con ello, en cuanto coincidente con la licencia que ha servido de base a la declaración, todos los requisitos administrativos exigibles por la legislación urbanística aplicable.- R. 2-7-2014.- D.G.G.C. 17-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014)

*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6666/1364626.pdf*

– CONTROL DE LOS USOS PERMITIDOS EN LA EDIFICACIÓN. De la regulación legal resulta indubitado que el uso autorizado no es una característica accidental de la edificación sino que forma parte de su estructura integrando el contorno que delimita su contenido. De aquí se sigue que la alteración del uso permitido implica una alteración del contenido del derecho de propiedad, de la propiedad misma. El control administrativo en relación a si una edificación concreta y determinada puede ser objeto de un uso específico se lleva a cabo con carácter previo mediante la oportuna licencia de edificación y determinación de usos y posteriormente con la licencia de ocupación (o autorización semejante) que tiene por objeto la verificación de que la edificación autorizada se ha llevado de acuerdo a (entre otras cosas)

los usos previstos y aprobados. La contravención de la normativa urbanística se reprime de acuerdo a la aplicación de las previsiones sobre disciplina mediante las sanciones contempladas al respecto. La inscripción se verifica acreditando la concurrencia de los requisitos establecidos por la normativa urbanística o bien acreditando por medio de certificado o documento hábil que han transcurrido los plazos para el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición de conformidad con lo previsto en el art. 20 del R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo en su redacción vigente al tiempo de la autorización y presentación. La correspondencia entre usos autorizados y descripción registral se garantiza, en el primer caso, que es el que interesa a los efectos del presente expediente, por la aseveración del técnico competente de que la descripción hecha en el título se ajusta al proyecto para el que se otorgó la autorización, sin perjuicio de que cuando dicha descripción conste también en la propia licencia testimoniada en la escritura aquella concordancia la pueda apreciar también el Registrador, sin que ello exima de la aportación de la correspondiente certificación técnica.- R. 21-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5681.pdf*

– DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN. Respecto a la primera de las fincas, esto es la que no consta inmatriculada ni puede intabularse por falta de acreditación de la previa adquisición en forma fehaciente por el causante, no puede más que confirmarse la calificación. El art. 205 de la Ley Hipotecaria es claro en este punto: «Serán inscribibles, sin necesidad de previa inscripción, los títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos...». En cuanto a la segunda de las fincas, constando inscrita a favor de persona distinta del causante de la sucesión, se produce un incumplimiento del fundamental principio registral del tracto sucesivo. Por último, respecto de la declaración de obra nueva sobre la tercera finca reseñada, el art. 45 del R.D. 1093/1997 determina entre otros requisitos que se exigen para la inscripción de las declaraciones de obra nueva, el siguiente: «A tal efecto, deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificados,...».- R. 12-5-2014.- B.O.E. 11-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7346.pdf*

– EXCEPCIÓN DEL AUTOPROMOTOR. El concepto de autopromotor individual no debe ser objeto de interpretaciones rigoristas o restrictivas, sino que ha de interpretarse de forma amplia. Así lo destacan, entre otras, las RR. 9-7-2003, y 5 y 6-4-2005, que admiten comprender en tal concepto legal tanto a las personas físicas como a las personas jurídicas, dado que en última instancia estas son una sola entidad, esto es, son individuales siguiendo un criterio numérico. En esta línea interpretativa, la Resolución-Circular reseñada afirmó la inclusión dentro del mismo de la comúnmente llamada «comunidad valenciana» para la construcción de edificios; si bien únicamente cuando las circunstancias arquitectónicas de la promoción de viviendas así lo permitan, y respecto de cada uno de los promotores que se asocien en cuanto a su propia vivienda unifamiliar para cuya construcción se han constituido en comunidad. En suma, el concepto de autopromotor individual ha de interpretarse en contraposición al promotor colectivo que contempla la propia Ley. Este criterio ha sido reiterado en numerosas ocasiones por este Centro Directivo (cfr. RR. 22-7-2010; 25-3 y 26-8-2011, y 13-12-2012, entre otras). El hecho de que la única vivienda unifamiliar pertenezca en copropiedad a tres personas distintas no impide que puedan ser considerados como autopromotores individuales a estos efectos si se tiene en cuenta la finalidad de la norma debatida.- R. 16-5-2014.- B.O.E. 11-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7351.pdf*

– LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN. La Comunidad Autónoma de Galicia tiene competencias para determinar la exigencia o no de licencia de ocupación para determinadas edificaciones. Pero no entra dentro de sus competencias determinar cuáles son los requisitos necesarios para que las escrituras de obra nueva terminada sean inscribibles en el Registro de la Propiedad, pues como se ha expresado, ello es de competencia estatal. Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las escrituras de obra nueva terminada, el art. 20 de la Ley de Suelo exige, además de otros requisitos, en su apartado 1.b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne

las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable.- R. 4-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3609.pdf*

– POR ANTIGÜEDAD: ACREDITACIÓN DE LA FECHA DE TERMINACIÓN. RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO DE INTERPOSICIÓN CUANDO ALGÚN OTRO LEGITIMADO PARA INTERPONERLO HA INSTADO CALIFICACIÓN DE REGISTRADOR SUSTITUTO. En el caso del procedimiento registral nos encontramos, como ratifica la S.T.S. 3-1-2011, ante un procedimiento especial, especialidad que se extiende también al recurso contra la calificación y a la calificación por sustitución, integrando uno de los denominados procedimientos triangulares, en el que ha de primar la seguridad jurídica y en el que no se enfrentan el interés de la Administración y del administrado, sino el de diversos administrados entre sí –quien solicita la inscripción y quien como consecuencia de ella va a verse expulsado del Registro o afectado por su contenido– por lo que no hay razón alguna para que prime el interés de uno de ellos (quien no recurrió la resolución denegatoria) frente al de otros terceros (los perjudicados o afectados por la inscripción) –como ha declarado la S.A.P. Sevilla de 26-4-2010, «razones de certeza y seguridad jurídica, así como de incidencia respecto de terceros, exigen el cumplimiento estricto de los plazos y la especialidad procedimental registral» (vid. por todas, R. 30-1-2014)–. Y es desde esta perspectiva, obligadamente renovada por el necesario acatamiento de la doctrina jurisprudencial reseñada, desde la que ha de revisarse igualmente la doctrina de este Centro Directivo sobre la eficacia suspensiva de la solicitud de la calificación sustitutoria sobre el plazo para recurrir de los legitimados para ello respecto de quienes no hayan solicitado dicha intervención registral sustitutoria, doctrina basada, al menos en parte, en postulados que ya no pueden mantenerse. Por tanto, una vez notificada la calificación negativa inicial del Registrador sustituido tanto al presentante/interesados como al Notario o autoridad que expidió el documento calificado, cada uno de los legitimados en cada caso para ello podrá ejercitar separada e independientemente de los demás los derechos que la ley les concede frente a tal calificación desfavorable, de forma que en caso de optar por recurrir ante esta Dirección General el plazo para interponer dicho recurso es independiente para cada uno de los interesados conforme al art. 326 de la L.H. En caso de que alguno de los legitimados para ello opte por solicitar la calificación sustitutoria prevista en el art. 19 bis de la L.H., no por ello quedan privados los demás interesados de su derecho a recurrir ante la Dirección General contra la calificación, por lo que tampoco hay motivo para entender que el plazo preclusivo que impone la ley para dicha interposición tempestiva quede suspendido o prorrogado en función de una actuación a la que son ajenos. De forma que dicho plazo se rige por lo dispuesto en las reglas generales, esto es, un mes desde la recepción de la notificación. Por el contrario, respecto del interesado que solicitó la calificación sustitutoria, solo respecto de él y solo respecto de los concretos defectos de los que haya solicitado su revisión motivando su discrepancia, el plazo de un mes del art. 326 de la L.H. se computa no desde la notificación de la calificación inicial, sino desde la notificación de la calificación sustitutoria que haya confirmado tales defectos, pues así resulta de la regla 5.ª del art. 19 bis de la L.H., que establece una regulación especial para el interesado que ha optado por la calificación del Registrador sustituto, como lo demuestra la dicción del propio precepto en que se dice que «devolverá este (el título) al interesado (que es el que ha ejercitado la opción ante el Registrador sustituto) a los efectos de la interposición del recurso frente a la calificación del Registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el Registrador sustituido con los que el Registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad.», añadiendo la propia regla 5.ª que «el Registrador sustituto se ajustará a los defectos señalados por el Registrador sustituido y respecto de los que los interesados hubieran motivado su discrepancia en el escrito en el que soliciten su intervención». Se plantea el caso en que uno de los interesados opte por recurrir y otro u otros opten por pedir la calificación sustitutoria. En este caso se origina una situación de pendencia en la calificación inicial que se traslada al propio recurso, pues la calificación constituye su objeto, objeto que queda provisionalmente en situación de indeterminación o incerteza. Por tanto, en este caso el procedimiento del recurso queda sujeto a un factor ajeno al mismo que lo condiciona (suerte de «litispendencia») que obliga a que el Registrador sustituido informe al Centro Directivo del resultado de dicha calificación sustitutoria a efectos de coordinación. Así, en caso de que la misma sea favorable para el solicitante, debe entenderse que, al revocar la calificación primitiva, que era la recurrida, este Centro Directivo deberá sobreseer el procedimiento de recurso, al quedar sobrevenidamente sin objeto (en este

caso la inscripción no se produciría por una subsanación forzada por la calificación, sino por una revocación de la calificación inicial, por lo que no sería aplicable la previsión del art. 325 de la L.H. que permite compatibilizar el recurso y la subsanación del título). Por el contrario, en caso de que la calificación sustitutoria confirme los defectos señalados por la inicial, esta Dirección General podrá continuar sustanciando el expediente y resolver el recurso interpuesto por otro interesado (y ello sin perjuicio de la posibilidad del interesado que instó la aplicación del cuadro de sustituciones para interponer, a su vez, recurso en el plazo de un mes contado desde la notificación de la calificación sustitutoria). Pero una cosa es que se produzca la suspensión de la resolución de la Dirección General en el trámite de recurso ya interpuesto dentro de plazo y otra diferente es que se pretenda la suspensión o interrupción del plazo mismo para interponer el recurso por uno de los interesados que dejó pasar los plazos y que pretenda aprovecharse de una tramitación no instada por él y a la que es ajena, pues el plazo de interposición de recurso para los interesados que no hayan acudido a la opción del art. 19 bis de la L.H. es el de un mes (o dos meses si se trata de recurso judicial) desde la notificación de la calificación negativa del art. 322 de la L.H., única que se les notifica a los que no interpusieron la opción de la calificación del Registrador sustituto. Tratándose de una ampliación de obra como la que se declara en la escritura en la que no solo se amplía a una tercera planta la edificación, que en los títulos y en el Registro de la Propiedad venía figurando con dos plantas, sino que se amplía la superficie construida en cada una de las plantas baja y primera ya existentes, lo importante respecto al requisito de «la terminación de la obra en fecha determinada» no es «el año de construcción» que aparece en un recuadro de la certificación catastral expresando que es el año 1970, sino la fecha determinada de la ampliación de obra respecto a la nueva planta más y respecto a la ampliación de construcción de las dos plantas ya existentes.- R. 23-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5687.pdf*

– POR ANTIGÜEDAD: RÉGIMEN JURÍDICO. Se presenta en el Registro una escritura de declaración de una edificación que se describe conforme a una certificación catastral descriptiva y gráfica que expresa una superficie construida de 202 metros cuadrados construidos terminada en el año 2006, según el propio certificado catastral. Pero a la misma escritura se incorpora una licencia de obras en la que solo se autoriza para construir 193,28 metros cuadrados y un certificado de arquitecto que declara que dicha obra se ajusta al proyecto para el cual se obtuvo la licencia. La afirmación del Notario de que las licencias y certificado técnico se incorporan «a otros muy importantes efectos, pero no a los de la descripción de la obra nueva que se declara», junto con la acertada afirmación de la Registradora sustituta de que «la inscripción registral no puede crear una apariencia de legalidad respecto a una construcción que no se ha realizado ajustándose a la licencia concedida», conllevan a que, una vez que se ha aclarado por diligencia que la inscripción se solicita por la vía del número 4 del art. 20 de la Ley de Suelo, y no por la del número 1, tales licencias y certificados incorporados a la escritura no debieran siquiera mencionarse en la inscripción registral que se practique, so pena de incurrir en esa falsa apariencia de legalidad global de la edificación que pudiera inducirse de la redacción del documento Notarial pero que la inscripción y el principio de especialidad registral no deben reflejar.- R. 22-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9233.pdf*

– POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS. SEGURO DECENAL: EXCEPCIÓN DEL AUTOPROMOTOR. En el presente caso la certificación técnica incorporada a la escritura para acreditar la antigüedad de la obra y su descripción coincidente con el título debe reputarse suficiente pues, con independencia de que contenga referencia a determinadas fotografías, es indudable que comporta una afirmación sobre tales extremos, también basada en los demás elementos expresados (como indica el recurrente), y según la norma reglamentaria referida se confía a la exclusiva responsabilidad del técnico certificante la garantía de la veracidad y exactitud de los mismos. Por lo demás, en las certificaciones catastrales incorporadas figura 2001 como año de construcción de las referidas edificaciones. En el supuesto de hecho a que se refiere el título presentado, se plantea si en este caso resulta o no de aplicación la excepción que respecto de la obligación de la constitución del seguro decenal introdujo la L. 53/2002, de 30-12-2002, para el «supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio». La Ley, como se ha dicho, exige un doble requisito, subjetivo y objetivo para admitir la exoneración del seguro, pues ha de tratarse de un «autopromotor individual» y, además, de «una única vivienda unifamiliar para

uso propio» (cfr. Resoluciones de 11-2 y 9-7-2003 y Resolución-Circular 3-12-2003). En el presente caso no concurre el requisito objetivo de la exoneración de tal obligación, pues no se trata de una edificación integrada por una única vivienda unifamiliar sino de dos edificaciones distintas.- R. 14-5-2014.- B.O.E. 11-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7350.pdf*

– POR ANTIGÜEDAD: SERVIDUMBRES DE USO PÚBLICO. Como ha señalado la doctrina científica en feliz expresión, que las Resoluciones citadas incorporaron a la doctrina oficial de este Centro Directivo, las limitaciones públicas (procedentes del Derecho administrativo sectorial) deberían ser limitaciones publicadas, reforzando la eficacia y oponibilidad erga omnes que le atribuye su origen legal mediante la cognoscibilidad que genera su publicación tabular mediante su constancia en las concretas fincas afectadas. Pero es igualmente cierto, como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 11 de junio de 2013, 1.a y 2.a), que así como en el caso de los bienes de dominio público dicha corriente normativa terminó desembocando en un cambio total de paradigma, invirtiéndose la regla general, ahora enunciada en el art. 36 de la L. 33/2003 que impone un régimen de obligatoriedad general de la inscripción de todos los bienes de dominio público (recientemente reiterado en el preámbulo de la L. 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la L. 22/1988, de 28 de julio, de Costas), por el contrario en el caso de las servidumbres legales la citada tendencia normativa no ha culminado, por el momento, del mismo modo, de suerte que tales servidumbres, entendidas como delimitaciones del contorno ordinario del derecho de dominio de las fincas afectadas más que como gravámenes singulares, siguen en su mayoría produciendo sus efectos como limitaciones legales del dominio sin necesidad de inscripción separada y especial (cfr. arts. 26.1 y 37.3 de la Ley Hipotecaria). En el caso concreto que ahora interesa, la especificidad que define la naturaleza de los bienes afectados por las servidumbres impuestas por la Ley y el Reglamento de Aguas y para su protección estriba en su «contigüidad» o «proximidad» respecto del dominio público hidráulico. Y si bien es cierto que en los supuestos de mera «proximidad», esto es, cuando la finca situada en la zona afectada por la servidumbre colinde con otra finca de dominio privado medianera entre aquella y el cauce público de un río, la situación del predio sirviente en cuanto tal quedará sometido a un régimen de opacidad registral, por el contrario, en los casos de contigüidad al demanio la propia mención registral de colindancia con el mismo da a conocer por sí misma la sumisión de la finca de que se trate a la servidumbre legal. Y por ello precisamente, y a fin de evitar perjuicios a terceros de buena fe que confiados en los pronunciamientos del Registro pudieran adquirir edificaciones en situación de ilegalidad, la Ley de Suelo, desde la modificación introducida por el art. 24 del R.D.L. 8/2011, de 1 de julio, impone un nuevo control preventivo, impidiendo la inscripción de las declaraciones de obra nueva antigua cuando la comprobación por el Registrador sobre la no contradicción con las limitaciones derivadas de las servidumbres legales no obtenga un resultado positivo. Y en este sentido la actuación impuesta al Registrador de «comprobación» de que el suelo sobre el que se declara la edificación antigua no está afectado por una servidumbre que limite el uso edificatorio o el ius aedificandi del titular de la finca debe traducirse, como ha sucedido en el caso ahora debatido, en una suspensión de la inscripción hasta tanto se acredita la correspondiente autorización administrativa o la innecesariedad de la misma por ubicarse la concreta edificación fuera de la zona afectada por la servidumbre o limitación legal del dominio, sin que este régimen legal tuitivo del dominio público hidráulico pueda quedar dispensado o suplido en este caso por la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada, no solo por tener un objeto y finalidad distinta, sino porque, además la descripción de la edificación a que alude no coincide con la declarada en el título (según aquella tiene una superficie de 41 metros cuadrados, según este 61,91), ni por la fotografía incorporada al título y obtenida de la cartografía del Gobierno de Cantabria, que en cualquier caso, por sus características, no permite ubicar la construcción dentro de la parcela ni la distancia entre aquella y el cauce del río con el que linda esta.- R. 27-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3540.pdf*

– POR ANTIGÜEDAD: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. Procede que esta Dirección se pronuncie ahora sobre este nuevo supuesto de hecho, es decir, si solicitada la inscripción de una obra nueva de edificación antigua, ubicada sobre una parcela de suelo no urbanizable y de especial protección, al amparo del art. 20.4 de la Ley de Suelo, pueden entenderse cumplidos los requisitos previstos en el citado precepto y, en particular, si puede entenderse que concurre el requisito de que en re-

lación a la edificación de que se trata no procede ya la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes. Como dice la Resolución de este Centro Directivo de 6-5-2013: «el legislador sigue exigiendo que el Registrador califique la antigüedad suficiente para considerar posible la prescripción de las acciones que pudieran provocar la demolición y, además que compruebe que la edificación no se encuentra sobre suelo demanial o afectado por servidumbres de uso público». Y en esta calificación el Registrador, como afirmó la R. 11-12- 2012, deberá «constatar, por lo que resulte del Registro [y, cabe añadir, del propio título calificado], que la finca no se encuentra incluida en zonas de especial protección», en aquellos casos en que la correspondiente legislación aplicable imponga un régimen de imprescriptibilidad de la correspondiente acción de restauración de la realidad física alterada, pues en tales casos ninguna dificultad existe para que el Registrador aprecie la falta del requisito de la prescripción, dado que su ausencia no queda sujeta a plazo y su régimen resulta directamente de un mandato legal. Cosa distinta de ello es que, a falta de constancia de datos en el Registro y en la documentación presentada de los que pueda derivarse o deducirse que se esté en el caso concreto en presencia de un supuesto de obra o edificación sujeto a un régimen legal de imprescriptibilidad de las correspondientes acciones de protección de la legalidad urbanística, deba mantenerse el criterio, reiteradamente sostenido por este Centro Directivo, de que lo que se ha de probar para obtener la inscripción, por la vía ahora examinada, de las declaraciones de obras antiguas es la fecha de la antigüedad de la obra, con antigüedad superior al plazo establecido por la legislación para la prescripción de la acción de disciplina urbanística, pero no necesariamente la efectiva extinción, por prescripción, del derecho de la Administración para la adopción de tales medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística (vid. RR. 12-11 y 11-12-2012), sin necesidad por tanto de exigir una compleja prueba de hechos negativos, pero sin perjuicio de que si dicha prueba obra en el Registro o en la documentación presentada el Registrador la tome en cuenta en su calificación. Por tanto, el Registrador habrá de calificar la posible imprescriptibilidad de la acción de restauración de la realidad física alterada, con posible demolición de lo edificado, por lo que resulte del Registro y del documento calificado. Por tanto, el Registrador habrá de calificar la posible imprescriptibilidad de la acción de restauración de la realidad física alterada, con posible demolición de lo edificado, por lo que resulte de Registro y del documento calificado. En el primer caso –dada la falta de constancia, con carácter general, del planeamiento urbanístico en el Registro– bien a través de la anotación preventiva de la correspondiente incoación de expediente sobre disciplina o restauración de la legalidad urbanística (vid. art. 51.1.c), de la Ley de Suelo de 2008), bien a través de la constancia registral de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente a la finca. En el presente caso consta en el folio registral y en el propio título calificado el carácter rústico de la parcela sobre la que se declara la edificación, dato concordante con la certificación catastral aportada, circunstancia que obviamente la Registradora puede y debe tomar en consideración en su calificación, y que puesta en relación con el mandato normativo de los arts. 208 y 212.1 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y su norma de imprescriptibilidad de las acciones de restauración de la legalidad urbanística y de derribo, llevan a la lógica conclusión de que no se cumple la premisa objetiva de aplicación del art. 20.4 de la Ley de Suelo en cuanto a que se trate de «construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes», norma que, por tanto, al no ser aplicable no daría cobertura a una solicitud de inscripción en un supuesto como el presente.- R. 22-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5684.pdf*

– POR ANTIGÜEDAD: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO. Procede que esta Dirección se pronuncie ahora sobre este nuevo supuesto de hecho, es decir, si solicitada la inscripción de una obra nueva de edificación antigua, ubicada sobre una parcela de suelo no urbanizable y de especial protección, al amparo del art. 20 número 4 de la Ley de Suelo, pueden entenderse cumplidos los requisitos previstos en el citado precepto y, en particular, si puede entenderse que concurre el requisito de que en relación a la edificación de que se trata no procede ya la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes. Como dice la Resolución de este Centro Directivo de 6-5-2013: «el legislador sigue exigiendo que el Registrador califique la antigüedad suficiente para considerar posible la prescripción de las ac-

ciones que pudieran provocar la demolición y, además que compruebe que la edificación no se encuentra sobre suelo demanial o afectado por servidumbres de uso público». Y en esta calificación el Registrador, como afirmó la R. 11-12-2012, deberá «constatar, por lo que resulte del Registro [y, cabe añadir, del propio título calificado], que la finca no se encuentra incluida en zonas de especial protección», en aquellos casos en que la correspondiente legislación aplicable imponga un régimen de imprescriptibilidad de la correspondiente acción de restauración de la realidad física alterada, pues en tales casos ninguna dificultad existe para que el Registrador aprecie la falta del requisito de la prescripción, dado que su ausencia no queda sujeta a plazo y su régimen resulta directamente de un mandato legal. Cosa distinta de ello es que, a falta de constancia de datos en el Registro y en la documentación presentada de los que pueda derivarse o deducirse que se esté en el caso concreto en presencia de un supuesto de obra o edificación sujeto a un régimen legal de imprescriptibilidad de las correspondientes acciones de protección de la legalidad urbanística, deba mantenerse el criterio, reiteradamente sostenido por este Centro Directivo, de que lo que se ha de probar para obtener la inscripción, por la vía ahora examinada, de las declaraciones de obras antiguas es la fecha de la antigüedad de la obra, con antigüedad superior al plazo establecido por la legislación para la prescripción de la acción de disciplina urbanística, pero no necesariamente la efectiva extinción, por prescripción, del derecho de la Administración para la adopción de tales medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística (vid. RR. 12-11 y 11-12-2012), sin necesidad por tanto de exigir una compleja prueba de hechos negativos, pero sin perjuicio de que si dicha prueba obra en el Registro o en la documentación presentada el Registrador la tome en cuenta en su calificación. Por tanto, el Registrador habrá de calificar la posible imprescriptibilidad de la acción de restauración de la realidad física alterada, con posible demolición de lo edificado, por lo que resulte del Registro y del documento calificado. Estando vigente el R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en el momento del otorgamiento de la escritura calificada (atendiendo en este caso a la de rectificación que complementa la rectificada), dicho texto legal deberá ser el canon normativo que se aplique para dilucidar la cuestión de fondo planteada (vid. R. 17-1-2012). Incluso tratándose de actas o escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determina norma de protección de legalidad urbanística pero presentadas en el Registro de la Propiedad durante su vigencia, debe exigir el Registrador su aplicación, pues el objeto de su calificación se extiende a los requisitos exigidos para la inscripción (vid. R. 1-3-2012). Ahora bien, este criterio no llega al punto de traducirse en un régimen de aplicación retroactiva de las normas materiales o sustantivas que regulan los requisitos de legalidad de la actividad edificatoria, como pueden ser las relativas a las licencias necesarias o las afectantes al régimen de prescripción de las acciones de restauración de la realidad física (cfr. R. 6-5-2013), ámbito en el que rige el principio general de irretroactividad de las normas sancionadoras o restrictivas de derechos. Como declaró la citada Resolución, el derecho transitorio en esta materia «determina la prohibición de aplicación retroactiva de aquella regla de legalidad material, dada su condición de norma sancionadora o restrictiva de derechos (cfr. art. 9, apdo. 3, de la Constitución, y D.T. 3.ª del Código Civil); con exclusión, por ello, de cualquier aplicación limitadamente retroactiva del precepto, tan solo posible en el caso de las normas procesales o adjetivas (incluidas las de carácter registral), respecto de los hechos materiales realizados antes de la entrada en vigor de la ley nueva».- R. 11-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4431.pdf*

– SEGURO DECENAL. Respecto del ámbito concreto de la excepción legal introducida por el art. 105 la L. 53/2002, de 30 de diciembre, en relación con el autopromotor, es doctrina reiterada de esta Dirección General que el concepto de autopromotor individual no debe ser objeto de interpretaciones rigoristas o restrictivas, sino que ha de interpretarse de forma amplia. Lo que trata de expresar la norma, cuando establece que se ha de tratar de «una única vivienda unifamiliar para uso propio», es que la excepción se contrae a una sola (única) edificación (con destino a vivienda) por autopromotor, de modo que lo que trata de evitar el legislador mediante este requisito es que el promotor pueda excluir del seguro decenal un número indefinido e ilimitado de viviendas unifamiliares (edificaciones separadas) con la mera declaración de que va a destinarlas a uso propio, circunstancia que sería posible de no haberse establecido legalmente esta condición. En el presente caso no concurre el requisito objetivo de la exoneración de tal obligación, pues no se trata de una edificación integrada por una única vivienda unifamiliar ya que, como se pone de relieve en la nota de calificación, de la descripción del edificio único se desprende la

existencia de elementos comunes –cfr. arts. 396 del Código Civil y 3.b) de la Ley de Propiedad Horizontal–. Por ello, la construcción no puede considerarse individual por cada propietario respecto de su entidad (lo que hubo en su momento fue una declaración conjunta de construcción del edificio y un acto de cesación de comunidad ulterior), sino que, por su propia naturaleza, es un acto colectivo (cfr. art. 398 del Código Civil), lo que resulta corroborado toda vez que el arquitecto director de la obra certifica igualmente sobre la terminación de la obra de un edificio de dos viviendas (bifamiliar); y en los mismos términos se concede la licencia de obra por el Ayuntamiento, dándose la misma circunstancia a que se refería la citada R. 9-5-2007 y las más recientes de 23-7-2010 y 25-3-2011, pues la licencia municipal de obras no lo es para una vivienda unifamiliar, sino para dos viviendas unifamiliares. Además, del texto de la escritura se infiere claramente que el inmueble descrito, aún dividido horizontalmente, está destinado a pertenecer a distintos dueños.- R. 29-4-2014.- B.O.E. 23-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/06/23/pdfs/BOE-A-2014-6586.pdf*

– SEGURO DECENAL. DONACIÓN DE VIVIENDA REALIZADA POR EL AUTOPROMOTOR. El Registrador suspende la inscripción solicitada porque considera que, al no haber transcurrido diez años desde que se declaró la obra nueva de la vivienda donada y no acreditarse la suscripción del seguro decenal, es necesario que las donatarias liberen a los donantes de la obligación de constituir el seguro referido (exoneración que deberá ser manifestada por un defensor judicial por existir conflicto de intereses entre las donatarias y los donantes); y que los donantes acrediten que la vivienda ha sido utilizada para uso propio. El recurrente mantiene que la donación no queda comprendida en el supuesto normativo para el cual, en caso de transmisión de una única vivienda unifamiliar construida por el autopromotor para uso propio en el plazo de diez años, sin haber constituido el seguro decenal, es necesario que tal autopromotor acredite haber utilizado la vivienda y sea expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de dicha garantía. Pero tal criterio no puede ser acogido por este Centro Directivo, pues de la interpretación literal y finalista de la norma referida se desprende inequívocamente que, tratándose de una transmisión «inter vivos», entra en juego la garantía prevista por la Ley, sin que el hecho de que se trate de una transmisión gratuita constituya motivo de exoneración.- R. 10-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2338.pdf*

**ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (También EQUIDISTRIBUCIÓN, REPARCELACIÓN y URBANISMO).**

– ANDALUCÍA: ACTOS REVELADORES DE PARCELACIÓN. Sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el Registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola la afirmación de que exista tal parcelación ilegal, ya que para ello es necesario, bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuyera el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente (cfr. R. 12-2-2001), bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación. Ahora bien, no habiéndose aportado licencia urbanística, existiendo expediente de infracción urbanística, que consta registralmente mediante la correspondiente anotación preventiva con efectos de prohibición de disponer referida específicamente a esa escritura citada –lo que hace irrelevante el que la escritura sea de fecha anterior a la anotación– la inscripción no es posible. Resultaría absurdo y contrario a la legalidad vigente, que habiéndose iniciado el procedimiento del art. 79 del R.D. 1.093/1997, por no aportarse licencia urbanística, y habiendo culminado el procedimiento con la anotación con efecto de prohibición de disponer letra A), (concretada en no inscribir una escritura determinada) ahora, se obviara la licencia, se desconociera la anotación, y se admitiera la inscripción de la compraventa calificada.- R. 25-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8103.pdf*

– INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: FINCA YA INMATRICULADA. SEGREGACIÓN DE FINCA: COMUNICACIÓN AL AYUNTAMIENTO QUE CONCEDIÓ LA LICENCIA SEGÚN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA. No procede la inmatriculación solicitada por estar ya previamente inscrita la finca, siendo la actuación procedente la reanudación del tracto sucesivo

interrumpido respecto de las concretas fincas registrales señaladas por la Registradora, y ello cualesquiera que fueran las razones que motivaran en su día la interrupción de la cadena de titularidades y la relevancia que pudiera tener en tal interrupción del tracto la apuntada cuestión del «nasciturus», que el recurrente solo menciona en su escrito pero no desarrolla, la cual tampoco podría haber sido abordada en el presente recurso dado el objeto del mismo. Respecto al cumplimiento del requisito de remisión al Ayuntamiento de la escritura de segregación dentro de los tres meses posteriores a la concesión de la licencia, establecido por el art. 66 de la L.O.U.A., hay que tener en cuenta que la escritura había sido ya presentada con anterioridad, y obra en el expediente, por lo que aun cuando se ha incumplido por el Notario el requisito legal de que la autorización de la escritura pública no deber ser anterior a la preceptiva declaración municipal, no cabe duda de que la finalidad esencial perseguida en este punto por el art. 66.5 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no es otra que permitir que el Ayuntamiento pueda comprobar si la escritura autorizada respeta fielmente los términos de la licencia o de la declaración de innecesariedad en su caso, está plenamente cumplida, pues esta última se concede con pleno conocimiento del contenido de aquella, y por tanto, existe perfecta adecuación entre lo permitido y lo ejecutado, aunque se haya invertido el orden temporal que exigía que la autorización municipal, como acto reglado de intervención preventiva en materia de disciplina urbanística, fuera previa a la autorización de la escritura.- R. 18-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4441.pdf*

– OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO. Procede que esta Dirección se pronuncie ahora sobre este nuevo supuesto de hecho, es decir, si solicitada la inscripción de una obra nueva de edificación antigua, ubicada sobre una parcela de suelo no urbanizable y de especial protección, al amparo del art. 20 número 4 de la Ley de Suelo, pueden entenderse cumplidos los requisitos previstos en el citado precepto y, en particular, si puede entenderse que concurre el requisito de que en relación a la edificación de que se trata no procede ya la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes. Como dice la Resolución de este Centro Directivo de 6-5-2013: «el legislador sigue exigiendo que el Registrador califique la antigüedad suficiente para considerar posible la prescripción de las acciones que pudieran provocar la demolición y, además que compruebe que la edificación no se encuentra sobre suelo demanial o afectado por servidumbres de uso público». Y en esta calificación el Registrador, como afirmó la R. 11-12-2012, deberá «constatar, por lo que resulte del Registro [y, cabe añadir, del propio título calificado], que la finca no se encuentra incluida en zonas de especial protección», en aquellos casos en que la correspondiente legislación aplicable imponga un régimen de imprescriptibilidad de la correspondiente acción de restauración de la realidad física alterada, pues en tales casos ninguna dificultad existe para que el Registrador aprecie la falta del requisito de la prescripción, dado que su ausencia no queda sujeta a plazo y su régimen resulta directamente de un mandato legal. Cosa distinta de ello es que, a falta de constancia de datos en el Registro y en la documentación presentada de los que pueda derivarse o deducirse que se esté en el caso concreto en presencia de un supuesto de obra o edificación sujeto a un régimen legal de imprescriptibilidad de las correspondientes acciones de protección de la legalidad urbanística, deba mantenerse el criterio, reiteradamente sostenido por este Centro Directivo, de que lo que se ha de probar para obtener la inscripción, por la vía ahora examinada, de las declaraciones de obras antiguas es la fecha de la antigüedad de la obra, con antigüedad superior al plazo establecido por la legislación para la prescripción de la acción de disciplina urbanística, pero no necesariamente la efectiva extinción, por prescripción, del derecho de la Administración para la adopción de tales medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística (vid. RR. 12-11 y 11-12-2012), sin necesidad por tanto de exigir una compleja prueba de hechos negativos, pero sin perjuicio de que si dicha prueba obra en el Registro o en la documentación presentada el Registrador la tome en cuenta en su calificación. Por tanto, el Registrador habrá de calificar la posible imprescriptibilidad de la acción de restauración de la realidad física alterada, con posible demolición de lo edificado, por lo que resulte del Registro y del documento calificado. Estando vigente el R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en el momento del otorgamiento de la escritura calificada (atendiendo en este caso a la de rectificación que complementa la rectificada), dicho texto legal deberá ser el canon normativo que se aplique para dilucidar la cuestión de fondo planteada (vid. R. 17-1-2012). Incluso tratándose de actas o escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determina norma de protección de legalidad urbanística

pero presentadas en el Registro de la Propiedad durante su vigencia, debe exigir el Registrador su aplicación, pues el objeto de su calificación se extiende a los requisitos exigidos para la inscripción (vid. R. 1-3-2012). Ahora bien, este criterio no llega al punto de traducirse en un régimen de aplicación retroactiva de las normas materiales o sustantivas que regulan los requisitos de legalidad de la actividad edificatoria, como pueden ser las relativas a las licencias necesarias o las afectantes al régimen de prescripción de las acciones de restauración de la realidad física (cfr. R. 6-5-2013), ámbito en el que rige el principio general de irretroactividad de las normas sancionadoras o restrictivas de derechos. Como declaró la citada Resolución, el derecho transitorio en esta materia «determina la prohibición de aplicación retroactiva de aquella regla de legalidad material, dada su condición de norma sancionadora o restrictiva de derechos (cfr. art. 9, apdo. 3, de la Constitución, y D.T. 3.ª del Código Civil); con exclusión, por ello, de cualquier aplicación limitadamente retroactiva del precepto, tan solo posible en el caso de las normas procesales o adjetivas (incluidas las de carácter registral), respecto de los hechos materiales realizados antes de la entrada en vigor de la ley nueva».- R. 11-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4431.pdf*

– REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: CADUCIDAD DE LA AFECCIÓN PREVISTA EN LOS ARTÍCULOS 19 Y 20 DEL R.D. 1.093/1997, DE 4 DE JULIO. Es objeto de debate en este recurso si es posible prorrogar a solicitud del agente urbanizador la nota marginal de afección a las cargas urbanísticas y al pago de la cuenta de liquidación extendida al margen de determinadas fincas con fecha 6 de noviembre de 2006, habida cuenta de la imposibilidad de elaborar la cuenta definitiva de liquidación, en tanto no se proceda a la inscripción del modificado del Proyecto de Reparcelación, ya aprobado por el Ayuntamiento pero aún no documentado ni presentado a inscripción. Por su parte el art. 20 del R.D. 1.093/1997 en su apartado primero establece: «La afección caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación o compensación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso, pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección». En cuanto al caso específico planteado, el recurso no puede prosperar puesto que no existe previsión legal de prórroga de la nota marginal practicada, por lo que esta caducará transcurrido su plazo. Tampoco se anotaron las sentencias recaídas en los procedimientos reseñados y que habrían tenido sus propios plazos de vigencia por lo que los titulares que no hayan intervenido en el expediente no resultarán obligados al pago de las cuotas urbanísticas por haber caducado el plazo legal de la afección. No obstante, y puesto que en cumplimiento de las sentencias relacionadas se ha producido una sustancial modificación del proyecto de reparcelación, nada obsta a la extensión de una nueva nota de afección, permitida por otra parte en la legislación autonómica, ya que necesariamente en cumplimiento de la sentencia debe rehacerse la reparcelación excluyendo las fincas que en ella se reseñan, reiniciándose el expediente, con notificación a los afectados, que serán todos aquellos que consten inscritos en ese momento, y recalculándose las cuotas de afección, si bien para ello será necesario que se inscriba, una vez documentado, el modificado aprobado.- R. 31-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1815.pdf*

– SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. OBRA NUEVA. Procede que esta Dirección se pronuncie ahora sobre este nuevo supuesto de hecho, es decir, si solicitada la inscripción de una obra nueva de edificación antigua, ubicada sobre una parcela de suelo no urbanizable y de especial protección, al amparo del art. 20.4 de la Ley de Suelo, pueden entenderse cumplidos los requisitos previstos en el citado precepto y, en particular, si puede entenderse que concurre el requisito de que en relación a la edificación de que se trata no procede ya la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes. Como dice la Resolución de este Centro Directivo de 6-5-2013: «el legislador sigue exigiendo que el Registrador califique la antigüedad suficiente para considerar posible la prescripción de las acciones que pudieran provocar la demolición y, además que compruebe que la edificación no se encuentra sobre suelo demanial o afectado por servidumbres de uso público». Y en esta calificación el Registrador, como afirmó la R. 11-12- 2012, deberá «constatar, por lo que resulte del Registro [y, cabe añadir, del propio título calificado], que la finca no se encuentra incluida en zonas de especial protección», en aque-

llos casos en que la correspondiente legislación aplicable imponga un régimen de imprescriptibilidad de la correspondiente acción de restauración de la realidad física alterada, pues en tales casos ninguna dificultad existe para que el Registrador aprecie la falta del requisito de la prescripción, dado que su ausencia no queda sujeta a plazo y su régimen resulta directamente de un mandato legal. Cosa distinta de ello es que, a falta de constancia de datos en el Registro y en la documentación presentada de los que pueda derivarse o deducirse que se esté en el caso concreto en presencia de un supuesto de obra o edificación sujeto a un régimen legal de imprescriptibilidad de las correspondientes acciones de protección de la legalidad urbanística, deba mantenerse el criterio, reiteradamente sostenido por este Centro Directivo, de que lo que se ha de probar para obtener la inscripción, por la vía ahora examinada, de las declaraciones de obras antiguas es la fecha de la antigüedad de la obra, con antigüedad superior al plazo establecido por la legislación para la prescripción de la acción de disciplina urbanística, pero no necesariamente la efectiva extinción, por prescripción, del derecho de la Administración para la adopción de tales medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística (vid. RR. 12-11 y 11-12-2012), sin necesidad por tanto de exigir una compleja prueba de hechos negativos, pero sin perjuicio de que si dicha prueba obra en el Registro o en la documentación presentada el Registrador la tome en cuenta en su calificación. Por tanto, el Registrador habrá de calificar la posible imprescriptibilidad de la acción de restauración de la realidad física alterada, con posible demolición de lo edificado, por lo que resulte del Registro y del documento calificado. Por tanto, el Registrador habrá de calificar la posible imprescriptibilidad de la acción de restauración de la realidad física alterada, con posible demolición de lo edificado, por lo que resulte de Registro y del documento calificado. En el primer caso –dada la falta de constancia, con carácter general, del planeamiento urbanístico en el Registro– bien a través de la anotación preventiva de la correspondiente incoación de expediente sobre disciplina o restauración de la legalidad urbanística (vid. art. 51.1.c), de la Ley de Suelo de 2008), bien a través de la constancia registral de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente a la finca. En el presente caso consta en el folio registral y en el propio título calificado el carácter rústico de la parcela sobre la que se declara la edificación, dato concordante con la certificación catastral aportada, circunstancia que obviamente la Registradora puede y debe tomar en consideración en su calificación, y que puesta en relación con el mandato normativo de los arts. 208 y 212.1 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y su norma de imprescriptibilidad de las acciones de restauración de la legalidad urbanística y de derribo, llevan a la lógica conclusión de que no se cumple la premisa objetiva de aplicación del art. 20.4 de la Ley de Suelo en cuanto a que se trate de «construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes», norma que, por tanto, al no ser aplicable no daría cobertura a una solicitud de inscripción en un supuesto como el presente.- R. 22-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5684.pdf*

– VENTA DE PARTICIPACIÓN INDIVISA DE FINCA. Sobre la cuestión planteada, este Centro Directivo se ha pronunciado en reiteradas ocasiones desde la Resolución de 10 de octubre de 2005 hasta las más recientes, y especialmente la de 2 de enero de 2013, han fijado sistemáticamente la doctrina en la materia según la cual, sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el Registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola, la afirmación de que exista una parcelación ilegal, ya que para ello es necesario, bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuya el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente, bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación. Ahora bien, ni la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble en la escritura ni la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación, reiterada posteriormente en el acta, bastan por sí solas para excluir la calificación de parcelación urbanística, pues el elemento decisorio es la existencia de indicios suficientes, que desvirtúen dichas afirmaciones. Por lo tanto, la simple comprobación de la referencia catastral incorporada al documento, en la que consta que la participación de que es titular la vendedora tiene un uso individualizado como almacén-estacionamiento y forma parte de una finca en la que existe una construcción, constituye un elemento de juicio que permite

concluir que probablemente exista una parcelación ilegal, presunción esta que solo puede desvirtuarse por la obtención de la oportuna licencia de segregación o declaración municipal de su innecesariedad.- R. 28-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1807.pdf*

**PARCELACIÓN URBANÍSTICA.**

– ANDALUCÍA: ACTOS REVELADORES DE PARCELACIÓN. Sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el Registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola la afirmación de que exista tal parcelación ilegal, ya que para ello es necesario, bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuyera el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente (cfr. R. 12-2-2001), bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación. Ahora bien, no habiéndose aportado licencia urbanística, existiendo expediente de infracción urbanística, que consta registralmente mediante la correspondiente anotación preventiva con efectos de prohibición de disponer referida específicamente a esa escritura citada –lo que hace irrelevante el que la escritura sea de fecha anterior a la anotación– la inscripción no es posible. Resultaría absurdo y contrario a la legalidad vigente, que habiéndose iniciado el procedimiento del art. 79 del R.D. 1.093/1997, por no aportarse licencia urbanística, y habiendo culminado el procedimiento con la anotación con efecto de prohibición de disponer letra A), (concretada en no inscribir una escritura determinada) ahora, se obviara la licencia, se desconociera la anotación, y se admitiera la inscripción de la compraventa calificada.- R. 25-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8103.pdf*

– VENTA DE PARTICIPACIÓN INDIVISA DE FINCA. Sobre la cuestión planteada, este Centro Directivo se ha pronunciado en reiteradas ocasiones desde la Resolución de 10 de octubre de 2005 hasta las más recientes, y especialmente la de 2 de enero de 2013, han fijado sistemáticamente la doctrina en la materia según la cual, sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el Registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola, la afirmación de que exista una parcelación ilegal, ya que para ello es necesario, bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuya el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente, bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación. Ahora bien, ni la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble en la escritura ni la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación, reiterada posteriormente en el acta, bastan por sí solas para excluir la calificación de parcelación urbanística, pues el elemento decisorio es la existencia de indicios suficientes, que desvirtúen dichas afirmaciones. Por lo tanto, la simple comprobación de la referencia catastral incorporada al documento, en la que consta que la participación de que es titular la vendedora tiene un uso individualizado como almacén-estacionamiento y forma parte de una finca en la que existe una construcción, constituye un elemento de juicio que permite concluir que probablemente exista una parcelación ilegal, presunción esta que solo puede desvirtuarse por la obtención de la oportuna licencia de segregación o declaración municipal de su innecesariedad.- R. 28-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1807.pdf*

**PERMUTA.**

– DE SOLAR POR OBRA FUTURA. CONDICIÓN RESOLUTORIA EN GARANTÍA DE PERMUTA DE SOLAR POR OBRA FUTURA. La previsión del párrafo segundo del art. 177 del Reglamento anulado, se recoge posteriormente en el art. 82.5.o de la L.H. en su redacción dada por la D.A. 27.ª de la L. 24/2001, de 27 de diciembre que regula, con las modificaciones oportunas para salvar los motivos de nulidad expresados en la sentencia citada, «la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el art. 11 de esta Ley». No puede alegarse, como hace el recurrente que la rúbrica genérica de la citada disposición sirva para justificar su aplicación a la permuta, pues la ex-

presión es idéntica a la que se hacía en el párrafo segundo del art. 177 del Reglamento «condiciones resolutorias explícitas en garantía de precio aplazado a que se refiere el art. 11 de la Ley», que conforme a lo expuesto en la exposición de motivos debió entenderse limitada únicamente a las compraventas de inmuebles.- R. 25-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4551.pdf*

**PLUSVALÍA.**
– ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES. El acuerdo suscrito entre el Consejo General del Notariado y la F.E.M.P. puede ser un vehículo válido y útil para que los Notarios, previo requerimiento por parte del transmitente, a través de los servicios y conexiones de que disponga la F.E.M.P. con sus asociados –que recordemos no tienen por qué ser todos los ayuntamientos– puedan comunicar el otorgamiento de las escrituras en los casos en que así procediera, pero en ningún caso el justificante puede ser emitido exclusivamente por la F.E.M.P. como asociación, ya que no es administración tributaria competente, salvo que viniera acompañado o complementado con el justificante de recepción emitido efectivamente por el ayuntamiento correspondiente. Este justificante –emitido por el ayuntamiento– puede ser un acuse de recibo electrónico, acuse técnico, justificante electrónico de registro u otro documento electrónico similar pero siempre y cuando permita averiguar su procedencia mediante comprobación en línea, o pueda el Notario dar fe de la misma.- R. 7-12-2013.- B.O.E. 23-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/23/pdfs/BOE-A-2014-664.pdf*

**PODER (También APODERAMIENTO y REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA).**
– INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 98 DE LA LEY 24/2001 Y SU ÁMBITO TEMPORAL DE APLICACIÓN. Según reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 22 de octubre de 2012), para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado art. 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no solo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. De acuerdo a la misma doctrina citada, el Registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio Notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el Notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Igualmente el Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil), en Sentencia de 23 de septiembre de 2011, declara que, según resulta del apartado 2 del art. 98 de la L. 24/2011, la calificación del Registrador en esta materia se proyecta sobre «la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio Notarial de suficiencia y a la congruencia de este con el contenido del título presentado», congruencia que exige que del propio juicio de suficiencia resulte la coherencia entre la conclusión a la que se llega y las premisas de las que se parte. En el presente caso, el Notario autorizante de la escritura de compraventa calificada no emitió ningún juicio sobre la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido en relación con las concretas facultades que se pretenden ejercitar, que tampoco reseña ni identifica en forma alguna. Por ello, partiendo de la premisa de la aplicabilidad al caso del reiterado art. 98 de la L. 24/2001 (premisa que, como se verá, no concurría) era correcto el planteamiento que hacía el Registrador en su calificación en el sentido de que, a falta de cumplimiento por parte del Notario autorizante del título calificado de los requisitos impuestos por el citado precepto, cabría la posibilidad alternativa de su subsanación por la vía de la aportación de las propias escrituras de apoderamiento. En cuanto al segundo obstáculo para la estimación del recurso, estriba precisamente en el hecho de que por razón de la fecha de otorgamiento de la escritura calificada (2 de marzo de 1992), el art. 98 de la L. 24/2001, de 27 de diciembre, no era

aplicable por la sencilla razón de que no había entrado en vigor. En efecto, como ha afirmado con anterioridad este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 20 de enero de 2004, 21 de octubre de 2011 y 1 de marzo de 2012) esta cuestión, la de la determinación del ámbito de eficacia temporal del citado precepto, ha de resolverse conforme a la normativa vigente en el momento de la autorización de la escritura calificada. No es posible seguir el criterio de que es la fecha de la inscripción la que ha de tenerse en cuenta puesto que las leyes citadas imponen una determinada forma de actuar al Notario, por lo que no pueden aplicarse a los actos o negocios autorizados por este con anterioridad.- R. 22-2-2014.- B.O.E. 28-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3344.pdf*

– JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL. BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES: ADQUISICIÓN. Hay que recordar la doctrina, en la actualidad plenamente consolidada en materia de contratos de los entes públicos, de los llamados actos separables, inicialmente propugnada en sede doctrinal, acogida posteriormente por la jurisprudencia y consolidada hoy día a nivel normativo (vid. arts. 20 y 21 del R.D.Legislativo 3/2011, de 14-11-2011, por el que se aprueba el T.R. de la Ley de Contratos del Sector Público, o el art. 2.b) de la L. 29/1998, de 13-7-1998, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa). Según esta doctrina en los contratos privados de los entes públicos se han de distinguir dos aspectos: por un lado, el relativo a los efectos y extinción del contrato, que quedan sujetos a las normas de Derecho privado y cuyo conocimiento es competencia de la jurisdicción ordinaria; y por otro, la fase de preparación y adjudicación del contrato, la que hace referencia a la formación de la voluntad contractual del ente público y la atribución de su representación, que se rige por la normativa especial y cuya infracción corresponde revisar la jurisdicción contencioso-administrativa (vid. R. 27-3-1999). Trasladada esa distinción al ámbito de la función calificadora de los Registradores de la Propiedad puede sostenerse que el primero de los aspectos, el netamente contractual, queda sujeto a la regla general sobre calificación del art. 18 de la L.H., sin ninguna distinción en cuanto a aquellos en que sean parte tan solo los particulares; en tanto que el segundo, el aspecto netamente administrativo del contrato, debe ser calificado dentro de los límites que impone el art. 99 del R.H. Habida cuenta de que el defecto ahora analizado hace referencia a la inadecuación del procedimiento de adjudicación del contrato seguido, o la falta de acreditación de sus presupuestos habilitantes, hemos de convenir que se trata de una materia sujeta al régimen de calificación fijado por el citado precepto del R.H. De acuerdo con esta doctrina, efectivamente corresponde al Registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos. Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial (este trámite no ha de ser cualquiera, sino esencial) sea ostensible. A tal fin, la ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y evidente sin necesidad de una particular interpretación jurídica. Ciertamente las normas que regulan la adquisición de bienes inmuebles por parte de las Corporaciones locales no son las mismas que la relativas a su enajenación, pero sus principios rectores (publicidad y concurrencia) sí son comunes y coincidentes, imponiendo como regla general el concurso y habilitando una serie de excepciones tasadas que, de acuerdo con la jurisprudencia antes reseñada, han de ser objeto de una interpretación estricta, de donde se deriva la exigencia de su cumplida justificación. En consecuencia procede confirmar este extremo de la calificación recurrida, pues estando legalmente limitada la posibilidad de utilización del procedimiento negociado a supuestos estrictamente tasados, la aplicación de la doctrina de este Centro Directivo anteriormente reseñada sobre calificación de los documentos administrativos, y en particular en relación con el procedimiento seguido y sus trámites esenciales, lleva a desestimar el recurso a la vista de que de la documentación presentada para su calificación no resultaba acreditada la concurrencia de ninguno de los supuestos concretos en que, por excepción, nuestro ordenamiento jurídico admite la utilización del procedimiento negociado y sin concurrencia para la adquisición de bienes inmuebles por la Administración Pública, incluyendo los entes locales, ni el cumplimiento de los criterios sobre concurrencia que también en tales casos se imponen, sin perjuicio de sus particularidades, con carácter general. Según reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, RR. 22-10-2012 y 22-2-2014), para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado art. 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio

acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no solo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. De acuerdo a la misma doctrina citada, el Registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio Notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el Notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Igualmente el T.S. (Sala Primera de lo Civil), en S. 23-9-2011, declara que, según resulta del apdo. 2 del art. 98 de la L. 24/2001, la calificación del Registrador en esta materia se proyecta sobre «la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio Notarial de suficiencia y a la congruencia de este con el contenido del título presentado», congruencia que exige que del propio juicio de suficiencia resulte la coherencia entre la conclusión a la que se llega y las premisas de las que se parte (cfr. R. 27-2-2012).- R. 9-7-2014.- B.O.E. 31-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/31/pdfs/BOE-A-2014-8208.pdf*

– REPRESENTACIÓN. ART. 98 L. 24/2001. DERECHO DE OPCIÓN: EJERCICIO Y CONSIGNACIÓN. La primera cuestión que se plantea en el presente recurso es determinar si al objeto de acreditar las facultades representativas, es suficiente hacerlo en relación a una certificación emitida por el Registrador Mercantil o si, por el contrario, es requisito imprescindible que el Notario manifieste que ha tenido a la vista copia autorizada de la escritura de nombramiento y aceptación de administrador. Ciertamente la certificación del Registro Mercantil sería título acreditativo de las facultades representativas, si aquella certificación fuera posterior al otorgamiento de la escritura de ejercicio unilateral de la opción de compra, de forma que se acreditara que en el momento del otorgamiento del negocio estuviera inscrito el cargo de administrador. Es decir la reseña de las facultades representativas debe estimarse suficiente (en virtud del juego de la presunción de exactitud y validez del contenido de los asientos registrales –cfr. art. 20 del Código de Comercio–) cuando queden acreditados los datos de dicha inscripción mediante el acompañamiento a la escritura calificada de la certificación registral correspondiente de fecha posterior al otorgamiento de aquella. No obstante, conviene recordar que este Centro Directivo ha venido señalando (cfr. R. 3-7-2013) «que el Registrador no se puede limitar a los medios de calificación que consistan en los documentos presentados y en los asientos de la propia finca de que se trata, sino que, atendiendo a una interpretación conforme a la realidad social y a la finalidad y principios del propio Registro, debe acudir a otras fuentes oficiales de información, como son el Registro Mercantil, el Libro de Incapacitados según el Índice General Informatizado y otros Registros que no sean de carácter reservado y sean accesibles, por lo que podría haber obtenido dicha información del Registro Mercantil». El párrafo segundo, del apartado sexto del art. 175 del R.H. determina que «en consecuencia de lo dispuesto en el párrafo segundo del art. 82 de la Ley, la cancelación de las inscripciones cuya existencia no dependa de la voluntad de los interesados en las mismas se verificará con sujeción a las reglas siguientes: (...) Si sobre los bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias se hubieren constituido derechos reales, también deberá cancelarse la inscripción de estos con el mismo documento, siempre que se acredite la referida consignación» (en un establecimiento bancario o Caja Oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto). Pretende el recurrente, de manera unilateral, imputar al pago del ejercicio del derecho de opción dos pagarés endosados al concedente con fecha, según recibo privado, de 28-9-2011, y en base a dicha imputación no realizar consignación alguna, por haberse realizado dicho pago con anterioridad a la constitución de la hipoteca. No obstante resultar extraño que el pago por el ejercicio del derecho de opción se verifique con anterioridad no ya a su ejercicio (escritura de 20-3-2014), sino incluso a la fecha de constitución del mismo derecho de opción (escritura del derecho de opción de 30-9-2011) –lo cual podría plantear dudas respecto a la causa del contrato de opción–, debe entenderse que dichos hipotéticos pagos, que además no quedan indubitadamente justificados, ni acreditado que lo fueran en pago del ejercicio del derecho de opción y no a otra posible obligación existente frente al concedente, no pueden ser oponibles a tercero, como se

deduce del art. 32 de la L.H., para lo cual hubiera sido necesario su adecuado reflejo registral, cumpliendo los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria.- R. 27-9-2014.- B.O.E. 27-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

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

**PREFERENCIA DE CRÉDITOS.**

– PREFERENCIA CREDITICIA DEL ART. 9 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL: NATURALEZA. CALIFICACIÓN REGISTRAL: NOTIFICACIÓN POR FAX. Consta en el expediente que la Registradora notificó defectos por fax en fecha 11-3-2014, pero del escrito aportado solo resulta un número de teléfono y no un destinatario. Además y como ha señalado este Centro Directivo muy recientemente (RR. 8-3 y 2-10-2013), no constando en el presente expediente manifestación alguna realizada por el presentante admitiendo la notificación por fax al tiempo de la presentación del título por el presentante y no acreditándose otra forma de notificación válida antes de transcurrido el plazo legalmente previsto, el recurso no puede considerarse extemporáneo. Como ha señalado la doctrina de esta Dirección General, para que procediera la constancia en el asiento de anotación preventiva del carácter real de la preferencia, tendría que resultar o de una resolución judicial firme en que hubieran sido parte en el proceso como partes todos los interesados, o que de la nueva redacción del art. 9.1.e) de la Ley sobre Propiedad Horizontal en virtud de L. 8/1999, de 6-4-1999, resultara no solo el carácter preferente del crédito de la comunidad de propietarios por la anualidad en curso (en el momento de la demanda) y por los tres años naturales anteriores, sino además su carácter real y concretamente su efecto de modificación del rango respecto a una hipoteca inscrita con anterioridad, lo que a su vez determinaría la cancelación automática de dicha hipoteca con motivo de la ejecución del crédito de la comunidad de propietarios.- R. 23-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8099.pdf*

**PRESCRIPCIÓN.**

– ADQUISITIVA: TÍTULO PARA LA INSCRIPCIÓN. Sin prejuzgar que la prescripción pueda ser acreditada, en forma no contenciosa en escritura pública Notarial, siempre que esta cumpla los requisitos materiales e instrumentales, indicados y exigidos en la legislación civil, hipotecaria y Notarial (arts. 1.940 y siguientes del Código Civil, 36 de la L.H. y 17 de la Ley del Notariado) debe exigirse, al menos, pues no han sido observados otros defectos, una nueva manifestación y consentimiento en escritura pública relativa al cumplimiento del transcurso del plazo de los treinta años requeridos para acreditar la prescripción extraordinaria.- R. 24-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5691.pdf*

– CATALUÑA. CANCELACIÓN DE HIPOTECA. Esta Resolución continúa la doctrina es concordante con la sentada por la Dirección General de los Registros, y la operatividad del art. 82.5 de la L.H. y con la propia de la Dirección General de Derecho, en cuanto a la aplicación en Cataluña de los arts. 128 de la L.H. y 1.964 del Código Civil, así como la inoperancia del art. 121.8 del Libro I.

En relación a la primera cuestión, es preciso señalar que, según la doctrina emanada de reiterados pronunciamientos de la D.G.R.N. se extrae la conclusión de que la regla especial del párrafo quinto del art. 82 de la L.H., introducida mediante la D.A. 27.ª de la L. 24/2001, de 27-12-2001, posibilita la cancelación de la hipoteca mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, lo que constituye un supuesto de caducidad o extinción legal del mencionado derecho real inscrito, pero para que opere esta cancelación, por caducidad o extinción legal del derecho, es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía, o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro. A este plazo en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

En cuanto a la segunda cuestión, la Resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña de 20-7-2009 -que considera también inaplicable el art. 121.8) afirma que a diferencia de lo que el legislador catalán ha hecho con otras pretensiones, acciones o poderes de configuración ju-

rídica, fijando concretos plazos de prescripción o de caducidad o fijando su imprescriptibilidad, ha optado, de momento, por no introducir un plazo propio de duración de la acción hipotecaria, de manera que se mantiene vigente el plazo de veinte años previsto en el art. 1.964 del Código civil español y en el art. 128 de la Ley Hipotecaria). En cambio, en lo que atañe a la prescripción de la condición resolutoria, los pronunciamientos se inclinan por la aplicación preferente del plazo propio de la legislación catalana, pues para estos supuestos de prescripción, el acto resolutorio del presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 17-12-2002 entendió que el plazo de caducidad para tales condiciones era de 30 años, no de 15 como en Derecho Civil común. Así lo sienta también el Tribunal Superior de Justicia, en casación, pues la Sentencia de fecha 12-9-2011 se hace eco tanto de opiniones doctrinales en este sentido y también de la Sentencia de fecha 26-5-2011.

Esta postura reviste especial interés si se pone en relación el cómputo del plazo de prescripción, porque según lo que dispone la D.T., letra c), de la L. 29/2002, de 30-12-2002, «si el plazo de prescripción establecido por esta Ley es más corto que el que establecía la regulación anterior, se aplica lo que establece esta Ley, el cual empieza a contar desde el 1-1-2004. Sin embargo, si el plazo establecido por la regulación anterior, a pesar de ser más largo, se agota antes que el plazo establecido por esta Ley, la prescripción se consuma cuando ha transcurrido el plazo establecido por la regulación anterior». De ello resultaría que a partir de 1-1-2015, esto es, pasado el término de diez años previsto por el art. 121.20 de la Ley más el de un año a que alude el art. 82.5 de la L.H., pudieran cancelarse por prescripción ciertas inscripciones de hipoteca para las cuales hubiera transcurrido el plazo, posibilidad que queda vedada por la interpretación suscitada en esta Resolución.

Por otra parte, respecto de la inaplicación del art. 121.8, sobre el que también se pronuncia la R. 20-7-2009, el Registrador invoca la S.T.S. 10-12-2007 según la cual, siguiendo la S. 4-11-2004 también citada en la nota de defectos, el crédito garantizado con hipoteca no prescribe a los quince años, como los créditos ordinarios, sino a los veinte porque de no ser así, y por el tiempo de la diferencia, habría que admitir la existencia de una hipoteca vacía o independiente, o la llamada deuda inmobiliaria, figuras que en no tienen cabida en el Ordenamiento jurídico vigente.

En resumen, de conformidad con esta Resolución, el plazo de prescripción de la acción hipotecaria en Derecho civil catalán es el de veinte años.- R. 7-7-2014.- D.O.G.C. 22-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6669/1365613.pdf*

– HIPOTECA. PLAZO DE PRESCRIPCIÓN Y NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN PARA PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN. Interpretando armónicamente lo expuesto y los preceptos contenidos en los arts. 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 82 de la Ley Hipotecaria, para valorar el alcance de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en relación con la prescriptibilidad de la inscripción de hipoteca a cuyo margen se practica deben diferenciarse dos hipótesis diferentes, a saber:

– Primera, que la nota marginal se expida después de que conste registralmente el vencimiento de la obligación garantizada por la hipoteca, circunstancia que de modo más común se producirá por el transcurso del plazo por el que se constituyó el préstamo. En este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas interrumpe la prescripción de la acción ya nacida de acuerdo con el art. 1.973 del Código Civil y vuelve a iniciarse el cómputo del plazo legal, de modo que hasta que transcurran veintiún años contados desde la fecha en que la nota se extendió (Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de junio de 2005 y 24 de septiembre de 2011, que cita el recurrente) sin que medie otro asiento que otra circunstancia acredite, no podrá procederse a cancelar por caducidad el asiento de inscripción de hipoteca a que se refiere la nota marginal.

– Segunda, que no habiendo llegado el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad según Registro, esto es, básicamente, durante el periodo contractual de amortización, se extienda en virtud del correspondiente mandamiento la nota al margen de la inscripción de hipoteca acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria. En este supuesto, nada interrumpe la nota marginal porque ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente –al menos desde la perspectiva registral–, y, no determinando la extensión de la nota marginal según lo expuesto ninguna fecha especial en relación con el plazo de prescripción, no podrá cancelarse por caducidad conforme al art. 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria

la inscripción de hipoteca hasta que transcurra el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los arts. 1.964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria más un año más, contados no desde la extensión de la nota marginal sino desde la fecha de amortización final del préstamo.- R. 27-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1804.pdf*

**PRINCIPIO DE DETERMINACIÓN O DE ESPECIALIDAD.**

– SERVIDUMBRE DE PASO: PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la inscripción del derecho de servidumbre debe expresar su extensión, límites y demás características configuradoras, como presupuesto básico para la fijación de los derechos del predio dominante y las limitaciones del sirviente y, por tanto, no puede considerarse como suficiente a tal efecto, la identificación que de aquellas se efectúa cuando se convienen indeterminaciones sobre datos esenciales que afectan a las facultades de inmediato uso material que las servidumbres confieren, con la consiguiente vinculación, sin límites temporales en este supuesto, de la propiedad en una extensión superior a la exigida por la causa que justifica la existencia de la servidumbre. Ello sin perjuicio de que si el derecho real de servidumbre resultase suficientemente delimitado por los propios datos registrales y de configuración de los predios sirviente y dominante, pudiera practicarse la inscripción sin necesidad de aportar más datos identificativos. También ha reconocido esta Dirección General, la evidente dificultad que en ocasiones plantea la descripción de ciertas servidumbres, como ocurre con los caminos por los que haya de ejercitarse la de paso, y su más fácil expresión gráfica en un plano, concluyendo que se ha de permitir que en la inscripción a practicar se recojan los elementos esenciales del derecho y la misma se complemente en cuanto a los detalles a través de un plano cuya copia se archive en el Registro y al que se remita el asiento.- R. 25-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3536.pdf*

**PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.**

– PUBLICIDAD FORMAL. CALIFICACIÓN REGISTRAL. El Registrador ha de calificar, no solo si procede o no procede expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho (en el caso del Registro de la Propiedad) que se solicita, sino también qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información, pues cabe perfectamente que puedan proporcionarse ciertos datos registrales y no otros relativos a una misma finca o entidad. En el presente expediente consta que el recurrente tiene instado un procedimiento de ejecución de títulos judiciales dimanante de una cuenta de abogado que se sigue contra la herencia yacente de doña J.Z.S. en cuyo procedimiento se dictó mandamiento de anotación preventiva de embargo contra dicha herencia yacente, anotación que fue denegada por aparecer la finca «a nombre de tercero que no ha sido parte en el procedimiento» que motivó la inscripción cuarta de herencia, de la que se solicita la certificación literal. Queda, en consecuencia, acreditado un interés legítimo y patrimonial en la solicitud de la certificación literal, en los términos expuestos en los anteriores fundamentos de Derecho. Dicha certificación podrá hacerse plenamente extensiva, entre otros extremos a todo aquel contenido que sea necesario para que el recurrente pueda instar los correspondientes procedimientos judiciales, como son, sin ánimo exhaustivo, fecha de defunción y lugar de fallecimiento de la causante, nombre del Notario autorizante del testamento, fecha y número de protocolo, así como de todas aquellas estipulaciones que no sean estrictamente personales; nombre del Notario autorizante de la escritura de manifestación de herencia, fecha y número de protocolo, así como de aquellas estipulaciones que hagan referencia a la adquisición hereditaria, como puede ser la aceptación de la herencia pura y simple o a beneficio de inventario, nombre y apellidos del heredero.- R. 3-2-2014.- B.O.E. 27-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2124.pdf*

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.**

– APLICACIÓN A LAS RESOLUCIONES JUDICIALES. Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas.

El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. art. 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido partes en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia esta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución. En el expediente que provoca la presente, no consta que uno de los titulares registrales sino solo el otro cónyuge titular registral, correctamente identificado por la Registradora en su calificación, haya tenido oportunidad de intervenir en el procedimiento judicial. Lo cual, como se ha señalado anteriormente, en el ámbito de disposición de bienes gananciales no es suficiente para la eficacia dispositiva, por lo que no puede ahora pretenderse la inscripción de la escritura calificada. Cuestión distinta sería que se acreditara que el tribunal competente, en trámites de ejecución de la sentencia que se incorpora, o en el incidente previsto en el número 2 del art. 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el que quienes hayan sido parte en el proceso o acrediten interés directo y legítimo para pedir al tribunal las actuaciones precisas para la eficacia de la sentencia, aun siendo esta constitutiva, o en cualquier otra forma legalmente procedente, haya declarado, previo cumplimiento de las garantías de la contradicción procesal (vid. arts. 105 y 109 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 522, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y SS.T.S. 27-1-2007 y 15-11-2012), que la sentencia resulta oponible a tales titulares con las consecuencias registrales de ello derivadas.- R. 11-7-2014.- B.O.E. 31-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/31/pdfs/BOE-A-2014-8212.pdf*

– CONCURSO DE ACREEDORES. ACCIÓN DE REINTEGRACIÓN. Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. Ahora bien, este criterio se ha de matizar y complementar con la reciente doctrina jurisprudencial sobre la forma en que el citado obstáculo registral pueda ser subsanado. En efecto, la Sala de lo Contencioso de nuestro Tribunal Supremo ha tenido ocasión de manifestar recientemente en su S. 16-4-2013, en relación con la Resolución de esta Dirección General de 1-3-2013, en la parte de su doctrina coincidente con los precedentes razonamientos jurídicos, que «esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Será pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para –en cada caso concreto– determinar si ha existido –o no– la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria. En el expediente que provoca la presente los titulares de las cargas cuya cancelación se ordena no han sido parte en el procedimiento en que así se ha dispuesto tal y como resulta de forma expresa de la documentación presentada. De la documentación resulta que dichos titulares no han sido ni emplazados ni citados si bien constan como personados en el procedimiento de concurso del que deriva la acción de reintegración en el que se ha dictado sentencia. Consta igualmente que en dicho procedimiento de concurso abreviado se notificó a todos los personados la admisión de la demanda incidental de rescisión. El recurrente considera que de la situación descrita no resulta indefensión alguna para los titulares de cargas cuya cancelación se ordena, que así lo confirma el art. 193 de la Ley Concursal y que los titulares registrales pudiendo no han hecho uso de su derecho a ser parte. Dichas afirmaciones no pueden compartirse por esta Dirección General. El mero hecho de que los titulares registrales estén personados en el procedimiento principal de concurso o el hecho de que hayan sido notificados de la existencia de una demanda, no los convierte en partes del procedimiento cuyo resultado se pretende inscribir.- R. 12-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4435.pdf*

– CUMPLIMIENTO EN LAS RESOLUCIONES JUDICIALES. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD. En el presente expediente, presentados en el Registro de la Propiedad decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento judicial de ejecución de títulos cambiarios, la Registradora deniega la inscripción del decreto de adjudicación por estar la finca inscrita a favor de tercero que no ha sido demandado ni citado en el procedimiento, y deniega las cancelaciones decretadas en el mandamiento por haberse denegado la inscripción del decreto de adjudicación, habiendo caducado previamente la anotación preventiva de embargo decretada en el procedimiento de ejecución del que traen causa los referidos documentos, según se desprende del historial registral de la finca. Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. Ahora bien, este criterio se ha de matizar y complementar con la reciente doctrina jurisprudencial sobre la forma en que el citado obstáculo registral pueda ser subsanado. En efecto, la Sala de lo Contencioso de nuestro T.S. ha tenido ocasión de manifestar recientemente en su S. 16-4-2013, en relación con la Resolución esta Dirección General de 1-3-2013, en la parte de su doctrina coincidente con los precedentes razonamientos jurídicos, que «esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. por todas R. 10-2-2014), en cuanto a la cancelación de los asientos posteriores, que la caducidad de las anotaciones preventivas opera ipso iure una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el art. 175.2.a del R.H. dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad.- R. 8-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10139.pdf*

– INTERVENCIÓN DE TITULARES DE DERECHOS QUE VAYAN A SER CANCELADOS COMO CONSECUENCIA DE LA RESOLUCIÓN DEL DERECHO INSCRITO DEL QUE TRAEN CAUSA. Como ya tiene declarado en reiteradas Resoluciones esta Dirección General, y en especial en la de fecha 11-7-2013, relativa al mismo asunto, no puede concluirse que la sentencia declarativa de la resolución de la cesión dictada en pleito entablado solo contra el cesionario, permita la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este último. Por el contrario, es necesario tener en cuenta: a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho; c) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos; d) que no se ha solicitado, ni por tanto, practicado, anotación preventiva de demanda, y e) que los titulares de tales asientos no solo pueden sino que deben ser citados en el procedimiento de resolución para alegar lo que a derecho convenga en cuanto a si se han cumplido todos los presupuestos de la resolución. Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores –cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de resolución– es necesario que estos al menos hayan sido citados en el procedimiento.- R. 4-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8308.pdf*

– NECESARIA INSCRIPCIÓN DE LOS TÍTULOS PREVIOS. HERENCIA: DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS. El principio de voluntariedad consiste en la posibilidad de decidir si un título accede o no al Registro, principio excepcionado en contadas ocasiones, la más significativa en el caso de las hipotecas; ahora bien tomada la decisión de inscribir e iniciado el procedimiento registral mediante la

oportuna presentación de los títulos, lo que no puede pretenderse es, al amparo de dicha voluntariedad, obtener la protección de sus efectos aplicando arbitrariamente las normas que lo regulan y dando la espalda a los demás principios que rigen nuestro sistema hipotecario. Entre estos principios se encuentra el de tracto sucesivo, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y legitimación, según los arts. 1, 38, 40 y 82 de la L.H., considerado de forma casi unánime como uno de los principios básicos en los sistemas registrales de folio real y, por tanto, del nuestro, que impone un enlace entre las sucesivas titularidades de los derechos inscritos, y se plasma, desde el punto de vista normativo, en el art. 20 de la L.H., cuando exige que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, trasmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Implica este principio la legitimación activa del titular registral, ya que únicamente él puede realizar actos dispositivos con eficacia hipotecaria, por lo que las titularidades registrales deben formar una sucesión en cadena, sin solución de continuidad, desde el inmatriculante hasta el titular actual. Además este principio de tracto sucesivo actúa en sentido negativo impidiendo el registro de actos que no procedan del citado titular o en los que haya tomado parte. Corresponde únicamente a la Administración Tributaria la competencia en materia impositiva por lo que aun cuando el Notario autorizante haga las advertencias oportunas o recoja la existencia de una liquidación, no puede entenderse acreditado el pago del impuesto en los términos recogidos en las disposiciones legales al tiempo del devengo del impuesto en especial en el punto 2 del art. 100 del Reglamento del Impuesto de Sucesiones y Donaciones. Como afirma el Registrador en su nota del texto de los arts. 14 de la L.H. y 76 y 78 de su Reglamento y del art. 15 del Anexo II del Reglamento Notarial, ya que se desprende la necesidad de aportar los certificados de defunción, del Registro General de Actos de Última Voluntad y copia auténtica del testamento del causante.- R. 6-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6983.pdf*

– NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS. OBRA NUEVA: DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN. Respecto a la primera de las fincas, esto es la que no consta inmatriculada ni puede intabularse por falta de acreditación de la previa adquisición en forma fehaciente por el causante, no puede más que confirmarse la calificación. El art. 205 de la Ley Hipotecaria es claro en este punto: «Serán inscribibles, sin necesidad de previa inscripción, los títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos...». En cuanto a la segunda de las fincas, constando inscrita a favor de persona distinta del causante de la sucesión, se produce un incumplimiento del fundamental principio registral del tracto sucesivo. Por último, respecto de la declaración de obra nueva sobre la tercera finca reseñada, el art. 45 del R.D. 1.093/1997 determina entre otros requisitos que se exigen para la inscripción de las declaraciones de obra nueva, el siguiente: «A tal efecto, deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificados,...».- R. 12-5-2014.- B.O.E. 11-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7346.pdf*

– NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN. REFERENCIA CATASTRAL: REQUISITOS. No es inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: intervienen todos los titulares registrales pero parte de ellos no lo hacen como vendedores sino al efecto de prestar su consentimiento a la transmisión a los efectos al cambio de titularidad, y el título de adquisición que sostiene el derecho de la entidad vendedora es distinto del que figura inscrito en el Registro. No procede la consignación registral de la referencia catastral al existir una diferencia superior al 10% entre la cabida inscrita y la que resulta de la certificación catastral y no indicarse que otra u otras fincas son las que constituyen la citada parcela catastral.- R. 13-5-2014.- B.O.E. 11-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7349.pdf*

– ORDEN DE INSCRIPCIÓN DE LOS TÍTULOS. El presente recurso, plantea como única cuestión, la posibilidad de anotar preventivamente un embargo ordenado en un procedimiento judicial monitorio, constando inscrita la finca sobre la que recae a favor de persona distinta del demandado, y habiendo sido el titular registral notificado en dicho procedimiento. En cuanto a la circunstancia de ser el ejecutado

causahabiente del titular registral, debe recordarse que lo procedente, como se ha señalado en otras ocasiones (vid. R. 7-10-2004) es tomar anotación preventiva de suspensión de la anotación de embargo y solicitar que se realice la inscripción omitida (cfr. arts. 65 de la L.H., 629 y 664 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 140 del R.H.) sin que sea posible practicar el asiento solicitado por el recurrente.- R. 2-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8304.pdf*

– PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA QUIEN NO ES EL TITULAR REGISTRAL. RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO DE INTERPOSICIÓN CUANDO HAY VARIAS CALIFICACIONES SUCESIVAS. Como ha declarado este Centro Directivo (cfr. R. 30-10-2012), en un supuesto en que la Registradora alegaba que el recurso se había interpuesto fuera de plazo, en tal caso el recurso debería inadmitirse (si hubiera transcurrido el plazo legal de interposición computado desde la fecha de la notificación de la primera calificación, pero no desde la segunda) si del expediente no resultase que la nota reiterativa trae causa no en una nueva aportación del documento calificado en su día, sino de este junto con otro. Es decir, debería inadmitirse si la nota fuese efectivamente la misma. La cuestión que se debate en este recurso, por tanto, se centra en determinar si es inscribible una sentencia firme dictada en un procedimiento judicial ordinario seguido contra personas distintas de los titulares registrales por la que se declara el dominio de una participación indivisa de cuatro sextas partes de determinada finca a favor del actor en virtud de sendos contratos privados de compraventa. Este Centro Directivo ha reiterado en infinidad de ocasiones la intangibilidad de dichos principios y competencias, lo que no es obstáculo para mantener la doctrina expuesta más arriba consistente en que cuando surge un impedimento derivado del contenido de los libros del Registro como el que nos ocupa, la inscripción no es posible precisamente en aplicación de principios constitucionales como el de salvaguardia judicial de los derechos individuales. Así lo ha reconocido el propio Tribunal Supremo en diversas ocasiones. Recientemente, la Sentencia de la Sala Primera de fecha 21-10-2013, ante un supuesto en que se lleva a cabo la cancelación de un asiento en ejecución de sentencia sin que el titular haya sido parte en el procedimiento lo afirma sin ambages al decir: «Antes bien, debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 L.E.C., a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la S.T.S. núm. 295/2006, de 21 de marzo, no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte».- R. 6-3-2014.- B.O.E. 11-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/11/pdfs/BOE-A-2014-3896.pdf*

– REQUISITO SUSTANTIVO Y NO MERAMENTE FORMAL. La constitución de un derecho real exige una perfecta determinación del objeto sobre el que recae y de los elementos de su contenido, necesarios para el pleno desarrollo o desenvolvimiento del derecho como tal derecho real. Es cierto que el principio de tracto sucesivo no es meramente formal, y que si del título presentado resultara que el titular registral no es verdadero propietario, el negocio no sería inscribible. Pero no es eso lo que ocurre en el presente título, en el que tan solo se dice que existen determinados contenciosos en los que se cede al comprador la posición procesal, pero sin reconocimiento alguno de la falta de titularidad en el transmitente. Es cierto que no cabe transmisión de una mera «titularidad registral», como ha tenido ocasión de manifestar esta Dirección General (cfr. R. 19-10-2013) y no cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del transmitente prescindiendo de vicisitudes anteriores a la venta que desvirtuaran aquella, pues si al Registro tan solo pueden acceder los actos válidos (art. 18 de la L.H.), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente.- R. 12-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4434.pdf*

– TÍTULOS PRESENTADOS CON ANTERIORIDAD. Si el título por el cual se crea la finca objeto de aportación y se adjudica a los aportantes ha sido presentado previamente y suspendida su inscripción precisamente en cuanto a estos extremos –creación mediante división horizontal y adjudicación de los elementos resultantes a los titulares de la finca matriz– encontrándose todavía vigente el asiento de presentación practicado para el mismo en el libro Diario, no cabe duda de que ese título de división hori-

zontal y adjudicación de elementos tiene, a los efectos del art. 18.2 de la L.H., condición de «título previo presentado con anterioridad» respecto del título de donación por el adjudicatario de elementos resultantes de la división suspendida. Es decir, tanto material como formalmente –así se hace constar en la propia escritura de aportación– esta trae causa en cuanto a la descripción de las fincas como respecto de su titularidad de la escritura presentada antes y cuyo asiento de presentación mantiene vigencia actual de modo que, como señala el propio precepto aludido, el plazo máximo para calificar e inscribir la aportación será de quince días desde la inscripción –o, en su caso, cancelación del asiento de presentación con la consiguiente hipotética inadecuación tanto subjetiva como objetiva del tracto sucesivo– de la división y adjudicación actualmente suspendidas.- RR. 3-10-2014.- B.O.E. 31-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/31/pdfs/BOE-A-2014-11189.pdf*
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/31/pdfs/BOE-A-2014-11190.pdf*
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/31/pdfs/BOE-A-2014-11191.pdf*

– TÍTULOS PRESENTADOS CON ANTERIORIDAD. DIVISIÓN HORIZONTAL: LICENCIA. REQUISITOS FISCALES: OBLIGACIÓN DEL REGISTRADOR. Impone dicho art. 17.6 del T.R. de la Ley de Suelo terminantemente que «la constitución y modificación del complejo inmobiliario –no del previamente diferenciado régimen de propiedad horizontal– deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio Notarial de la misma. No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes: a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel; b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos». De este modo ha sentado este Centro Directivo (vid. R. 21-2-2014) que la autorización de la Administración competente solo se exige para los casos de constitución o modificación de un complejo inmobiliario privado y no de un régimen de propiedad horizontal, salvo que las excepciones señaladas por Ley y siempre que no se encubra tras la constitución del régimen de propiedad horizontal un verdadero complejo inmobiliario –circunstancia no planteada por el Registrador en la nota– o que la legislación de la Comunidad Autónoma aplicable sujete la división horizontal como operación específica a licencia de forma expresa, cuestión que tampoco ha sido considerada por el Registrador en el presente expediente. Ahora bien, la falta de necesidad de una licencia administrativa expresa, no excluye que el régimen de división horizontal deba adecuarse a la licencia obtenida para la obra nueva. De este modo el art. 53 de las normas complementarias al R.H. en materia urbanística, dispone que «para inscribir los títulos de división horizontal o de modificación del régimen ya inscrito, se aplicarán las siguientes reglas: a) No podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite, mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, que se permite mayor número. No será de aplicación lo dispuesto en este número a las superficies destinadas a locales comerciales o a garajes, salvo que del texto de la licencia resulte que el número de locales comerciales o de plazas de garaje constituye condición esencial de su concesión». El segundo defecto recurrido, es el referente a la necesidad de haber presentado la correspondiente autoliquidación, declaración o comunicación relativa al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana en relación a adjudicación de los elementos privativos a los diferentes copropietarios de la finca matriz en función de sus respectivas cuotas que se realiza en la escritura calificada, también debe mantenerse. Imponer al Registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en la escritura supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el Registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, si por tener dudas de su sujeción o no y para salvar su responsabilidad, exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes –en este caso, municipales– los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por Ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello

(por ejemplo, cfr. art. 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida. Hallándose suspendida la inscripción de un derecho contenido en un título previo al ahora calificado y que atribuye a su titular facultades que, al menos en apariencia, pueden, en caso de inscribirse, afectar al desenvolvimiento del título posterior, deberá suspenderse la calificación de este en todo lo que pueda verse afectado por el primero en tanto mantenga vigencia el asiento de presentación practicado con anterioridad.- R. 3-10-2014.- B.O.E. 31-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).
http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/31/pdfs/BOE-A-2014-11187.pdf

**PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA.**

– D.T. 4.ª LEY 1/2013. Como resulta nítidamente del texto de la disposición transitoria, quedan excluidos de su aplicación aquellos procedimientos en los que se haya puesto en posesión del bien adjudicado en la persona del adjudicatario. Ahora bien, como la puesta en posesión es posterior en cualquier caso a la adjudicación (art. 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el mero testimonio del decreto de adjudicación no será por sí mismo suficiente para acreditar que a fecha 15 de mayo de 2013 ya se había producido aquella. En consecuencia, fuera de los supuestos en que el testimonio del decreto de adjudicación recoja efectivamente dicha circunstancia, por haberse emitido con posterioridad a la diligencia de entrega de posesión, deberá acompañarse de escrito del secretario judicial del que resulte que ha sido entregada la posesión antes de la repetida fecha como requisito para obtener la inscripción del inmueble a favor del adjudicatario y proceder, en su caso, a las cancelaciones pertinentes (art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).- R. 18-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-1000.pdf*

**PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA.**

– D.T. 4.ª LEY 1/2013. RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO. Como cuestión procedimental previa plantea el Registrador en su informe la extemporaneidad del recurso por haber sido interpuesto más de un mes después de la notificación de la nota de calificación recurrida. Sin embargo, habiéndose notificado la calificación negativa al presentante por fax, no se ha acreditado, en el expediente, haber consentido dicha forma de notificación al tiempo de la presentación del título (cfr. art. 322 de la Ley Hipotecaria), por lo que de conformidad con la doctrina sentada por este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 19 de abril de 2013), en atención al principio «in dubio pro accione» no puede concluirse que el recurso haya sido interpuesto fuera de plazo. Como resulta nítidamente del texto de la disposición transitoria, quedan excluidos de su aplicación aquellos procedimientos en los que se haya puesto en posesión del bien adjudicado en la persona del adjudicatario. Ahora bien, como la puesta en posesión es posterior en cualquier caso a la adjudicación (art. 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el mero testimonio del decreto de adjudicación no será por sí mismo suficiente para acreditar que a fecha 15 de mayo de 2013 ya se había producido aquella. En consecuencia, fuera de los supuestos en que el testimonio del decreto de adjudicación recoja efectivamente dicha circunstancia, por haberse emitido con posterioridad a la diligencia de entrega de posesión, deberá acompañarse de escrito del secretario judicial del que resulte que ha sido entregada la posesión antes de la repetida fecha como requisito para obtener la inscripción del inmueble a favor del adjudicatario y proceder, en su caso, a las cancelaciones pertinentes (art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).- R. 9-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1196.pdf*

– DEMANDA Y REQUERIMIENTO AL TERCER POSEEDOR. Conforme a los arts. 132 de la L.H. y 685 de la L.E.C., es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la L.H. que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.- RR. 4, 14, 18-2, 7, 20-3, 10-4 y 22-5-2014.- BOE 27-2, 21 y 28-3, 11 y 25-4, 13-5 22-7-2014.- (B.C.R.E. nº 2, 3, 4, 5 y 7 (3ª Ep.); feb., mar., abr., may., y jul. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2128.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3021.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3339.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/11/pdfs/BOE-A-2014-3898.pdf*

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4447.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5069.pdf*
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/22/pdfs/BOE-A-2014-7757.pdf.*

– DEUDOR NO HIPOTECANTE. Por lo que se refiere al deudor no hipotecante, es decir quien no es dueño de la finca contra la que se dirige la acción real hipotecaria, el fundamento de la extensión de la calificación registral al requisito de haberse demandado y requerido de pago al deudor, no puede radicar en el principio de tracto sucesivo, puesto que no es titular registral, pero existen importantes conexiones entre la obligación del deudor y la garantía real hipotecaria que podrían explicar que el legislador exija que la acción se dirija también contra el deudor aunque no sea dueño de la finca. Aparte de las incidencias que pueden producirse a lo largo del procedimiento, en cuanto a la posibilidad de que el deudor demandado pague y pueda participar en la subasta elevando las pujas de la misma, existe una razón fundamental para la intervención del deudor y es que dentro del mismo procedimiento de ejecución se prevé que si la enajenación de la finca fuera insuficiente para el pago de la obligación, se permite al acreedor que continúe el procedimiento con el embargo de otros bienes del deudor para la satisfacción de la parte que ha quedado sin pagar. De ahí que, en principio, la falta de demanda contra el deudor y el requerimiento de pago al mismo supone la infracción de un trámite esencial del procedimiento y podría entenderse que da lugar a la nulidad del procedimiento, a efectos registrales, teniendo en cuenta la rigidez de los trámites del mismo y la necesidad de cumplir los requisitos de requerimiento y notificaciones previstas en la ley. Ahora bien, respecto a la consideración del defecto como insubsanable, según resulta de la calificación registral recurrida, hay argumentos para considerar que se trata de defecto subsanable siempre que, como ocurre en el caso ahora planteado, se den una serie de circunstancias especiales que permitan superar el defecto. Uno de esos supuestos especiales, que como alega el recurrente concurre en este caso, es cuando el deudor no hipotecante está en situación de quiebra. En este caso, si se acreditara debidamente tal situación, hay que observar, lo mismo que sucede en el caso del concurso de acreedores, que se suspenden las ejecuciones dirigidas contra el mismo, a pesar de lo cual sería posible seguir la ejecución contra los de más interesados.- R. 22-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9234.pdf*

– LÍMITE DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA. El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el art. 130 de la L.H., solo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo. Es cierto que en el procedimiento de ejecución directa nada impide reclamar al deudor por todo lo debido al acreedor, aunque exceda de la cifra de responsabilidad hipotecaria, pero siempre que no existan terceros con cargas inscritas con posterioridad, ya que en tal caso la cifra de responsabilidad hipotecaria actúa como límite.- R. 31-7-2014.- B.O.E. 23-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/09/23/pdfs/BOE-A-2014-9657.pdf*

– LÍMITE DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA. Dada la existencia de cargas posteriores como se ha reflejado anteriormente, la cantidad que ha de entregarse al acreedor por cada uno de los conceptos, principal, intereses y costas, no puede exceder del límite de la cobertura hipotecaria. Respecto a la posibilidad de utilizar el exceso la cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro concepto, esta Dirección General ha manifestado que el Registrador debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares de asientos posteriores. Así se deduce del art. 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, antes citado, al proscribir expresa y literalmente a que «lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos (principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas) exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria». Así lo reitera, igualmente, el art. 132.3 de la L.H., al extender la calificación registral a «que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria».- R. 24-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8101.pdf*

– PLAZO DE PRESCRIPCIÓN Y NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN. Interpretando armónicamente lo expuesto y los preceptos contenidos en los arts. 688 de la Ley de Enjuicia-

miento Civil y 82 de la Ley Hipotecaria, para valorar el alcance de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en relación con la prescriptibilidad de la inscripción de hipoteca a cuyo margen se practica deben diferenciarse dos hipótesis diferentes, a saber:

– Primera, que la nota marginal se expida después de que conste registralmente el vencimiento de la obligación garantizada por la hipoteca, circunstancia que de modo más común se producirá por el transcurso del plazo por el que se constituyó el préstamo. En este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas interrumpe la prescripción de la acción ya nacida de acuerdo con el art. 1.973 del Código Civil y vuelve a iniciarse el cómputo del plazo legal, de modo que hasta que transcurran veintiún años contados desde la fecha en que la nota se extendió (Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de junio de 2005 y 24 de septiembre de 2011, que cita el recurrente) sin que medie otro asiento que otra circunstancia acredite, no podrá procederse a cancelar por caducidad el asiento de inscripción de hipoteca a que se refiere la nota marginal.

– Segunda, que no habiendo llegado el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad según Registro, esto es, básicamente, durante el periodo contractual de amortización, se extienda en virtud del correspondiente mandamiento la nota al margen de la inscripción de hipoteca acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria. En este supuesto, nada interrumpe la nota marginal porque ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente –al menos desde la perspectiva registral–, y, no determinando la extensión de la nota marginal según lo expuesto ninguna fecha especial en relación con el plazo de prescripción, no podrá cancelarse por caducidad conforme al art. 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria la inscripción de hipoteca hasta que transcurra el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los arts. 1.964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria más un año más, contados no desde la extensión de la nota marginal sino desde la fecha de amortización final del préstamo.- R. 27-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1804.pdf*

– PRECIO DE ADJUDICACIÓN EN LA SUBASTA. De acuerdo con lo previsto en el art. 682 de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil, el precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta constituye –junto con el domicilio fijado por el deudor para la práctica de requerimientos y notificaciones– uno de los requisitos esenciales que han de constar en la escritura de constitución de hipoteca para que en caso de incumplimiento de la obligación garantizada puedan seguirse las particularidades del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados recogidas en los arts. 681 y siguientes de la Ley Procesal. Siendo la inscripción de la hipoteca uno de los pilares básicos de la ejecución hipotecaria (cfr. art. 130 de la L.H.), la fijación de un domicilio a efectos de notificaciones y la tasación, son elementos esenciales sobre los cuales gira la licitación, confiriendo distintos derechos al postor, al ejecutado y al ejecutante en función del porcentaje que la postura obtenida en la puja represente respecto del valor, en los términos recogidos por los arts. 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo determinante dicho precio para la evaluación acerca de si el valor de lo adjudicado ha sido igual o inferior al importe total del crédito del actor y de la existencia y eventual destino del sobrante, extremos estos expresamente calificables por el Registrador al amparo de lo dispuesto en el art. 132.4 de la L.H. En los casos de escrituras otorgadas e inscritas antes de la entrada en vigor de la L. 1/2013 y ejecutadas conforme a la legislación anterior, toda vez que no necesariamente contenían aquellas por disposición de ley manifestación expresa sobre la condición de la finca hipotecada relativa a ser o no vivienda habitual del deudor, habrá de pasarse por la declaración que sobre el extremo realice el secretario judicial que resuelve el procedimiento de ejecución directa como presupuesto básico en orden a fijar el valor de adjudicación salvo que surja un obstáculo del Registro, esto es, que del propio Registro resulte que la finca tiene carácter de vivienda habitual del deudor. El criterio de que el domicilio señalado para notificaciones coincida con el de la vivienda habitual no puede ser mantenido ya que, como ya señaló esta Dirección General en R. 26-1-2004, la fijación de un domicilio para requerimientos y notificaciones en la escritura de constitución de hipoteca tiene únicamente por objeto la aplicación de las particularidades procesales previstas en los arts. 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas a la ejecución directa sobre los bienes hipotecados. Tampoco es suficiente para entender atribuida a una vivienda la condición de habitual el hecho de que en un embargo anotado se haya señalado como domicilio de uno de los embargados la finca objeto de anotación, pues no es dicha reseña una declaración

específica realizada al efecto por el titular registral afecto por la traba realizada con el propósito de dejar constancia en el Registro de la situación de vivienda habitual, sino tan solo una circunstancia más –contingente y variable– relativa al domicilio, reflejada dentro de una determinada medida cautelar. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 18 de la L.H. el Registrador debe calificar por lo que resulte de los documentos presentados y de los asientos del Registro y, si bien es cierto (cfr. R. 16-2-2012) que el Registrador puede –en su función calificadora– consultar los Registros públicos de carácter jurídico, como es el Registro Mercantil, no puede equipararse a este Registro el Padrón Municipal, pues ni existe un medio oficialmente establecido para coordinar el Registro de la Propiedad y el Padrón para lograr una calificación más acorde con el principio de legalidad, ni son los asientos del Padrón asientos de Registro cuya titularidad competa al cuerpo de Registradores ni, en fin, los asientos del Padrón tienen la eficacia propia de los asientos de los Registros jurídicos pues, según señala el art. 16 de la L. 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, tiene el Padrón condición expresa de Registro administrativo. Y si bien es cierto que según el propio art. 16 los datos del Padrón constituyen prueba del domicilio habitual del empadronado, no lo es menos que dicha prueba, por la propia naturaleza administrativa del Registro del que emana, no puede ser considerada plena sino mera presunción que puede ser destruida por otros medios, entre los cuales no hay duda de que se incluye la manifestación en contra realizada tras la correspondiente investigación por el secretario judicial encargado de la tramitación del procedimiento de ejecución hipotecaria.- R. 13-2-2014.- B.O.E. 21-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3019.pdf*

– PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA. REQUERIMIENTO DE PAGO AL DEUDOR. La cuestión que se debate es si en un supuesto de venta extrajudicial de finca hipotecada, el requerimiento de pago a la sociedad mercantil deudora, una vez intentado infructuosamente en el domicilio señalado a esos efectos en la hipoteca que se ejecuta, puede entenderse realizado mediante entrega de la cédula a quien en el Registro Mercantil consta como apoderado de la sociedad, el cual manifiesta que el lugar donde se realiza dicho requerimiento es el domicilio real de la sociedad, acepta la cédula y se da por notificado. Si el requerimiento de pago no puede hacerse en los términos previstos en el art. 236.c) del R.H., el Notario debe dar por finalizada su actuación y conclusa el acta. No obstante, esta D.G. ha aceptado la validez del requerimiento de pago llevado a cabo fuera del lugar señalado en la inscripción de hipoteca en aquellos supuestos en los que, en aplicación de la doctrina del Tribunal Constitucional referida a los requisitos de los actos de comunicación procesal (vid. «Vistos»), se entiende que el destinatario acepta ser requerido y tiene cabal conocimiento del contenido y fecha del requerimiento (R. 17-9-2012). Cierto es que sí quedó acreditada la entrega de la cédula y la asunción de los efectos de la notificación, pero la persona con la que debió entenderse el requerimiento para no considerarse causada indefensión debió haber sido, conforme lo dispuesto en el art. 235 de la Ley de Sociedades de Capital, el administrador de la sociedad deudora o una persona a quien se le hubiera conferido en legal forma dicha facultad. Y no puede ser considerada como tal a un apoderado de la sociedad en quien no concurre, por definición, la consideración de órgano de la sociedad sino de tercero, y respecto del cual no consta acreditada la atribución del poder de representación de la sociedad deudora para la recepción de notificaciones y requerimientos.- R. 5-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3613.pdf*

– PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA. VENTA EXTRAJUDICIAL: SUBASTA EN PORTAL ELECTRÓNICO. El Registrador deniega la inscripción solicitada porque, a su juicio, al haber entrado en vigor el mismo día 15 de mayo de 2013 la L. 1/2013, que modifica el art. 129 de la L.H. para establecer que la venta se realizará mediante una sola subasta, de carácter electrónico, que tendrá lugar en el portal de subastas que a tal efecto dispondrá la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, con la necesaria determinación del procedimiento de dicha subasta en el Reglamento Hipotecario, «se podrá iniciar, pero nunca tramitar y concluir, ningún procedimiento nuevo de esta índole hasta que se apruebe el portal de subastas electrónicas referido y la correspondiente reforma del reglamento hipotecario». Indudablemente, son de inmediata aplicación desde la entrada en vigor de la reforma legal las modificaciones del procedimiento de la subasta extrajudicial en cuanto se establece una única subasta para todo tipo de inmueble y las introducidas con la expresa remisión a la Ley de Enjuiciamiento Civil, que aseguran que los tipos y condiciones de la venta pública del bien hipotecado ante Notario

estén sometidos a las mismas garantías que las establecidas para la subasta judicial. Respecto de aquellos extremos del procedimiento de venta extrajudicial cuya determinación se remite al Reglamento Hipotecario –art. 129.2.e) de la Ley Hipotecaria–, debe entenderse que la regulación reglamentaria actualmente vigente, mientras no sea objeto de la correspondiente modificación, deberá ser aplicada en tanto en cuanto no sea contrario a la L. 1/2013 o a la Ley de Enjuiciamiento Civil, e interpretada de conformidad con los principios del procedimiento regulado por las mismas, teniendo en cuenta además la aplicación supletoria de la Ley rituaria en lo no previsto específicamente. Este mismo criterio es el que debe seguirse respecto de la forma concreta de realización de la subasta, que deberá ser presencial mientras no se ponga en marcha el portal de subastas electrónicas que a tal efecto deberá disponer la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.- R. 25-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3535.pdf*

– PURGA DE ARRENDAMIENTOS INSCRITOS. Hay que partir de un principio que no exige mayores precisiones y es que los arrendamientos inscritos anteriores a la hipoteca son los únicos que deberían tener preferencia frente al adjudicatario, en caso de ejecución, y estar libres, por tanto, de purga; en el resto de casos (el arrendamiento anterior no inscrito y el posterior, inscrito o no) el adjudicatario de la finca ejecutada tendría derecho a resolver el arrendamiento en aplicación de la norma antes enunciada. Solo, por consiguiente, el arrendatario podría oponer al adquirente su derecho arrendaticio si este fuera anterior a la hipoteca que se ejecuta y, además, tal arrendamiento estuviera inscrito en el Registro con anterioridad a la inscripción de la hipoteca (cfr. art. 1.549 del Código Civil), dado el mecanismo y operatividad de la prioridad registral. En el presente caso, como ha quedado expuesto, la hipoteca es anterior al arrendamiento inscrito. Respecto de la naturaleza de las normas de ejecución hipotecaria, debe confirmarse el criterio de la Registradora al afirmar que se trata de materia regulada por ley y sustraída a la voluntad de los interesados, pues aunque no cabe desconocer el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca y las implicaciones que ello comporta en una ulterior ejecución, ha de tenerse en cuenta que tales normas de orden procesal son de carácter imperativo, dado que el Derecho Procesal es de carácter público y, obvio es decirlo, las normas imperativas son aquellas que no pueden ser derogadas por la voluntad de las partes, conllevando que las partes no pueden dar a esas normas un efecto distinto al establecido en la propia ley. El pacto objeto de debate, concertado en la escritura calificada con intervención del propietario, de la entidad de crédito acreedora hipotecaria y del arrendatario (y en cuya virtud el acreedor hipotecario renuncia expresamente a solicitar, en caso de ejecución de la hipoteca, que se declare por el Tribunal o Juzgado correspondiente –conforme al art. 661.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil– o por el Notario o autoridad que lleve a cabo la ejecución, que siempre que el arrendatario se encuentre al día en el pago de sus rentas por arrendamiento, la entidad prestamista no tendrá derecho a resolver el contrato de arrendamiento y la sociedad arrendataria tendrá derecho a permanecer en el inmueble a pesar de la transmisión de las fincas hipotecadas en ejecución de la hipoteca), es un pacto que si se ciñe estrictamente a las partes que lo conciertan sin pretensión de extenderse a terceros –pues respecto de ellos sería «res inter alios acta»–, constituiría un pacto lícito, dado que en principio nada hay que oponer al acuerdo entre el arrendatario y el acreedor hipotecario inmobiliario por el que este –y solo este y sus sucesores– renunciaran a pedir la extinción del derecho arrendaticio sobre la superficie ocupada en caso de ejecutarse la hipoteca y resultar este adjudicatario de la finca; esto es, un acuerdo por el que el derecho en cuestión subsistiera a pesar de la ejecución, pero que solo puede vincular a quienes lo conciertan y a nadie más. Y todo ello porque el problema que realmente existe, y es el que se quiere intentar solventar, arranca del diferente rango registral de los derechos interesados o afectados, pues como se ha puesto de manifiesto anteriormente, el arrendamiento es un derecho que se ha inscrito con posterioridad a la hipoteca y por el juego de la ejecución no estaría a salvo de la purga, por lo que la única vía para dejar incólume el arrendatario en todo caso sería el pacto de posposición o permuta de rango (art. 241 del R.H.), perfectamente posible en este caso siempre que el acreedor hipotecario lo consienta.- R. 26-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8105.pdf*

**PROCEDIMIENTO REGISTRAL.**

– NUEVA PRESENTACIÓN DE UN TÍTULO. EL art. 108 del R.H. permite que un título anteriormente presentado, una vez caducado el asiento de presentación, pueda volver a presentarse y provocar la ini-

ciación de un nuevo procedimiento con todos los efectos que la legislación hipotecaria prevé. Ahora bien, esta facultad 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 de la Ley Hipotecaria), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión. Desde luego no cabe durante la pendencia del recurso, pues en tal situación sigue vigente el asiento de presentación del título, sin que sea admisible la existencia de un doble procedimiento registral –en virtud de la existencia de dos asientos de presentación– respecto de un mismo título (cfr. Resolución de 10 de junio de 2009). Pero tampoco cabe una vez recaída Resolución en el procedimiento del recurso que haya devenido firme por no haber sido objeto de impugnación judicial dentro del plazo preclusivo de dos meses previsto para ello (cfr. art. 328 de la Ley Hipotecaria).- R. 30-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1811.pdf*

**PROHIBICIÓN DE DISPONER.**

– OBJETO. El negocio en el que originariamente se establece la prohibición es una donación de dinero y el bien (una participación indivisa de un inmueble) que se dice gravar finalmente con la prohibición, vía aplicación del principio de subrogación real, procede de una compraventa que realiza el donante en nombre del donatario (luego comprador) en su condición de representante legal, empleando dinero procedente de esa donación. Explicada así la situación, es evidente que lo que se pretende es que la prohibición recaiga sobre un objeto diferente (el inmueble) de aquel que originariamente fue propiedad del donante (el dinero donado), y tal donante del dinero carece de facultad dispositiva sobre el inmueble que adquiere para su representada, por lo que no puede imponer restricciones o limitaciones al dominio de un bien (el inmueble) del que jamás ha sido titular. Es irrelevante que ambos negocios jurídicos (la donación de dinero y la compraventa del inmueble) se formalicen en un mismo documento, pues se trata de dos negocios jurídicos diferentes, en tanto que recaen sobre objetos distintos, sin que pueda apreciarse la existencia de un negocio complejo, ya que no se refieren al mismo objeto y son modos diferentes de adquirir el dominio (cfr. arts. 609, 619 y 1.461 a 1.464 del Código Civil), siendo también distintos los elementos personales que han intervenido –aunque en algún extremo coincidan–. Aun cuando la literalidad del art. 26.3 de la Ley Hipotecaria no lo impone ni se establece en el mismo de forma terminante que el objeto de la donación sea el bien sobre el que recae la prohibición o limitación, del citado art. 26 se interpreta que el bien que se grava debe tener relación directa con ese testador o donante, de forma que el sujeto que la impone, el bien que se grava y el negocio del que resulta deben constituir un triángulo inseparable. En otro caso, se recogen estas prohibiciones en el art. 27 de la misma Ley: «que tengan su origen en actos o contratos no comprendidos en el artículo anterior...», con efectos distintos.- R. 18-12-2013.- B.O.E. 3-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/03/pdfs/BOE-A-2014-1115.pdf*

**PROPIEDAD HORIZONTAL.**

– ACTOS COLECTIVOS E INDIVIDUALES. En materia de propiedad horizontal debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos (adoptados con los requisitos previstos en la legislación de propiedad horizontal resultantes de la correspondiente acta –cfr. art. 19 de la Ley sobre Propiedad Horizontal–), que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad (mediante la adecuada interpretación de los arts. 3, 10 y 17 de la Ley sobre Propiedad Horizontal. Cfr., también, el último inciso del apdo. 2 del art.18, según la redacción hoy vigente). Ciertamente, en este último caso no podría inscribirse la modificación si no se ha otorgado uti singuli por todos los que, en el momento de la inscripción, aparezcan como propietarios de los distintos elementos privativos (cfr. art. 20 de la L.H.), sin que baste, por tanto, la unanimidad presunta (cfr. art. 17, regla 8, de la Ley sobre Propiedad Horizontal), siendo necesario el consentimiento expreso y real de todos los titulares registrales. En definitiva, en estos casos

no se trata de una decisión o acto de la junta, sino que se trata de una decisión personal e individual de cada propietario, sujeta a las reglas y requisitos de capacidad, legitimación y forma propias de las declaraciones de voluntad personales. El acto de afectación de todo o parte de un elemento privativo es supuesto sustancialmente análogo, en tanto en cuanto el elemento transformado se atribuye a todos los copropietarios en proporción a su cuota de participación. Todos estos actos, por comportar la modificación del título constitutivo deberán ser acordados por la junta de propietarios en la forma establecida en el art. 17 de la Ley sobre Propiedad Horizontal (por unanimidad, con las especialidades y excepciones en dicha norma establecidas). Por lo demás, la afectación del elemento privativo debe contar con el consentimiento individual del propietario de este, toda vez que afecta al contenido esencial de su derecho de dominio.- R. 24-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5689.pdf*

– AGRUPACIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS. La agrupación de los pisos o locales y sus anejos, en cuanto modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, requiere consentimiento de los propietarios de los distintos elementos privativos que la integran. Este Centro Directivo (vid., por todas, las RR. 7-4-2006 y 18-8-2009) ha interpretado que la exigencia de ese consentimiento de los propietarios se fundamenta en dos consideraciones. Por una parte, una de tipo material, apreciable en toda situación fáctica de edificio por pisos: el hecho de que tales operaciones puedan suponer alteraciones materiales en las cosas comunes y afectar al uso de servicios generales. Por otra, una consideración de tipo jurídico, vinculada al funcionamiento orgánico de la comunidad: el hecho de que, además, puedan suponer una alteración de las estructuras que sirven de base para fijar las cuotas de participación en la comunidad de propietarios. Ahora bien, el consentimiento que deben prestar a la agrupación los restantes propietarios es un acto para el que se atribuye competencia a la junta como órgano colectivo de la comunidad.- R. 7-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6984.pdf*

– CATALUÑA. VINCULACIONES OB REM. Por lo que respecta al procedimiento, la Dirección General pone de manifiesto las dilaciones que, debido a la remisión a órgano incompetente, se producen en la resolución del recurso. Incluso, de manera incidental y, en contraste con la postura sostenida en la Resolución de esa misma fecha, afirma que el Registrador cuya nota se recurre debió considerar la competencia de esta y haber remitido el recurso a dicha Dirección General, tal como establece el art. 3.3 de la L. 5/2009, de 28-4-2009.

En cuanto al fondo, el supuesto planteado, como alega la Notaria en su recurso, es resuelto en el mismo sentido que la Dirección General de Derecho por algunas opiniones de seminarios registrales si bien en éstos se considera necesario acreditar una serie de requisitos sobre los que la presente Resolución no se pronuncia y que, tal como se plantea el recurso, se desconocen cuando menos en parte. Así, siguiendo los pronunciamientos ya contenidos en la resolución de fecha 27-5-1983, dado que se trata de una limitación de dominio y, por tanto, es de interpretación restrictiva, han de concurrir estas circunstancias para su admisibilidad: justificación suficiente, proximidad física de las fincas y que no haya impedimentos en los estatutos de ambas propiedades horizontales para la vinculación.

En definitiva, si se parte de la base de que las vinculaciones ob rem no alteran en modo alguno las propiedades horizontales en que se integran, sino solo el régimen jurídico de los elementos privativos afectados, se concluye en esta Resolución que no es exigible el consentimiento de las juntas respectivas.- R. 2-7-2014.- D.O.G.C. 18-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014)

*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6667/1365031.pdf*

– CLÁUSULA ESTATUTARIA SOBRE DIVISIÓN Y AGRUPACIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS SIN EL CONSENTIMIENTO DE LA JUNTA TRAS LA REFORMA DE LA LEY 8/2013. Esta Dirección General ha admitido la validez de las cláusulas como las ahora debatidas por las que se permite la división, segregación, agrupación o agregación de elementos privativos sin necesidad de consentimiento de la junta de propietarios. La validez de este tipo de cláusulas estatutarias es actualmente admitida por el T.S., como ponen de relieve las SS. 15-11-2010 y 25-2-2013, en las cuales se considera, además, que con la autorización estatutaria para dividir, segregar o agrupar las fincas por el propietario de las mismas sin el consentimiento de la comunidad de propietarios, implícitamente se está autorizando la apertura de una salida de la finca matriz si el local carece de ella. Para resolver la concreta cuestión planteada en el presente recurso debe determinarse si la referida doctrina de esta Dirección General y del Tribunal

Supremo debe seguir manteniéndose después de las modificaciones llevadas a cabo en la Ley sobre Propiedad Horizontal por la D.F. 1.ª de la L. 8/2013, de 26-6-2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, que entró en vigor el día el 28-6-2013. A la vista de tales preceptos legales, debe entenderse que con la nueva normativa existe el mismo fundamento para admitir la validez de las cláusulas estatutarias objeto de la calificación impugnada. La modificación legal no limita la autonomía de la voluntad respecto de la posibilidad de configurar el derecho real adquirido en régimen de propiedad horizontal con autorizaciones estatutarias como la ahora debatidas. El hecho de que para el caso de inexistencia de tales cláusulas estatutarias se flexibilice el régimen legal de mayorías en la adopción de los acuerdos relativos a las modificaciones del título constitutivo consistentes en división, segregación o agregación de elementos privativos, exceptuando la regla de la unanimidad en casos en que no se considera justificada, no impide que se configure voluntariamente de forma expresa un régimen aún más flexible, habida cuenta de la prevalencia del principio de autonomía de la voluntad en supuestos como el presente en el que no existen razones de orden público para afirmar el carácter imperativo de la normativa recientemente modificada en relación con los extremos ahora debatidos –exoneración de la obligatoriedad de acuerdo de la junta de propietarios–, todo ello al margen de que en este régimen legal se requiera expresamente para determinados casos –con carácter imperativo– la obtención de la oportuna autorización administrativa. Finalmente, en relación con la determinación de las cuotas que correspondan a cada uno de los nuevos elementos resultantes de las referidas operaciones de modificación de los elementos privativos, baste decir que el acuerdo será inevitable en aquellos casos en los que no se establezca en la cláusula estatutaria el método de cálculo para la fijación de dichas cuotas, circunstancia que por sí sola constituiría un obstáculo para el acceso al Registro de la Propiedad de la cláusula exoneradora, dado que sería necesario en todo caso al acuerdo de junta para su fijación, perdiendo su sentido dicha cláusula. La determinación del sistema de cálculo es además una exigencia dimanante del principio de seguridad jurídica, que va a permitir tanto al Registrador de la Propiedad en sede de calificación registral, como al Notario autorizante del título en el momento de su otorgamiento, establecer la adecuación de las cuotas al método de cálculo recogido en la norma estatutaria, con independencia de la actuación que pueda acordarse por los órganos de la comunidad conforme a lo dispuesto en los arts. 7 y 10.3.b de la Ley sobre Propiedad Horizontal caso de producirse algún tipo de discrepancia.- R. 7-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6985.pdf*

– CONVERSIÓN DE UN ELEMENTO PRIVATIVO EN COMÚN. En el presente caso, es cierto que, como manifiesta el recurrente, no se trata de la adquisición de un elemento privativo por la comunidad que haya de inscribirse en favor de dicha comunidad o a nombre de la junta de propietarios, lo que, como ya entendió este Centro Directivo en Resolución de 1 de septiembre de 1981, no es posible por carecer de personalidad jurídica. Lo que se formaliza en la escritura calificada es la transformación de un elemento privativo en elemento común mediante el correspondiente acto de afectación y modificación consiguiente del título constitutivo de la propiedad horizontal, algo que ya ha admitido expresamente esta Dirección General en la citada Resolución y otras muchas posteriores, entre las cuales cabe citar la más reciente de 4 de octubre de 2013 en los siguientes términos: «Indudablemente, en el ámbito de la autonomía de la voluntad para configurar el derecho real adquirido en régimen de propiedad horizontal cabe transformar un elemento privativo en elemento común al servicio de todos los titulares de propiedad separada sobre los distintos pisos, locales o departamentos susceptibles de aprovechamiento independiente. Dicha transformación requiere el correspondiente acto de afectación, que por comportar la modificación del título constitutivo deberá será acordado por la junta de propietarios en la forma establecida en el art. 17 de la Ley de Propiedad Horizontal (por unanimidad, con las especialidades y excepciones en dicha norma establecidas)». Por lo demás, esta afectación tiene carácter de acto colectivo para cuya adopción es suficiente cumplir tales requisitos –junto al consentimiento individual del propietario del elemento privativo que se transforma–, lo que ha quedado acreditado fehacientemente en la escritura calificada, la cual determina perfectamente la configuración y extensión del derecho cuya inscripción se solicita (cfr. arts. 6 y 9 de la Ley Hipotecaria, 51.6 del Reglamento Hipotecario y 172 del Reglamento Notarial).- R. 6-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2334.pdf*

– DILIGENCIACIÓN DEL LIBRO DE ACTAS. Es cierto como dice el recurrente que el art. 415 del R.H. se refiere a la acreditación de la denuncia de la sustracción del libro de actas anterior como medio de permitir la legalización de un libro nuevo sin que se aporte el anterior, pero en el caso del supuesto que nos ocupa no nos encontramos ante una sustracción propiamente dicha, entendida como hurto o robo, sino ante una negativa a la devolución del libro anterior tras la cual subyace la existencia de una controversia entre las dos Juntas Directivas elegidas cada una de las cuales actúa en representación de la comunidad arrogándose la legitimidad de su actuación cuestionándose por tanto la legalidad de los acuerdos alcanzados en las reuniones celebradas.- R. 28-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9247.pdf*

– DIVISIÓN DE PISOS Y LOCALES. De acuerdo con la doctrina tradicional de la propia Dirección General y del Tribunal Supremo, son admisibles las reservas estatutarias que autorizan la división o agrupación de un piso o local sin el acuerdo previo de la junta de propietarios. Pero en el presente caso el título constitutivo de la propiedad horizontal estableció la reserva unilateral de la facultad de dividir o agrupar, reserva que una vez inscrita goza de eficacia erga omnes mediante su inscripción registral y vincula a quienes han accedido a la propiedad horizontal con posterioridad, pero de la que son titulares los señores P. y R. C. Como toda reserva de facultades debe ser objeto de interpretación estricta entre otros extremos en cuanto a su titularidad que se atribuyó a los indicados señores y debe ser entendida como facultad personalísima y dependiente exclusivamente de su voluntad de titulares y por lo tanto intrasmisible.- R. 1-2-2014.- B.O.E. 27-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2121.pdf*

– ELEMENTOS PRIVATIVOS. RECTIVICACIÓN DE CABIDA. La rectificación de cabida de un piso en propiedad horizontal se debe ajustar a las reglas generales previstas para la modificación de la cabida de una finca registral y, además, a las normas que regulan la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, cuando la rectificación incurra en una verdadera alteración de dicho título constitutivo. La finca objeto del expediente, procede de la agrupación de dos fincas registrales que eran elementos independientes de la división horizontal practicada sobre otra finca registral. Es decir, es parte integrante de una propiedad horizontal, por lo que la modificación de su extensión superficial debe observar las normas expuestas anteriormente.- R. 13-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1540.pdf*

– FINCA. NATURALEZA. COMPLEJO INMOBILIARIO: CONCEPTO. Resulta evidente que las circunstancias descriptivas tomadas de la certificación catastral, que a estos efectos se presume cierta (art. 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), pueden y deben acceder al contenido de los asientos registrales en aras de una mayor coordinación entre los datos descriptivos obrantes en el Registro de la Propiedad y la Institución Catastral, si bien para ello es necesario que dentro del procedimiento registral quede establecida la adecuada correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral, extremo que habrá de ser objeto de calificación por el Registrador de la Propiedad, tal como se establece en los arts. 18 de la Ley Hipotecaria y 18.2, letra d), del Texto Refundido de la Ley del Catastro. Ha de considerarse, pues, en los términos expuestos, que la certificación catastral descriptiva y grafica es un documento idóneo al objeto de acreditar la naturaleza rústica o urbana de un inmueble (art. 7 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), si bien es requisito necesario para ello que haya sido establecida por el Registrador de la Propiedad la correspondencia con la finca registral, extremo que no resulta acreditado ya de la propia escritura objeto de calificación, tal como se manifiesta por el Notario autorizante del título, que no considera acreditada la referencia catastral con la certificación aportada, lo cual es ratificado por los comparecientes que expresamente manifiestan la no correspondencia del contenido de la certificación catastral con la realidad física y de ahí que soliciten la modificación de la superficie registral de la finca y la descripción de las edificaciones realmente existentes, para adecuar la descripción del folio real al contenido del informe técnico que se testimonia, en el que si bien se manifiesta la coincidencia de linderos con la certificación catastral, expresamente certifica que en realidad la finca registral número 11.787, sobre la que se declara la obra nueva, tiene una superficie de mil ochocientos sesenta y seis metros cuadrados con cuarenta y dos decímetros cuadrados y que está conformada por parte de las parcelas 65 y 62 del Polígono 11 de rústica. Igualmente conforme a los arts. 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51.1 de su Reglamento el título

ha de definir con precisión el objeto del derecho de propiedad y por tal motivo no basta con describir la finca como «Rústica, hoy en parte urbana. Trozo de terreno», pues ni se concreta o delimita cual es la porción de terreno que tiene tal naturaleza, ni del contenido de la certificación catastral se desprende la necesaria coincidencia con la superficie ocupada por las edificaciones, que según el Catastro es de ciento veinte metros cuadrados y conforme al título e informe técnico es de doscientos cincuenta metros cuadrados y veintiún decímetros cuadrados, debiendo además precisarse que tal consideración es a los solos efectos catastrales antes expuestos, ya que la totalidad de la finca se ubica en suelo con la consideración de rústico o utilizando la terminología del art. 12.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, «situación básica de suelo rural». Ha de ser confirmado pues el primer defecto de la nota de calificación en los términos expuestos. Es posible constituir un complejo inmobiliario sobre una única finca registral, debate que en la actualidad carece de sentido al estar admitida expresamente tal posibilidad por el art. 17.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, «el complejo inmobiliario podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias», lo que conduce a establecer el hecho diferencial que lo distinga de la propiedad horizontal tumbada, lo cual suele hacerse considerando que, en esta última, se mantiene la unidad jurídica y funcional de la finca, al permanecer el suelo y el vuelo como elementos comunes, sin que haya división o fraccionamiento jurídico del terreno que pueda calificarse de parcelación, no produciéndose alteración de forma, superficie o linderos. La formación de las fincas que pasan a ser elementos privativos en un complejo inmobiliario en cuanto crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad totalmente separada a las que se vincula en comunidad ob rem otros elementos, que pueden ser también porciones de suelo cómo otras parcelas o viales, evidentemente ha de equipararse a una parcelación a los efectos de exigir para su inscripción la correspondiente licencia si la normativa sustantiva aplicable exige tal requisito (cfr. art. 17.2.º del Texto Refundido de la Ley de Suelo). En la actualidad el art. 17.6 exige en todo caso una licencia específica para este tipo de situaciones jurídicas. Por el contrario, la propiedad horizontal propiamente tal, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca –o derecho de vuelo– que le sirve de soporte no puede equipararse al supuesto anterior, pues no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno al que pueda calificarse como parcelación, pues no hay alteración de forma –la que se produzca será fruto de la edificación necesariamente amparada en una licencia o con prescripción de las infracciones urbanísticas cometidas–, superficie o linderos. Por otro lado, también el caso que nos ocupa puede considerarse como asimilado a una división a los efectos de la necesidad de obtención de la pertinente licencia en los términos que establece el art. 17.2 de la Ley del Suelo.- R. 21-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1545.pdf*

– LEGALIZACIÓN DEL LIBRO DE ACTAS. El art. 415 del R.H. determina que «no podrá diligenciarse un nuevo libro mientras no se acredite la íntegra utilización del anterior. En caso de pérdida o extravío del libro anterior, podrá diligenciarse un nuevo libro siempre que el presidente o el secretario de la comunidad afirme, bajo su responsabilidad, en acta Notarial o ante el Registrador, que ha sido comunicada la desaparición o destrucción a los dueños que integran la comunidad o que ha sido denunciada la sustracción». Cabalmente el Registrador suspende la legalización solicitada, basada en el extravío del libro anterior –con su correspondiente denuncia ante la Policía–, pues resulta acreditada la existencia del libro que se dice extraviado, como resulta de un asiento posterior de solicitud de apertura de nuevo libro por quien aparece «prima facie» como administradora al exhibir acta de nombramiento junto con el libro legalizado. Frente a ello, no puede alegarse el principio de prioridad, por cuanto dicho principio hipotecario rige en sede de derechos reales (cfr. art. 17 de la L.H.) y en mucha menor extensión en sede de Registros de personas como el Mercantil. Mucho menos aún puede invocarse en materia de legalización de libros de actas, donde debe prevalecer el superior principio de calificación (art. 18 L.H.).- R. 6-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10133.pdf*

– LEGALIZACIÓN DEL LIBRO DE ACTAS. El art. 415 del R.H. es terminante al disponer que no podrá legalizarse un libro de actas en tanto no se acredite la íntegra utilización del anterior, se comunique su pérdida o extravío o destrucción o se denuncie su substracción en los términos recogidos en la propia norma, circunstancia esta que no se ha producido.- R. 7-3-2014.- B.O.E. 11-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/11/pdfs/BOE-A-2014-3897.pdf*

– LEGALIZACIÓN DEL LIBRO DE ACTAS. Se debate en este recurso la posibilidad de legalizar un libro de actas, sin que conste inscrito el título constitutivo de la propiedad horizontal o del complejo inmobiliario. Pues bien, la diversidad de las situaciones fácticas que pueden surgir a lo largo del tiempo para la organización de las comunidades de propietarios análogas a las que recaen sobre los elementos comunes de un edificio en régimen de propiedad horizontal y que puede no hayan tenido el adecuado reflejo registral, unido a la razón inspiradora de la redacción del citado precepto, hacen necesario que las actas, reflejo de sus acuerdos, puedan revestirse de oficialidad mediante el diligenciado correspondiente de sus libros, siempre y cuando de la instancia presentada se vea claramente que el libro está llamado a reflejar acuerdos propios de un régimen de propiedad horizontal, subcomunidad o conjunto inmobiliario o afecte a acuerdos de un órgano colectivo de tal índole que recoja intereses específicos. Ahora bien no cabe olvidar que el título constitutivo de una propiedad horizontal o de un complejo inmobiliario forma «un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad» como dice literalmente el art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal. Por esto en los casos –como el presente– en que no figure inscrito el complejo en el Registro de la Propiedad la constitución de esta comunidad, se consignarán sus datos en el libro fichero a que se refiere el art. 415 del R.H.- R. 8-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10138.pdf*

– MODIFICACIÓN TÍTULO CONSTITUTIVO. La rectificación del título constitutivo de la propiedad horizontal por existir errores o inexactitudes en el mismo queda sujeta a la normativa contenida en la Ley de Propiedad Horizontal, en cuanto es una modalidad de modificación del título constitutivo, por lo que se precisa acuerdo previo de la junta de propietarios que la acuerde (cfr. arts. 5, 7, 10 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, según redacción dada por los números cuatro y cinco de la D.F. 1.ª de la L. 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, «B.O.E.» de 27 junio). Por lo que tratándose de un elemento que forma parte de un edificio en propiedad horizontal, será necesario que preste su consentimiento el titular registral del elemento cuyos linderos y descripción se quiere rectificar, pero también los titulares de los elementos colindantes a los que pueda afectar indirectamente dicha rectificación (cfr. arts. 20 y 40 de la Ley Hipotecaria). También se precisará el consentimiento de la junta de propietarios, en la medida que la rectificación del título constitutivo pueda afectar a elementos comunes.- R. 27-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1803.pdf*

– NECESIDAD DE LICENCIA PARA DIVIDIR ELEMENTOS PRIVATIVOS. La cuestión que se plantea en este recurso es si para inscribir la segregación de una parte de un local comercial integrante de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, para formar un nuevo elemento privativo, se precisa o no la autorización administrativa correspondiente prevista en el art. 10.3.b de la Ley de Propiedad Horizontal, modificado por la L. 8/2013 de 26 de junio, habida cuenta de que la escritura de segregación se otorga estando ya en vigor la citada reforma legal. Ciertamente, el parámetro interpretativo más habitual y pacífico es el de que cuando la ley establece requisitos de orden civil relativos a los consentimientos necesarios para la validez de un acto, su incumplimiento constituye por sí mismo defecto que impide la inscripción registral, y ello sin necesidad de que por cada requisito exista una proclamación expresa sobre sus repercusiones en la calificación registral, pues ya existe una previsión genérica en el art. 18 de la L.H. que ordena calificar, entre otros extremos, la validez de los actos dispositivos. En cambio se ha venido considerando también, de modo habitual y pacífico, que cuando la Ley, ya fuera estatal o autonómica, cada una en el ámbito de sus respectivas competencias, establece requisitos, no ya relativos a los consentimientos precisos de los interesados o afectados directos, sino autorizaciones administrativas, la omisión de estas últimas solo constituye impedimento para la inscripción registral si hay una previsión normativa expresa en tal sentido y que además ha de emanar del Estado, en tanto que titular de la competencia exclusiva sobre la ordenación de los instrumentos y registros públicos y como se ha acreditado en el caso objeto de esta Resolución existe esa expresa previsión en la normativa estatal: arts. 10.3.b Ley de Propiedad Horizontal (aplicable a los supuestos de edificaciones sometidos a dicho régimen especial de propiedad), y 17.6 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (referido a los conjuntos inmobiliarios), al que se remite expresamente el primero de ellos.- R. 20-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4446.pdf*

– OPONIBILIDAD DE LOS ACUERDOS DE LA COMUNIDAD. Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo que determina que en los supuestos de modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, no puede afectar a los titulares registrales de departamentos que adquirieron con posterioridad al acuerdo de modificación y accedieron al Registro con anterioridad a la pretensión de inscripción de la modificación del título constitutivo y ello con independencia de la formulación de los consentimientos en acto colectivo o individualizado. La constatación del consentimiento de los nuevos propietarios a los acuerdos que se pretenden inscribir sí puede acreditarse mediante certificación del secretario con el visto bueno del presidente de la comunidad, en la que conste la comunicación de los acuerdos a todos los copropietarios actuales, pues como se ha expuesto anteriormente no es preciso su consentimiento individualizado y expreso, ahora bien, y esto enlaza con los demás defectos observados en la nota de calificación, la acreditación de los cargos del presidente y secretario de la comunidad, como ha reiterado este Centro Directivo, 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 los que solicitan la inscripción ostenten los cargos que alegan.- R. 9-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5066.pdf*

– SERVIDUMBRES SOBRE ELEMENTOS PRIVATIVOS. La comunidad puede exigir de uno o de varios copropietarios la constitución de servidumbres sobre los elementos de uso privativo para la creación de servicios comunes si estos son imprescindibles para la ejecución de los acuerdos aprobados con las mayorías necesarias y responden a un interés general de todos los comuneros. Estas servidumbres pueden ser temporales o permanentes, debiendo ponderarse el alcance que sobre el elemento privativo tiene dicha limitación. En el caso que nos ocupa, es evidente que la servidumbre, necesaria para la ejecución del acuerdo de la junta de propietarios debidamente tomado según consta en la sentencia, no nace con vocación de perpetuidad pues aun cuando el fallo no lo diga expresamente así resulta sin duda de la expresión «hasta tanto no se cree el paso previsto en el Proyecto y Licencia de Edificación del inmueble entre la c/ (...) y la galería existente en la parte delantera del edificio». Tal y como está configurada la servidumbre podría calificarse de temporal y sujeta a condición, y si bien su duración es indeterminada es determinable pues se extinguirá en el momento en que se ejecute la obra que conllevara su innecesariedad, con lo que la servidumbre así configurada cumple con los requisitos del principio de especialidad a efectos de su inscripción. El derecho real de servidumbre constituido, como es el caso, dentro de las medidas tendentes a la eliminación de barreras arquitectónicas en beneficio de todos los propietarios de los distintos pisos y locales susceptibles de aprovechamiento independiente, tendrá la condición de elemento común y la obligación impuesta al titular del local de permitir dicha servidumbre se encuadra dentro de las obligaciones «propter rem» vinculadas a la titularidad de la finca. La comunidad será la beneficiaria de la servidumbre y en consecuencia el propietario afectado tendrá derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.- R. 7-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2336.pdf*

– SUPERFICIE DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS. Para inscribir modificaciones de la superficie de alguno de los elementos privativos de una propiedad horizontal se requiere el consentimiento de todos los propietarios del edificio. No es posible hacer constar la referencia catastral de un piso si hay una diferencia superior al diez por ciento entre la superficie registral y catastral. 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 de la Ley de Propiedad Horizontal). Incluso cuando se inscriba la superficie privativa, que es la determinante, debería denegarse cualquier mención registral, aunque fuera accesoria o complementaria, a superficie alguna en elementos comunes que se impute a ese elemento, pues la cuota que un elemento privativo ostenta en los elementos comunes no significa nunca una superficie concreta, sino un módulo ideal determinante de la participación del comunero en los beneficios y cargas de la comunidad.- R. 7-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8310.pdf*

**PROTECCIÓN.**

– PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO: VÍAS PECUARIAS EN ARAGÓN. De conformidad con la normativa aragonesa sobre vías pecuarias (vid. art. 13 de la L. 10/2005, de 11-11-2005, de Vías Pecuarias de Aragón), corresponde a la Administración de Aragón la defensa de sus vías pecuarias promoviendo incluso su inscripción en el Registro de la Propiedad así como la adopción de las medidas de recuperación y restablecimiento que sean procedentes (art. 16), o la realización del oportuno deslinde o su modificación incluso en perjuicio del titular registral (art. 19), pero siempre en el ámbito de un expediente administrativo en el que haya sido oído el interesado con pleno respeto a los derechos que le reconoce la Ley en defensa de su posición jurídica. En definitiva, no puede cerrarse el Registro de la Propiedad a una solicitud de inscripción cuando el supuesto de hecho es distinto del que para la aplicación de dicha medida contempla el ordenamiento y sin perjuicio de las acciones que la Administración pueda llevar a cabo en ejercicio de su facultad de autotutela si considera que su patrimonio sufre una situación antijurídica (cfr. art. 41 y siguientes de la L. 33/2003, de 3-11-2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas). La protección del dominio de las Administraciones Públicas en relación al Registro de la Propiedad viene regulada en nuestro ordenamiento de diversos modos sin que las previsiones legales para un supuesto concreto puedan ser de aplicación en supuestos distintos (vid. RR. 12 y 20-12-2013).- R. 11-9-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10149.pdf*

**PUBLICIDAD FORMAL.**

– CALIFICACIÓN REGISTRAL. El Registrador ha de calificar, no solo si procede o no procede expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho (en el caso del Registro de la Propiedad) que se solicita, sino también qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información, pues cabe perfectamente que puedan proporcionarse ciertos datos registrales y no otros relativos a una misma finca o entidad. En el presente expediente consta que el recurrente tiene instado un procedimiento de ejecución de títulos judiciales dimanante de una cuenta de abogado que se sigue contra la herencia yacente de doña J.Z.S. en cuyo procedimiento se dictó mandamiento de anotación preventiva de embargo contra dicha herencia yacente, anotación que fue denegada por aparecer la finca «a nombre de tercero que no ha sido parte en el procedimiento» que motivó la inscripción cuarta de herencia, de la que se solicita la certificación literal. Queda, en consecuencia, acreditado un interés legítimo y patrimonial en la solicitud de la certificación literal, en los términos expuestos en los anteriores fundamentos de Derecho. Dicha certificación podrá hacerse plenamente extensiva, entre otros extremos a todo aquel contenido que sea necesario para que el recurrente pueda instar los correspondientes procedimientos judiciales, como son, sin ánimo exhaustivo, fecha de defunción y lugar de fallecimiento de la causante, nombre del Notario autorizante del testamento, fecha y número de protocolo, así como de todas aquellas estipulaciones que no sean estrictamente personales; nombre del Notario autorizante de la escritura de manifestación de herencia, fecha y número de protocolo, así como de aquellas estipulaciones que hagan referencia a la adquisición hereditaria, como puede ser la aceptación de la herencia pura y simple o a beneficio de inventario, nombre y apellidos del heredero.- R. 3-2-2014.- B.O.E. 27-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2124.pdf*

**PUBLICIDAD FORMAL.**

– CALIFICACIÓN REGISTRAL. Corresponde al Registrador la calificación del interés del solicitante la exhibición de todo del contenido de los libros registrales, teniendo que tratarse de un interés conocido, directo y legítimo. Por otra parte, desde el punto de vista del objeto y extensión de la publicidad, el interés expresado no es cualquier interés (pues entonces la prueba la constituiría la mera solicitud), sino un interés patrimonial, es decir, que el que solicita la información tiene o espera tener una relación patrimonial para la cual el conocimiento que solicita resulta relevante. El Registrador ha de calificar, no solo si procede o no procede expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho (en el caso del Registro de la Propiedad) que se solicita, sino también qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información, pues cabe perfectamente que puedan proporcionarse ciertos datos registrales y no otros relativos a una misma

finca o entidad. Las exigencias derivadas de la legislación de protección de datos implican la necesidad de identificar a la persona por cuya cuenta se solicita la publicidad formal del Registro. A la misma conclusión debe llegarse de una interpretación adecuada del art. 332 del R.H.- R. 28-4-2014.- B.O.E. 23-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/06/23/pdfs/BOE-A-2014-6584.pdf*

– INTERÉS LEGÍTIMO. Este Centro Directivo tiene declarado (vid. Instrucción de 5-2-1987 y Resoluciones citadas en los «Vistos»), conforme a lo dispuesto en los arts. 221 y 222 de la L.H. y 332 de su Reglamento, que el contenido del Registro solo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y que dicho interés se ha de justificar ante el Registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 16-6-1990 y de 7-6-2001). Este interés ha de ser un interés conocido (en el sentido de acreditado o justificado, salvo en los casos de las autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen en razón de su oficio o cargo, en cuyo caso el art. 221.2 presume dicho interés), directo (en caso contrario se ha de acreditar debidamente el encargo, sin perjuicio de la dispensa prevista en el número 3 del art. 332 del R.H.), y legítimo (cfr. art. 332.3 del R.H.). Este concepto de «interés legítimo» es más amplio que el de «interés directo», de forma que alcanza a cualquier tipo de interés lícito. En este sentido la S.T.S. –Sala Tercera– de 24-2-2000 aclaró que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo «aparece amparada por el art. 222.7 de la L.H. que se refiere expresamente a los «fines lícitos» que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrario a Derecho». Pero el Registrador, como ha señalado la reciente R. 30-5-2014, en el ámbito de su calificación, para considerar justificado ese interés no solo debe apreciar la literalidad de la causa aducida, sino también su congruencia con el resto de datos que se le proporcionen al requerir la información, de forma que la mera mención de un motivo, aun cuando sea de los considerados ajustados a la finalidad registral, aisladamente considerado no podrá dar lugar a la inmediata obtención de la nota simple o certificación solicitada, sino que será el análisis conjunto de todas las circunstancias que consten en la solicitud, el que determinará tanto la apreciación del interés alegado como la extensión de los datos que, a su juicio y bajo su responsabilidad, facilite el Registrador al peticionario de la información. La aplicación de la normativa sobre protección de datos en el ámbito del Registro implica, entre otras cuestiones, que «los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquel a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes». Por lo tanto, aun existiendo interés legítimo en el conocimiento del contenido de los libros del Registro, será el Registrador el que decida qué datos, por tener la consideración de sensibles conforme a lo anteriormente expuesto, deberán quedar excluidos de la información suministrada. Es evidente que si el solicitante es el propio titular, no puede cuestionarse que pueda tener conocimiento de cualquier asiento que conste extendido en el historial del inmueble. Únicamente cabría plantearse si pueden facilitarse datos sensibles de anteriores titulares o en caso de cotitularidad los asientos, como sucede en este supuesto, de los restantes condueños, extendidos en asientos relativos exclusivamente a los derechos de estos y que no afecten al interés del titular que reclama la información, siendo preciso analizar las circunstancias del caso concreto y la naturaleza de los datos salvaguardables.- R. 18-9-2014.- B.O.E. 9-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10278.pdf*

**QUIEBRA.**

– ALCANCE DE LA INEFICACIA PREVISTA POR EL ART. 878 DEL C.COM. PARA LOS ACTOS REALIZADOS DURANTE EL PERIODO DE RETROACCIÓN. La cuestión que se plantea en el presente recurso es determinar si constando inscrita la declaración de quiebra de la sociedad transmitente, es inscribible una escritura de compraventa otorgada con anterioridad al auto de declaración de quiebra, pero durante el periodo de retroacción de la misma, en aplicación de lo dispuesto por el art. 878.II del Código de Comercio derogado por el apartado 3.º del número 3 de la disposición derogatoria única de la L.

22/2003, de 9 de julio, Concursal. La S.T.S. 1.630/2014, de 9 de abril, ha plasmado definitivamente la posición del Alto Tribunal en relación con la interpretación del 878 del C.Com., dejando claro que la jurisprudencia ha evolucionado en el sentido de que la ineficacia a que alude este artículo responde a la categoría jurídica de la rescisión cuyo fundamento último se encuentra en el agravio jurídico patrimonial esto es en el perjuicio. Lo que se acomoda mejor al art. 1.366 L.E.C. 1881 que al legitimar a los síndicos «para pedirla retroacción de los actos que en perjuicio de la quiebra haya hecho el quebrado en tiempo inhábil» presupone que la ineficacia de los actos realizados en periodo de retroacción afecta solo a aquellos que sean perjudiciales para la masa. De este modo procede interpretar conjuntamente ambos preceptos (art. 878 II C.Com. y art. 1.366 L.E.C. 1881) y considerar ineficaces solo los actos comprendidos en el periodo de retroacción que ocasionen un perjuicio para la masa de la quiebra. Calificada por tanto por la más reciente jurisprudencia la ineficacia del derogado art. 878.II del Código de Comercio como un supuesto de rescisión y no de nulidad, nada impide que pueda practicarse la inscripción de la transmisión objeto del presente recurso. Ahora bien, constando inscrito con anterioridad, el auto firme de declaración de la quiebra de la transmitente y la retroacción de sus efectos al periodo comprendido de la transmisión, queda por determinar si procede o no la cancelación de la inscripción de la quiebra. Consecuentemente con lo manifestado en esta S.T.S. de 8-4-2014, el Registro de la Propiedad seguirá publicando la existencia de una posible causa de rescisión que sea oponible a tercero conforme a lo dispuesto en los arts. 34 y 37.1.º de la L.H. Será preciso, por lo tanto, que por el juzgado que conozca la quiebra se expida, en el caso de que el proceso de quiebra haya concluido sin haberse ejercido esta especial acción de rescisión del art. 878.II del Código de Comercio, el correspondiente mandamiento cancelatorio, lo cual es coincidente con la doctrina mantenida por esta Dirección General desde su R. 8-11-1990.- R. 30-9-2014.- B.O.E. 27-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

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

**REANUDACIÓN DEL TRACTO.**

– EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN SUCESIVO INTERRUMPIDO. REQUISITOS. En el presente caso, queda constatado que se produjo una confusión en cuanto a la clase o categoría de expediente de dominio seguido para concluir con la resolución favorable al promotor, puesto que inicialmente se aludía, en relación con la finca número 4 objeto de este recurso, a su inmatriculación cuando en realidad, al estar previamente inscritas las dos fincas que por agrupación (que, al parecer no llegó a inscribirse) pasaron a formar la que es objeto del expediente, lo realmente perseguido era la reanudación de su tracto interrumpido (sin entrar ahora en que respecto de una de aquellas fincas agrupadas en realidad tampoco existía ruptura del tracto al estar inscrita con carácter ganancial a favor de una de las promoventes y de su marido, puesto que este tema tampoco se ha planteado en la nota recurrida). En este contexto de falta de claridad, se añade el dato, ya aludido, de que el auto no contiene afirmación alguna en relación con el cumplimiento de lo exigido en los arts. 285 y 286 del R.H., específicos para el expediente de reanudación de tracto, y relativo a las citaciones al titular registral y a la persona de quien proceden los bienes. Como ya se ha dicho, en el auto se alude expresamente a la citación de los titulares de los predios colindantes y de las personas ignoradas, pero nada se dice sobre el llamamiento al titular registral.- R. 26-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4553.pdf*

– REQUISITOS. ACTA NOTARIAL. Se impone, por tanto, una interpretación restrictiva de las normas relativas a los procedimientos de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que solo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción. De ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio ni de acta Notarial de notoriedad cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición. No existe en sede de acta Notarial un precepto similar al que en sede judicial prevé el art. 285 del R.H., referido al expediente de dominio para reanudar el tracto, que dispone: «...sin que se pueda exigir al que promueva el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho». Eso solo es aplicable a los procedimientos judiciales y además están circunscritos a supuestos excepcionales en los que no sea posible –y así se exprese en el mandamiento– identificar la cadena de títulos interme-

dios. Por otra parte, alega la Registradora que no consta que el titular registral o sus causahabientes hayan sido notificados personalmente, como exigen los arts. 204 de la L.H. y 295 de su Reglamento. Este artículo dispone que las actas de notoriedad tramitadas para fines de reanudación del tracto sucesivo serán inscribibles cuando los asientos contradictorios sean de más de treinta años de antigüedad y el titular de los mismos o sus causahabientes hubieren sido notificados personalmente. Si dichos asientos contradictorios son de menos de treinta años de antigüedad no serán inscribibles las actas, a menos que el titular de aquellas o sus causahabientes lo consientan ante el Notario expresa o tácitamente. Finalmente, en cuanto al último defecto, cual es que de la documentación aportada no resulta la proporción en la que adquieren la finca, debe partirse de la doctrina de este Centro Directivo, que reiteradamente ha señalado la necesidad, exigida con carácter general por el art. 54 del R.H., de hacer constar la cuota de participación de cada uno de los promotores del expediente (así, referida al expediente de dominio, la R. 3-2-2004). Y lo cierto es que en el acta tramitada no consta dicha proporción.- R. 25-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8102.pdf*

**REBELDÍA.**

– SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA. DOCUMENTOS JUDICIALES. Como ha reiterado este Centro Directivo, uno de los extremos susceptibles de calificación en relación con las resoluciones judiciales es precisamente el requisito de su firmeza y ejecutabilidad. Cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde.- R. 1-10-2014.- B.O.E. 30-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/30/pdfs/BOE-A-2014-11094.pdf*

**RECTIFICACIÓN.**

– CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. No cabe denegar la inscripción de un exceso de cabida inferior al 5%, que además viene acreditado por medio de certificación catastral simplemente alegando que existen dudas sobre la identidad de la finca, sin otra justificación que el hecho de que la finca se formó por segregación.- R. 3-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3605.pdf*

– CABIDA: ELEMENTOS PRIVATIVOS DE EDIFICIO EN PROPIEDAD HORIZONTAL. La rectificación de cabida de un piso en propiedad horizontal se debe ajustar a las reglas generales previstas para la modificación de la cabida de una finca registral y, además, a las normas que regulan la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, cuando la rectificación incurra en una verdadera alteración de dicho título constitutivo. La finca objeto del expediente, procede de la agrupación de dos fincas registrales que eran elementos independientes de la división horizontal practicada sobre otra finca registral. Es decir, es parte integrante de una propiedad horizontal, por lo que la modificación de su extensión superficial debe observar las normas expuestas anteriormente.- R. 13-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1540.pdf*

– CABIDA. REQUISITOS. Si bien es cierto que la legislación hipotecaria se preocupa solo de los excesos de cabida, también lo es que la legislación más moderna, como la L. 13/1996, se refiere a la rectificación de cabida y no solo al exceso. Y ello es así pues, como ha dicho la doctrina más autorizada, la disminución de la cabida debe también ser justificada por procedimientos análogos al exceso, ya que, de no ser así, se corre el peligro de la desinmatriculación, pudiendo ser también la disminución medio para eludir las formas –y sus garantías–, en la transmisión de porciones a los colindantes, y, además, en ello puede haber riesgo para terceros (acreedores y legitimarios) y fraude a la legislación del suelo y a la fiscal. Ahora bien, teniendo en cuenta que todas y cada una de las fincas agrupadas han sido objeto de nueva medición justificada por la doble vía técnica y municipal, que todas presentan una pequeña reducción de cabida en relación con la superficie que consta en el Registro, y, básicamente, que la finca agrupada en su conjunto ofrece en cuanto a su superficie real –siete mil veintisiete metros y cincuenta decímetros cuadrados– una reducción de cabida respecto a la registral –siete mil cuatrocientos cincuenta y dos metros cuadrados– inferior al diez por ciento de la cabida inscrita –de hecho no llega al seis por ciento

de reducción respecto de la superficie global inscrita–, y dado que se justifica el destino de la reducción de la cabida, debe concluirse en la estimación del recurso, sin que sea necesario aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica referida a solo una de las fincas agrupadas y que actualmente, tras la segregaciones efectuadas, ninguna correspondencia ofrecería con los terrenos resultantes.- R. 20-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-1005.pdf*

– CATALUÑA. DE DESCRIPCIÓN DE OBRA INSCRITA EN EL REGISTRO. En lo que respecta a las cuestiones procedimentales, la Dirección General de Derecho reitera los pronunciamientos de otras Resoluciones anteriores en relación a la misma, dada la competencia en materia urbanística que ostenta la Generalidad de acuerdo con el art. 149 del Estatuto de Autonomía y en materia civil, al basarse la cuestión de fondo planteada en la aplicación del Libro V. En relación al primera de estas materias, la dicción literal del art. 1 de la L. 5/2009, de 28 de abril contrasta con la interpretación efectuada por el Tribunal Constitucional de 16-1-2014 antes citada, que parte de la base de que la competencia de la Dirección General de Derecho lo es por motivo de recursos suscitados en materia foral civil, de modo análogo al art. 478 de la L. 1/2000, de 7-1-2000, de Enjuiciamiento Civil. Por su parte, ya que en el primer Fundamento de Derecho de la nota se invoca la necesidad de cumplir con las exigencias de las declaraciones de obra nueva, la D.F. 1.ª del T.R. de la Ley de Suelo aprobado por R.D.Legislativo 2/2008, de 20-6-2008, y siguiendo los pronunciamientos de la S.T.C. 61/1997, de 20-3-1997, así como algunos algunas Resoluciones de la D.G.R.N., recordar que corresponde al Estado determinar qué actos de carácter urbanístico acceden al Registro (art. 51 del T.R. 2/2008, de 20-6-2008), en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia o los requisitos para que las declaraciones de obra nueva de edificaciones consolidadas por su antigüedad puedan acceder al Registro de la Propiedad, mientras que la normativa de las Comunidades Autónomas (no exclusivamente Cataluña) determina qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa.

En relación a los medios de prueba, la Dirección General de Derecho entendió en la Resolución de 27-4-2007, para un supuesto de hecho en que se ampliaba modificaba la obra para hacer constar una planta más de la existente en la finca, que el dato de que de la certificación municipal se acreditara que el Ayuntamiento conoció en fecha determinada la existencia de la planta que no constaba en el Registro y que no había abierto ningún expediente urbanístico sancionador, no permitía entender, por sí solo, que concurría el requisito previsto en la letra b) del mismo art. 52 del R.D.1.093/1997, que exige que para inscribir edificaciones de una cierta antigüedad que conste con claridad la fecha de finalización del edificio. No obstante, dado que en este caso la Dirección General de Derecho no subsume el supuesto de hecho en la declaración de obra nueva, considera que no es necesaria la acreditación documental, como se ha indicado. Parte en este punto del art. 64.2 de la L. 18/2007, de modo análogo a las diferencias que, en sede de exigibilidad de seguro decenal, efectúa el Centro Directivo.

Por otra parte, para la cuestión atinente a la necesidad de obtener la licencia de división horizontal, se parte de que, de conformidad con el art. 53 a) del R.D.1.093/1997, de 4-7-1997, y la D.G.R.N., sería necesaria salvo que del Registro resulte el número de unidades susceptibles de aprovechamiento independiente. En Cataluña, la exigencia de licencia es impuesta por el art. 187.2.r) del D.Legislativo 1/2010, de 3-8-2010, por el que se aprueba el T.R. de la Ley de Urbanismo y los arts. 5.1 letra r) y 30 del D. 64/2014, de 13-5-2014, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística. La línea interpretativa que la Dirección General de Derecho sigue en esta Resolución es la sentada ya en pronunciamientos anteriores, como las citadas en su Fundamento de Derecho Tercero (Fundamentos de Derecho Primero de la R. 10-2-2010 y Segundo de las RR. 27-12-2011 y 24-2-2012, que además inciden en la necesidad del transcurso de los plazos de prescripción de la acción de restablecimiento de legalidad urbanística). Pero además, en el presente caso invoca el principio de legitimación del art. 38 de la L.H. para fundamentar la existencia de la obra, postura que contrasta con los pronunciamientos judiciales sobre la no extensión del mismo a los datos de hecho.

Por último, entiende cubiertas las exigencias del principio de especialidad impuesto por el art. 9 de la L.H. y más concretamente por los arts. 8.4 de la L.H. y 553.9 del Libro V, en lo que atañe a la descripción de elementos privativos (por el concreto supuesto de hecho planteado, donde los linderos por planta eran los mismos que los del edificio) y por enumerar someramente algunos de los elementos comunes en los estatutos. Además, en materia de superficies, la Resolución de 14-1-2013 entendió que la

precisa descripción de la finca en el título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad, no puede imponer más precisión en cuanto a la descripción de su superficie, que la que afecta a su individualidad, es decir, la total construida y útil, única que puede ser exigida quedando salvado con ello, en cuanto coincidente con la licencia que ha servido de base a la declaración, todos los requisitos administrativos exigibles por la legislación urbanística aplicable.- R. 2-7-2014.- D.G.G.C. 17-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014)

*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6666/1364626.pdf*

– SUPERFICIE: DUDAS FUNDADAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. NOTA MARGINAL DE AFECCIÓN FISCAL: NATURALEZA Y EFECTOS. Efectivamente, en todos los casos para la inscripción del exceso de cabida es condición necesaria que el Registrador no tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca, pero como ya se ha dicho su apreciación ha de ser motivada en función de las circunstancias y condicionantes que concurran en cada supuesto, sin que tal alegación, genéricamente formulada, pueda convertirse en un recurso meramente formal y vacío de contenido, desconectado de un mínimo criterio de valoración para su aplicación al caso concreto objeto de la nota de calificación. Las afecciones fiscales constituyen una garantía real de origen legal, cuya finalidad principal es enervar los efectos del principio de fe pública registral, permitiendo a la Administración Tributaria exigir el importe de los tributos garantizados con la afección sobre el valor de realización del bien. Conforme a la L.G.T. y el Reglamento General de Recaudación las afecciones fiscales constituyen una garantía real de origen legal, cuya finalidad principal es enervar los efectos del principio de fe pública registral, permitiendo a la Administración Tributaria exigir el importe de los tributos garantizados con la afección sobre el valor de realización del bien. A la vista de la normativa expuesta puede afirmarse que las afecciones fiscales constituyen un supuesto de garantía real cuya finalidad esencial es la enervación del principio de fe pública registral, al objeto de poder derivar en su caso la acción de responsabilidad subsidiaria para el cobro de los tributos devengados por la transmisión o adquisición de los mismos a los futuros adquirentes; garantía que se desarrolla a través de dos fases: una primera estática o de latencia, que solo previene mediante la nota marginal de afección de la posibilidad de ejercicio de la acción de derivación de responsabilidad, pero sin que ello suponga reserva de rango alguno, ni su consideración de carga en sentido estricto, lo cual solo se producirá en su caso en la fase dinámica de la garantía mediante la correspondiente anotación preventiva de embargo, que producirá los efectos propios a este tipo de medidas cautelares de aseguramiento. Conforme a los considerandos anteriores y en atención a la fase en la que se encuentran las dos afecciones fiscales que constan por nota al margen de la finca matriz y dado el carácter gratuito y coactivo de la cesión, como actuación asistemática, al venir destinada la superficie segregada a viario conforme a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, lo que comporta su naturaleza demanial y afectación al servicio y uso público, no se estima necesario el consentimiento de la Generalitat de Cataluña para inscribir la segregación y cesión obligatoria al Ayuntamiento de una porción de terreno destinada a viario público sin las referidas notas marginales de afección fiscal.- R. 3-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8305.pdf*

– SUPERFICIE: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. En el presente caso, donde constan datos concluyentes para aseverar que la superficie se expresó con exactitud al tiempo de la segregación, a pesar de haber trascurrido cuarenta y tres años, (lo cual es lógico al tratarse de una actuación integral de urbanización en una zona con alto valor económico del terreno), presuponer, como afirma la recurrente en su escrito o se deduce de la certificación técnica, que hubo error al expresar la medición superficial a segregar supondría, por una parte, invertir injustificadamente la única presunción legal aplicable recogida en el art. 298.3 del R.H. (no puede presumirse que una declaración de voluntad formalizada en documento público e inscrita en el Registro esté incursa en error, pues quizás habría de presumirse justamente lo contrario). Pero por otra, además, supondría dar por demostrado precisamente lo que se debe acreditar: que hubo un error en el pasado que justifica su rectificación en el presente. Desde otro punto de vista, si nos atenemos más a la puridad de los conceptos, (que aspiran a ser permanentes en el tiempo), que a las magnitudes, (que siempre son relativas), es evidente que aumentar la medición superficial de una porción segregada sin disminuir al tiempo la de la finca resto de matriz o de las colindantes de no existir ya resto alguno, y con independencia de la magnitud e importancia relativa de la concreta cifra implicada, supondría incurrir de modo consciente y deliberado en el concepto de doble inmatriculación,

con una repercusión o gravedad, tan grande o tan pequeña, que esto vuelve a ser relativo, como el exceso pretendido, que llega al 15,50 de la superficie inscrita (761,01 metros).- R. 24-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9238.pdf*

**RECURSO DE QUEJA.**

– CALIFICACIÓN REGISTRAL INDEPENDIENTE. PRESENTACIONES SUCESIVAS DEL MISMO DOCUMENTO. Podemos concluir que el recurso de queja que asiste a todo interesado que considera que la actuación del Registrador no se ha ajustado a las obligaciones que le impone la ley en el desarrollo de su función, debe tramitarse conforme a las normas establecidas para el recurso contra la calificación en lo que le sea de aplicación y sin perjuicio de la aplicación en su caso del régimen disciplinario previsto en los arts. 313 y siguientes de la L.H. Caducados los asientos de presentación anteriores de un documento, el art. 108 del R.H. permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el Registrador –él mismo, o quien le suceda en el cargo– puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo. Como ha reiterado esta Dirección General, el Registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros Registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación.- R. 5-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3611.pdf*

**RECURSO GUBERNATIVO (También RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN).**

– ADMISIBILIDAD AUNQUE SE HAYAN SUBSANADO LOS DEFECTOS SEÑALADOS EN LA NOTA. HIPOTECA: NOVACIÓN CON CARGAS INTERMEDIAS INSCRITAS A FAVOR DEL MISMO ACREEDOR TITULAR DE LA HIPOTECA NOVADA. En cuanto a la admisión del recurso, como ya indicó este Centro Directivo en las RR. 14-7 y 15-10-2007 y resolviera el Tribunal Supremo en S. 22-5-2000, la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del Registrador. En los supuestos de modificación de hipoteca por ampliación de la responsabilidad es posible practicar la inscripción, aun cuando no conste el consentimiento del titular intermedio, porque frente a él la ampliación no es oponible resultando una situación similar a la de dos hipotecas distintas (vid. arts. 115 y 116 de la L.H.). A la misma conclusión se llega para el supuesto de modificación de hipoteca por ampliación del plazo cuando la carga intermedia es una anotación preventiva de embargo, pues, en tal caso, la modificación ni le perjudica ni le afecta en modo alguno. Por el contrario, la modificación por ampliación del plazo no puede llevarse a cabo, si existen inscripciones intermedias, sin consentimiento de su titular pues la inscripción de la modificación (a diferencia de otros supuestos, vid. R. 30-9-1987) altera el contenido de la obligación garantizada en términos tales que inevitablemente afecta a su titularidad. A la misma conclusión hay que llegar en el caso de que se trate del mismo acreedor, en primer lugar por la aplicación restrictiva que del silencio ha de hacerse en el plano registral, reducidos sus efectos a aquellos casos en que esté legalmente previsto como declaración tácita, antes bien en materia de posposición de hipotecas es criterio legal, (cfr. art. 241.1.º del R.H.), que el acreedor que haya de posponer consienta expresamente, y en segundo lugar y principalmente porque la necesaria determinación del derecho real de hipoteca no puede quedar desvirtuada por la circunstancia de que el derecho posterior sea del mismo titular y esta determinación, consecuencia del principio hipotecario de especialidad, tiene especial relevancia para terceros, especialmente en el supuesto de transmisión tanto de la finca como de las hipotecas, pues es preciso que los adquirentes conozcan con seguridad la extensión y alcance de los derechos inscritos, y en concreto en el caso del adquirente de la segunda hipoteca debe conocer si la ampliación de plazo pactada opera o no en su contra. En consecuencia, se precisa el consentimiento expreso del titular de la hipoteca intermedia, aunque se trate del mismo titular de la hipoteca novada.- R. 21-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5682.pdf*

– ADMISIBILIDAD. HIPOTECA: DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES. Procede la admisión del recurso interpuesto contra una segunda calificación, por cuanto esta fue emitida cuando se volvió

a presentar el título originalmente suspendido, pero acompañado de unos complementarios que pretendían subsanar los defectos apreciados, y que la Registradora estimó insuficientes para tal subsanación. El correcto ejercicio de la función calificadora del Registrador no implica, en vía de principio, que deba rechazarse la inscripción del documento presentado ante toda inexactitud u omisión del mismo cuando, de su simple lectura o de su contexto, no quepa albergar razonablemente duda acerca de cuál sea el dato erróneo u omitido y cuál el dato correcto. Por ello, tales dudas deben, en principio, resolverse según la interpretación literal y sistemática de la cláusula debatida, y atendiendo a la intención de las partes así como al criterio objetivo de atribución del sentido más favorable al pacto para que surta efectos el contrato, de acuerdo con su naturaleza (arts. 1.281, 1.282, 1.283, 1.284, 1.285 y 1.286 del Código Civil). No obstante, en el presente caso, habida cuenta de la trascendencia de la fijación del domicilio para notificaciones, no puede el Notario autorizante de la escritura calificada trasladar al Registrador la responsabilidad de la aclaración de la subsanación, puesto que le faltan elementos concluyentes que permitan alcanzar la certeza de que la verdadera voluntad de las partes es la designación de dos domicilios para notificaciones a cada uno de los deudores.- R. 7-1-2014.- B.O.E. 6-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/06/pdfs/BOE-A-2014-1241.pdf*

– ADMISIBILIDAD. HIPOTECA: PLAZO. HIPOTECA: APLICACIÓN REFORMA DE LA LEY 1/2013. Procede la admisión del recurso interpuesto contra una segunda calificación, por cuanto esta fue emitida cuando se volvió a presentar el título originalmente suspendido, pero acompañado de unos complementarios que pretendían subsanar los defectos apreciados, y que la Registradora estimó insuficientes para tal subsanación. Por exigencias del principio de especialidad o determinación, no es inscribí le una hipoteca en la que no está claro si el plazo señalado es efectivamente de duración de la hipoteca misma con el alcance de un plazo de caducidad convencional del propio derecho real, o si se trata de definir únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca, en cuyo caso, una vez nacida la obligación en dicho plazo, la acción hipotecaria podrá ejercitarse mientras no haya prescrito, aun cuando ya hubiere vencido aquel. Se puede considerar que el nuevo apartado 3 del art. 21 de la Ley Hipotecaria, introducido por la L. 1/2013, tiene por finalidad establecer una presunción legal destinada a dispensar de toda otra prueba sobre el carácter habitual de la vivienda a los efectos de permitir aplicar en el ámbito de la ejecución hipotecaria las medidas protectoras del deudor hipotecario introducidas en la nueva ley, sin necesidad de adicionar trámite alguno al procedimiento. Lo esencial de tales medidas tuitivas en dicho ámbito viene definido por el objeto sobre el que se proyectan, la vivienda habitual del deudor, y no tanto por la naturaleza y modalidad del contrato fuente de las obligaciones garantizadas, cuyo eventual incumplimiento desencadena la ejecución, de cuyas consecuencias para el ejecutado constituyen paliativo tales medidas. Por tanto, con independencia de que estemos ante un préstamo o ante un crédito hipotecario. Estando admitida en el Código Civil, la fianza en garantía de deudas futuras, es admisible que la propia obligación de fianza resultante de un contrato de afianzamiento, pueda ser objeto de hipoteca en garantía de obligación futura, conforme a los arts. 142 y 143 de la Ley Hipotecaria. Y centrándonos en la hipoteca en garantía de obligación futura, dentro de ella cabe la que se constituye en garantía del fiador o avalista, pues se trata de la obligación futura de reembolsar al fiador lo que éste haya pagado en virtud del contrato de afianzamiento o aval. La obligación de reembolso que se asegura con la hipoteca de contragarantía será exigible a medida en que se produzca el pago indemnizable por el fiador, pago que, por razón de la aludida accesoriedad y subsidiariedad, no procede en tanto no sea exigible la propia obligación del deudor principal, obligación que en el caso de los préstamos de amortización, como el documentado en la escritura calificada, responde a un sistema de amortización mediante cuotas sucesivas de vencimientos temporales (mensuales en este caso). Por ello, la obligación garantizada por la hipoteca constituida en la escritura calificada entra dentro del supuesto de hecho a que se refiere el art. 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que en su apartado primero aclara que «Lo dispuesto en este Capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, si vencieren al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses». En consecuencia, no cabe ejercitar la acción de ejecución directa sobre los bienes hipotecados sin que el incumplimiento de la obligación de reembolso del deudor afianzado corresponda a un plazo equiva-

lente, al menos, a tres meses, por lo que procede confirmar igualmente este defecto.- R. 19-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-1002.pdf*

– ÁMBITO. Conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del Registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados y que, hayan sido o no extendidos con acierto, quedan desde entonces bajo la salvaguardia de los tribunales y, por tanto, no puede ser modificados en tanto no medie acuerdo de los interesados o resolución judicial que así lo establezca. Es igualmente doctrina asentadísima de esta Dirección General (vid. por todas, RR. 16 y 23-12-2010, y 2-4-2014), que el recurso contra la calificación registral solo puede recaer sobre cuestiones que se relacionen directa o inmediatamente con la nota de calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (cfr. art. 326 L.H.).- R. 1-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10125.pdf*

– ÁMBITO. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del art. 324 de la L.H. y en la doctrina de nuestro T.S., S. 22-5-2000), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de los Registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40, 82 y 83 de la L.H.).- RR. 13-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4436.pdf*

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4437.pdf*

– ÁMBITO. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del art. 324 de la L.H. y en la doctrina de nuestro T.S., S. 22-5-2000), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de los Registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, en este caso la agrupación practicada. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por consentimiento de todos los interesados, bien por los Tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria).- R. 4-2-2014.- B.O.E. 27-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2126.pdf*

– ÁMBITO. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del art. 324 de la L.H. y en la doctrina de nuestro T.S., S.22-5-2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de Registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, en este caso las sucesivas prórrogas del asiento de presentación y la anotación ordenada en procedimiento administrativo, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales.- R. 8-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1195.pdf*

– ÁMBITO. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del art. 326 de la L.H. y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, S. 22-5-2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de Registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de

la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de su derecho a inscribir o anotar, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales (art. 66 de la L.H.).- R. 28-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4710.pdf*

– ÁMBITO. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DOCUMENTOS PRIVADOS. Aunque la cuestión no está prevista expresamente en nuestra legislación hipotecaria, frente a la decisión del Registrador de no extender un asiento de presentación cabe interponer los mismos recursos que frente a cualquier otra calificación, sin que resulte aplicable el régimen establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo. Entrando ya en las cuestiones de fondo suscitadas en el presente expediente, y en relación al primero de los defectos observados por el Registrador, el mismo debe ser confirmado. En efecto, el art. 420.1 del R.H., en relación con el art. 3 de la L.H., ordena a los Registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Dado que no concurre esta excepción en el presente supuesto en que se pretende que se proceda a la rectificación o anulación de diversas inscripciones ya practicadas, que se afirman extendidas erróneamente, sin aportar la documentación pública que las causó, sino una simple instancia privada soporte de dicha solicitud, debe aplicarse la regla general que proscribe el acceso de los documentos privados incluso al Libro Diario del Registro. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del art. 324 de la L.H. y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, S. 22-5-2000), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de los Registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40, 82 y 83 de la L.H.).- R. 17-2-2014.- B.O.E. 21-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3022.pdf*

– ÁMBITO. CONCURSO DE ACREEDORES: INSCRIPCIÓN DEL CONVENIO. De conformidad con el art. 58.2 de la L. 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, no todo barranco es cauce que forme parte del dominio público, sino únicamente «aquellos barrancos que se prolonguen desde cualquier divisoria de cuenca hasta el mar, sin solución de continuidad», criterio reiterado por el art. 10 del Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de Canarias. Pero aun en el supuesto de que la finca que se pretende inmatricular lindara con un barranco que tuviera la consideración de cauce que forme parte del dominio público, no sería exigible la previa notificación a la administración actuante. Dicha notificación le corresponde realizarla al Registrador en los términos que establece el art. 38 de la L. 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.- R. 13-12-2013.- B.O.E. 25-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/25/pdfs/BOE-A-2014-777.pdf*

– CALIFICACIÓN REGISTRAL INDEPENDIENTE. PRESENTACIONES SUCESIVAS DEL MISMO DOCUMENTO. Podemos concluir que el recurso de queja que asiste a todo interesado que considera que la actuación del Registrador no se ha ajustado a las obligaciones que le impone la ley en el desarrollo de su función, debe tramitarse conforme a las normas establecidas para el recurso contra la calificación en lo que le sea de aplicación y sin perjuicio de la aplicación en su caso del régimen disciplinario previsto en los arts. 313 y siguientes de la L.H. Caducados los asientos de presentación anteriores de un documento, el art. 108 del R.H. permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el Registrador –él mismo, o quien le suceda en el cargo– puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo. Como ha reiterado esta Dirección General, el Registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros Registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación.- R. 5-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3611.pdf*

– CATALUÑA. COMPETENCIA ESTADO-GENERALIDAD DE CATALUÑA. FIDEICOMISOS CONDICIONALES: FACULTADES DEL FIDEICOMISARIO. En el caso presente, el recurso versa sobre una materia regulada por las normas catalanas, eso es, la regulación de los fideicomisos y sus efectos tanto mientras están pendientes como una vez se ha producido su delación, sin que sea de aplicación, ni siquiera como supletoria, ni una sola norma estatal. La regulación material del fondo del tema debatido es propia y exclusiva del derecho catalán, mientras que la normativa hipotecaria, estatal, es solo instrumental y regula como es debido hacer constar en el Registro de la Propiedad los efectos que derivan de la aplicación de las normas catalanas. Este último hecho no excluye, como es lógico, aquella competencia nuestra tal como ha declarado el Tribunal Constitucional primero en su Auto resolutorio de 2-10-2012 y más tarde a la S. 4/2014. En el caso que nos ocupa, y de acuerdo con lo que establecimos en nuestra R. 22-10-2007, habrá que estar a las normas civiles aplicables a Catalunya en 1943 siendo solo de aplicación las normas relativas a los efectos del fideicomiso mientras está pendiente qué contenía el Código de sucesiones entre el momento que entró en vigor, el 21-4-1992, y la muerte de la fiduciaria, el 22-10-1997, pero no son de aplicación las normas de la Compilación. Con respecto a los efectos del fideicomiso en el momento que se produce la delación a favor de los fideicomisarios (1997) se tendrá que aplicar la normativa civil vigente a la muerte del fideicomitente, eso es, la de 1943 y no las del Código de sucesiones. Sin embargo, como decíamos en nuestra R. 30-7-2013, de acuerdo con la D.F. 1.ª de la Compilación de 1960 que no derogó, sino sustituyó, la normativa anterior en un sistema de iuris continuatio que legitimaba la Ley de 1960 sobre la base de nuestro derecho anterior a 1716 más que en el poder constituido en 1960, nos referiremos a los preceptos compilados y no a los romanos a menos que los primeros hubieran modificado los segundos porque la Compilación los asumió y redactó de manera más sistemática y comprensible para los operadores de hoy. Con respecto a los preceptos de la Ley Hipotecaria tendremos que estar a su propia normativa transitoria y, por lo tanto, aplicaremos en todo caso el art. 23 de la Ley vigente. El testamento establece una sustitución fideicomisaria familiar con facultad de elección en la que el fideicomitente impone a sus hijos la carga de no poder disponer de los bienes fideicomitidos para después de la muerte si no es a favor de sus respectivos hijos, que son los fideicomisarios elegibles. Como es un fideicomiso para después de la muerte, se entiende como condicional. En el caso presente, estando como estaba la carga fideicomisaria inscrita en el Registro antes que el establecimiento en censo, constando como consta la carga precisamente en la inscripción del establecimiento (inscripción 1.ª de la finca) que se hizo por los fiduciarios, la cesión en censo (también la redención) decae y pierde eficacia y, en principio, los fideicomisarios o sus herederos pueden reivindicar el inmueble, pedir la posesión y, también, inscribir el dominio a su nombre, en este último caso sin el consentimiento de los herederos o terceros adquirentes del fiduciario, sin perjuicio de los derechos que les otorgan las normas de liquidación de la posesión. A efectos registrales una vez acreditada de manera objetiva la muerte de la fiduciaria y la existencia y la determinación de los fideicomisarios, eso es, el cumplimiento de la condición, nada se tendría que oponer a una nueva inscripción de los bienes a nombre de los fideicomisarios de acuerdo con el art. 23 último inciso de la Ley Hipotecaria dado que la substitución fideicomisaria condicional funciona en el Registro como una condición resolutoria a que se había sometido la adquisición de los censatarios. Tenemos que entender que sobre la base de los principios de seguridad jurídica y de tutela judicial efectiva, los adquirentes del fiduciario tienen que ser como mínimo notificados de la delación del fideicomiso y del cumplimiento de la condición que hace decaer su titularidad cuando se pretende la inscripción de los bienes a nombre de los fideicomisarios. Por un lado porque el heredero o el adquirente del fiduciario, titular inscrito sometido a condición, puede alegar créditos contra el fideicomisario, que podrá garantizar, con derecho de retención, créditos que si falla la notificación se pueden erosionar de manera irremediable. Por otro lado, porque repugna a los principios constitucionales de seguridad jurídica, de tutela judicial efectiva y de audiencia de las personas perjudicadas, y casi diríamos al mismo principio de tracto sucesivo, que se puedan realizar inscripciones sin ni siquiera conocimiento de los titulares actuales que se ven perjudicados, aún más cuando la ley les concede derecho de retención o de hipoteca garantizada del pago de determinados créditos. Sobre la base de estos principios generales concluiremos, pues, que para que el fideicomisario recurrente pueda inscribir su titularidad hará falta que acredite que ha notificado la delación a los adquirentes del fiduciario, actuales titulares registrales de la finca, en el domicilio suyo que conste en el Registro, en este caso la misma finca, siendo independiente esta notificación del requerimiento que hay que hacer para exigir

la posesión de acuerdo con el art. 426.45 del C.C.Cat. (antes 206 de la Compilación y 237 del Código de Sucesiones). En el caso presente, sin embargo, dado que los titulares registrales han sido notificados en la tramitación de este recurso, en el cual han sido parte, tenemos que entender que son bastante conocedores.- R. 12-6-2014.- D.O.G.C. 17-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6645/1360137.pdf*

– CATALUÑA. COMPETENCIA ESTADO-GENERALIDAD DE CATALUÑA. USUCAPIÓN CONTRA TABULAS. El objeto de la calificación registral cuestiona posibilidad de inscripción de una sentencia judicial declarativa de la usucapión ganada por la señora E.C.T. en la esfera civil, y esta materia es limpiamente de derecho civil catalán y forma parte de una de las instituciones históricas más típicas de lo mismo, por lo cual para su resolución es competente esta Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, al amparo del art. 1 la L. 5/2009, de 28-4-2009, del recurso contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que se tengan que inscribir en un Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles de Cataluña. La resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3-10-2011, emitida con carácter de consulta vinculante, sobre emplazamiento y personación de la herencia yacente a efectos de practicar asentamientos registrales en procedimientos judiciales contra ella. Por lo tanto, solo a efectos doctrinales, entramos a analizar si tiene que ser de aplicación en este caso concreto, ya que, si bien no es una norma jurídica, es una consulta que tiene el carácter de vinculante para la Registradora de la Propiedad. Esta consulta expresa que no pueden acceder al Registro resoluciones judiciales que puedan dar lugar a una indefensión judicial patente del titular registral y por eso la calificación del Registrador tiene que abarcar en todo caso el hecho que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento. Esta consulta admite explícitamente que se es basado en los arts. 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que regulan la adopción de medidas de aseguramiento del patrimonio en los procedimientos judiciales de división de herencia, y entre las medidas figura la de nombramiento de un administrador judicial. Llega a la conclusión que el Registrador exigirá el nombramiento de un administrador judicial, a los efectos de calificar el trato sucesivo, en el casos de demandas contra ignorados herederos, pero será suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamadas a la herencia. En caso de que nos ocupa, el objeto del procedimiento no es una división de herencia, sino la declaración de una usucapión. A fortiori, no solo se demandan los ignorados herederos de M.P.T., sino también, y muy significativamente, los «ignorados propietarios de la finca que se encuentra el número 22 de la calle Francia de Calldetenes». Caro la usucapión, en el caso de producirse, no solo se produce perjudicando a los herederos de M.P.T., sino sobre todo, imponiéndose a la apariencia de dominio de los ignorados propietarios que ostentaban esta apariencia de dominio antes de que la sentencia judicial declarara la usucapión. Por lo tanto, no se tiene que aplicar la resolución vinculante alegada, cuyo contenido, por interpretación analógica, no se puede extender a casos en que la Ley no contempla la exigencia de administrador judicial. En este caso concreto la demanda no se dirige contra una herencia yacente, sino contra un ignorado propietario, sea o no heredero del titular registral.- R. 12-6-2014.- D.O.G.C. 20-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6648/1360825.pdf*

– DEFECTOS NO PLANTEADOS POR EL REGISTRADOR EN SU NOTA. El Registrador en su nota tan solo predica la necesidad de la licencia que exige para la inscripción en relación con la modificación de la obra nueva (no de la constitución del régimen de propiedad horizontal), y lo hace con cita de preceptos legales y reglamentarios alusivos exclusivamente a las declaraciones de obra nueva. Es en su informe preceptivo en el que introduce la cuestión, conexa pero claramente distinta, de la constitución del edificio en régimen de propiedad horizontal y los preceptos legales que se refieren a la misma. Pero como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (vid. entre otras la R. 29-2-2012), el informe es un trámite en el que el Registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos (cfr. arts. 326 y 327 de la L.H. y R. 14-12-2010). Y lo mismo cabe decir en relación con el mismo defecto señalado por el Registrador sustituto en su calificación.- R. 16-9-2014.- B.O.E. 9-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10273.pdf*

– PLAZO DE INTERPOSICIÓN CUANDO ALGÚN OTRO LEGITIMADO PARA INTERPONERLO HA INSTADO CALIFICACIÓN DE REGISTRADOR SUSTITUTO. OBRA NUEVA POR ANTIGÜE-

DAD: ACREDITACIÓN DE LA FECHA DE TERMINACIÓN. En el caso del procedimiento registral nos encontramos, como ratifica la S.T.S. 3-1-2011, ante un procedimiento especial, especialidad que se extiende también al recurso contra la calificación y a la calificación por sustitución, integrando uno de los denominados procedimientos triangulares, en el que ha de primar la seguridad jurídica y en el que no se enfrentan el interés de la Administración y del administrado, sino el de diversos administrados entre sí –quien solicita la inscripción y quien como consecuencia de ella va a verse expulsado del Registro o afectado por su contenido– por lo que no hay razón alguna para que prime el interés de uno de ellos (quien no recurrió la resolución denegatoria) frente al de otros terceros (los perjudicados o afectados por la inscripción) –como ha declarado la S.A.P. Sevilla de 26-4-2010, «razones de certeza y seguridad jurídica, así como de incidencia respecto de terceros, exigen el cumplimiento estricto de los plazos y la especialidad procedimental registral» (vid. por todas, R. 30-1-2014)–. Y es desde esta perspectiva, obligadamente renovada por el necesario acatamiento de la doctrina jurisprudencial reseñada, desde la que ha de revisarse igualmente la doctrina de este Centro Directivo sobre la eficacia suspensiva de la solicitud de la calificación sustitutoria sobre el plazo para recurrir de los legitimados para ello respecto de quienes no hayan solicitado dicha intervención registral sustitutoria, doctrina basada, al menos en parte, en postulados que ya no pueden mantenerse. Por tanto, una vez notificada la calificación negativa inicial del Registrador sustituido tanto al presentante/interesados como al Notario o autoridad que expidió el documento calificado, cada uno de los legitimados en cada caso para ello podrá ejercitar separada e independientemente de los demás los derechos que la ley les concede frente a tal calificación desfavorable, de forma que en caso de optar por recurrir ante esta Dirección General el plazo para interponer dicho recurso es independiente para cada uno de los interesados conforme al art. 326 de la L.H. En caso de que alguno de los legitimados para ello opte por solicitar la calificación sustitutoria prevista en el art. 19 bis de la L.H., no por ello quedan privados los demás interesados de su derecho a recurrir ante la Dirección General contra la calificación, por lo que tampoco hay motivo para entender que el plazo preclusivo que impone la ley para dicha interposición tempestiva quede suspendido o prorrogado en función de una actuación a la que son ajenos. De forma que dicho plazo se rige por lo dispuesto en las reglas generales, esto es, un mes desde la recepción de la notificación. Por el contrario, respecto del interesado que solicitó la calificación sustitutoria, solo respecto de él y solo respecto de los concretos defectos de los que haya solicitado su revisión motivando su discrepancia, el plazo de un mes del art. 326 de la L.H. se computa no desde la notificación de la calificación inicial, sino desde la notificación de la calificación sustitutoria que haya confirmado tales defectos, pues así resulta de la regla 5.ª del art. 19 bis de la L.H., que establece una regulación especial para el interesado que ha optado por la calificación del Registrador sustituto, como lo demuestra la dicción del propio precepto en que se dice que «devolverá este (el título) al interesado (que es el que ha ejercitado la opción ante el Registrador sustituto) a los efectos de la interposición del recurso frente a la calificación del Registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el Registrador sustituido con los que el Registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad.», añadiendo la propia regla 5.ª que «el Registrador sustituto se ajustará a los defectos señalados por el Registrador sustituido y respecto de los que los interesados hubieran motivado su discrepancia en el escrito en el que soliciten su intervención». Se plantea el caso en que uno de los interesados opte por recurrir y otro u otros opten por pedir la calificación sustitutoria. En este caso se origina una situación de pendencia en la calificación inicial que se traslada al propio recurso, pues la calificación constituye su objeto, objeto que queda provisionalmente en situación de indeterminación o incerteza. Por tanto, en este caso el procedimiento del recurso queda sujeto a un factor ajeno al mismo que lo condiciona (suerte de «litispendencia») que obliga a que el Registrador sustituido informe al Centro Directivo del resultado de dicha calificación sustitutoria a efectos de coordinación. Así, en caso de que la misma sea favorable para el solicitante, debe entenderse que, al revocar la calificación primitiva, que era la recurrida, este Centro Directivo deberá sobreseer el procedimiento de recurso, al quedar sobrevenidamente sin objeto (en este caso la inscripción no se produciría por una subsanación forzada por la calificación, sino por una revocación de la calificación inicial, por lo que no sería aplicable la previsión del art. 325 de la L.H. que permite compatibilizar el recurso y la subsanación del título). Por el contrario, en caso de que la calificación sustitutoria confirme los defectos señalados por la inicial, esta Dirección General podrá continuar sustanciando el expediente y resolver el recurso interpuesto por otro interesado (y ello sin perjuicio de la posibilidad del interesado que

instó la aplicación del cuadro de sustituciones para interponer, a su vez, recurso en el plazo de un mes contado desde la notificación de la calificación sustitutoria). Pero una cosa es que se produzca la suspensión de la resolución de la Dirección General en el trámite de recurso ya interpuesto dentro de plazo y otra diferente es que se pretenda la suspensión o interrupción del plazo mismo para interponer el recurso por uno de los interesados que dejó pasar los plazos y que pretenda aprovecharse de una tramitación no instada por él y a la que es ajena, pues el plazo de interposición de recurso para los interesados que no hayan acudido a la opción del art. 19 bis de la L.H. es el de un mes (o dos meses si se trata de recurso judicial) desde la notificación de la calificación negativa del art. 322 de la L.H., única que se les notifica a los que no interpusieron la opción de la calificación del Registrador sustituto. Tratándose de una ampliación de obra como la que se declara en la escritura en la que no solo se amplía a una tercera planta la edificación, que en los títulos y en el Registro de la Propiedad venía figurando con dos plantas, sino que se amplía la superficie construida en cada una de las plantas baja y primera ya existentes, lo importante respecto al requisito de «la terminación de la obra en fecha determinada» no es «el año de construcción» que aparece en un recuadro de la certificación catastral expresando que es el año 1970, sino la fecha determinada de la ampliación de obra respecto a la nueva planta más y respecto a la ampliación de construcción de las dos plantas ya existentes.- R. 23-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5687.pdf*

– PLAZO DE INTERPOSICIÓN CUANDO HAY VARIAS CALIFICACIONES SUCESIVAS. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA QUIEN NO ES EL TITULAR REGISTRAL. Como ha declarado este Centro Directivo (cfr. R. 30-10-2012), en un supuesto en que la Registradora alegaba que el recurso se había interpuesto fuera de plazo, en tal caso el recurso debería inadmitirse (si hubiera transcurrido el plazo legal de interposición computado desde la fecha de la notificación de la primera calificación, pero no desde la segunda) si del expediente no resultase que la nota reiterativa trae causa no en una nueva aportación del documento calificado en su día, sino de este junto con otro. Es decir, debería inadmitirse si la nota fuese efectivamente la misma. La cuestión que se debate en este recurso, por tanto, se centra en determinar si es inscribible una sentencia firme dictada en un procedimiento judicial ordinario seguido contra personas distintas de los titulares registrales por la que se declara el dominio de una participación indivisa de cuatro sextas partes de determinada finca a favor del actor en virtud de sendos contratos privados de compraventa. Este Centro Directivo ha reiterado en infinidad de ocasiones la intangibilidad de dichos principios y competencias, lo que no es obstáculo para mantener la doctrina expuesta más arriba consistente en que cuando surge un impedimento derivado del contenido de los libros del Registro como el que nos ocupa, la inscripción no es posible precisamente en aplicación de principios constitucionales como el de salvaguardia judicial de los derechos individuales. Así lo ha reconocido el propio Tribunal Supremo en diversas ocasiones. Recientemente, la Sentencia de la Sala Primera de fecha 21-10-2013, ante un supuesto en que se lleva a cabo la cancelación de un asiento en ejecución de sentencia sin que el titular haya sido parte en el procedimiento lo afirma sin ambages al decir: «Antes bien, debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 L.E.C., a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la S.T.S. núm. 295/2006, de 21 de marzo, no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte».- R. 6-3-2014.- B.O.E. 11-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/11/pdfs/BOE-A-2014-3896.pdf*

– PLAZO. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY 1/2013. Como cuestión procedimental previa plantea el Registrador en su informe la extemporaneidad del recurso por haber sido interpuesto más de un mes después de la notificación de la nota de calificación recurrida. Sin embargo, habiéndose notificado la calificación negativa al presentante por fax, no se ha acreditado, en el expediente, haber consentido dicha forma de notificación al tiempo de la presentación del título (cfr. art. 322 de la Ley Hipotecaria), por lo que de conformidad con la doctrina sentada por este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 19 de abril de 2013), en

atención al principio «in dubio pro accione» no puede concluirse que el recurso haya sido interpuesto fuera de plazo. Como resulta nítidamente del texto de la disposición transitoria, quedan excluidos de su aplicación aquellos procedimientos en los que se haya puesto en posesión del bien adjudicado en la persona del adjudicatario. Ahora bien, como la puesta en posesión es posterior en cualquier caso a la adjudicación (art. 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el mero testimonio del decreto de adjudicación no será por sí mismo suficiente para acreditar que a fecha 15 de mayo de 2013 ya se había producido aquella. En consecuencia, fuera de los supuestos en que el testimonio del decreto de adjudicación recoja efectivamente dicha circunstancia, por haberse emitido con posterioridad a la diligencia de entrega de posesión, deberá acompañarse de escrito del secretario judicial del que resulte que ha sido entregada la posesión antes de la repetida fecha como requisito para obtener la inscripción del inmueble a favor del adjudicatario y proceder, en su caso, a las cancelaciones pertinentes (art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).- R. 9-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1196.pdf*

**REFERENCIA CATASTRAL.**

– REQUISITOS. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN. No es inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: intervienen todos los titulares registrales pero parte de ellos no lo hacen como vendedores sino al efecto de prestar su consentimiento a la transmisión a los efectos al cambio de titularidad, y el título de adquisición que sostiene el derecho de la entidad vendedora es distinto del que figura inscrito en el Registro. No procede la consignación registral de la referencia catastral al existir una diferencia superior al 10% entre la cabida inscrita y la que resulta de la certificación catastral y no indicarse que otra u otras fincas son las que constituyen la citada parcela catastral.- R. 13-5-2014.- B.O.E. 11-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7349.pdf*

**RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL.**

– EXPRESIÓN DE SI ES LEGAL O PACTADO. Como ha reiterado esta Dirección General, el régimen económico matrimonial de gananciales puede ser el régimen legal supletorio, en defecto de capítulos, cuando así lo determine la aplicación de las normas de Derecho interregional, o uno de los posibles regímenes convencionales. Y, si bien es cierto que en muchos casos no es tarea sencilla el determinar cuál es el régimen legal supletorio, es necesario que el Notario, a la hora de redactar el instrumento público conforme a la voluntad común de los otorgantes –que deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico–, despliegue la mayor diligencia al reflejar en el documento autorizado cuál es el régimen económico matrimonial que rige entre los esposos. En tal sentido, establece el art. 159 del Reglamento Notarial que si dicho régimen fuere el legal bastará la declaración del otorgante, lo cual ha de entenderse en el sentido de que el Notario, tras haber informado y asesorado en Derecho a los otorgantes, y con base en las manifestaciones de estos (que primordialmente versan sobre datos fácticos como su nacionalidad o vecindad civil al tiempo de contraer matrimonio, su lugar de celebración o el de la residencia habitual y la ausencia de capítulos –cfr. arts. 9.2 y 16.3 del Código Civil–), concluirá que su régimen económico matrimonial, en defecto de capítulos, será el legal supletorio que corresponda, debiendo por tanto hacer referencia expresa a tal circunstancia –el carácter legal de dicho régimen– al recoger la manifestación de los otorgantes en el instrumento público de que se trate. Es decir, no cabe una manifestación genérica del régimen económico matrimonial, sin especificar si es el legal supletorio o el convencional. Lo anteriormente expuesto es aplicable a cualquier otro régimen legal supletorio que resulte aplicable conforme a las normas de Derecho interregional.- R. 10-3-2014.- B.O.E. 11-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/11/pdfs/BOE-A-2014-3900.pdf*

**REPRESENTACIÓN ORGÁNICA.**

– ADMINISTRADOR NO INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL. CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN. En el presente expediente la calificación está insuficientemente motivada y no puede tenerse en cuenta el contenido calificatorio que, incorrectamente, se incluye en el informe (cfr.,

entre otras muchas, las RR. 17-9 y 15 y 19-10-2004, 20-4 y 23-5-2005, 20-1-2006, 31-1-2007, 11-2-2008, 13 y 14-10-2010, y 7-7 y 6-9-2011); solo así puede evitarse la indefensión del recurrente, pues no ha podido alegar cuanto le hubiera convenido respecto de todas las razones que, intempestivamente, alega el Registrador en su informe. No obstante, debe decidirse sobre la cuestión planteada en los términos expresados en la nota de calificación, pues no puede estimarse que se haya producido la indefensión del recurrente como lo demuestra el contenido de su escrito de interposición del recurso. Cuando se trate de personas jurídicas, y en particular, como sucede en este caso, de sociedades, la actuación del titular registral debe realizarse a través de los órganos legítimamente designados de acuerdo con la Ley y normas estatutarias de la entidad de que se trate, o de los apoderamientos o delegaciones conferidos por ellos conforme a dichas normas (vid. R. 12-4-1996, citada expresamente por la R. 12-4-2002). Extremos y requisitos estos que en caso de que dichos nombramientos sean de obligatoria inscripción en el Registro Mercantil y los mismos se hayan inscrito corresponderá apreciar al Registrador Mercantil competente, por lo que la constancia en la reseña identificativa del documento del que nace la representación de los datos de inscripción en el Registro Mercantil dispensará de cualquier otra prueba al respecto para acreditar la legalidad y válida existencia de dicha representación dada la presunción de exactitud y validez del contenido de los asientos registrales (cfr. arts. 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil). Como señala el Tribunal Supremo (cfr. S. 20-5-2008) dentro de la expresión, a que se refiere el art. 165 del Reglamento Notarial «datos del título del cual resulte la expresada representación», debe entenderse que «uno de los cuales y no el menos relevante es su inscripción en el Registro Mercantil cuando sea pertinente». En otro caso, es decir cuando no conste dicha inscripción en el Registro Mercantil, deberá acreditarse la legalidad y existencia de la representación alegada en nombre del titular registral a través de la reseña identificativa de los documentos que acrediten la realidad y validez de aquella y su congruencia con la presunción de validez y exactitud registral establecida en los arts. 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil (vid. RR. 17-12-1997 y 3 y 23-2-2001).- R. 11-2-2014.- B.O.E. 21-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3016.pdf*

**REQUISITOS FISCALES.**

– ACREDITACIÓN. CONCURSO DE ACREEDORES: HIPOTECA CONSTITUIDA POR UN TERCERO EN GARANTÍA DEL IMPAGO FINAL DE LOS CRÉDITOS. La Resolución de este Centro Directivo de 3 de marzo de 2012, al igual que otras posteriores, recuerda que la obligación que evita el cierre presupone la presentación tributaria en el lugar correspondiente, razón por la que, a falta de norma legal habilitante, afirmó el procedimiento telemático Notarial no podía suplir la presentación en la oficina liquidadora correspondiente. En la misma línea argumental, ha de aceptarse, en este caso, la negativa del Registrador a admitir un impreso de autoliquidación, acompañado de solicitud de aplazamiento, que consta presentado en una Comunidad Autónoma distinta del lugar en que se sitúa el inmueble y por ende procedente de una Administración Tributaria incompetente para recibir el pago. El art. 33.2 de la L. 22/2009, de 18 de diciembre, establece claramente el punto de conexión aplicable, fijado en el territorio del Registro en que debe procederse a la inscripción como base para la imputación de los rendimientos derivados del gravamen. Si la masa activa fuere insuficiente para el pago de los créditos contra la masa, no cupieran otras acciones o no estuviere debidamente garantizado el remanente crediticio, la administración concursal deberá proceder a pagar los créditos contra la masa conforme a un orden prefijado legalmente y, en su caso, a prorrata dentro de cada número de los previstos en el art. 176 bis 2.º de la Ley Concursal, descontados los gastos necesarios para la conversión en dinero de los bienes y derechos que eventualmente subsistan en la masa activa. Una eventual garantía sobre bienes no incluidos en la masa, de un tercero, no puede alterar las normas de liquidación si esta llegara a producirse, ni tampoco establecer excepciones respecto de la forma de satisfacción de los créditos en función de su carácter privilegiado u ordinario. El derecho real que, unilateralmente, propone el hipotecante no nace por tanto en garantía de supuestas obligaciones futuras. Supedita el desenvolvimiento de la garantía mediante ejecución –cuyos pormenores no son concretados– a la finalización del concurso actual mediante convenio liquidatorio, hecho futuro e incierto en el momento actual de la constitución de la garantía. También es condicionado el resultado, eventual, de un impago total o parcial de los créditos contra la masa activa concursal, sin que la razón alegada relativa a la confianza de terceros en el proceso concursal pueda

considerarse suficiente por sí misma.- R. 20-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1544.pdf*

– CALIFICACIÓN REGISTRAL. El art. 254 de la Ley Hipotecaria es explícito al imponer un veto a cualquier actuación registral si no se cumplen previamente determinadas obligaciones fiscales. Se excluye el acceso al Registro de la Propiedad y se impone al Registrador el deber de comprobar, para la admisión del documento, el previo cumplimiento de las obligaciones tributarias a que pudiera estar sometido el acto o contrato que pretenda acceder al Registro, permitiéndose únicamente antes de que se verifique la presentación en la oficina fiscal, conforme a lo dispuesto en el art. 255 de la Ley Hipotecaria, la práctica del asiento de presentación, suspendiendo en tal caso la calificación y la inscripción, con devolución del título presentado, a fin de satisfacer el impuesto correspondiente o, en su caso, alegar ante la autoridad fiscal la no sujeción o exención del impuesto de los actos contenidos en el documento presentado. La decisión del Registrador debe ser confirmada. El requisito de la presentación únicamente podrá tenerse por realizado, tal como se deduce del propio tenor del art. 54 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, cuando la misma haya tenido lugar ante la Administración Tributaria competente para exigirlo. Lo mismo cabe decir respecto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.- R. 30-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1812.pdf*

– OBLIGACIÓN DEL REGISTRADOR. DIVISIÓN HORIZONTAL: LICENCIA. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: TÍTULOS PRESENTADOS CON ANTERIORIDAD. Impone dicho art. 17.6 del T.R. de la Ley de Suelo terminantemente que «la constitución y modificación del complejo inmobiliario –no del previamente diferenciado régimen de propiedad horizontal– deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio Notarial de la misma. No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes: a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel; b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos». De este modo ha sentado este Centro Directivo (vid. R. 21-2-2014) que la autorización de la Administración competente solo se exige para los casos de constitución o modificación de un complejo inmobiliario privado y no de un régimen de propiedad horizontal, salvo que las excepciones señaladas por Ley y siempre que no se encubra tras la constitución del régimen de propiedad horizontal un verdadero complejo inmobiliario –circunstancia no planteada por el Registrador en la nota– o que la legislación de la Comunidad Autónoma aplicable sujete la división horizontal como operación específica a licencia de forma expresa, cuestión que tampoco ha sido considerada por el Registrador en el presente expediente. Ahora bien, la falta de necesidad de una licencia administrativa expresa, no excluye que el régimen de división horizontal deba adecuarse a la licencia obtenida para la obra nueva. De este modo el art. 53 de las normas complementarias al R.H. en materia urbanística, dispone que «para inscribir los títulos de división horizontal o de modificación del régimen ya inscrito, se aplicarán las siguientes reglas: a) No podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite, mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, que se permite mayor número. No será de aplicación lo dispuesto en este número a las superficies destinadas a locales comerciales o a garajes, salvo que del texto de la licencia resulte que el número de locales comerciales o de plazas de garaje constituye condición esencial de su concesión». El segundo defecto recurrido, es el referente a la necesidad de haber presentado la correspondiente autoliquidación, declaración o comunicación relativa al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana en relación a adjudicación de los elementos privativos a los diferentes copropietarios de la finca matriz en función de sus respectivas cuotas que se realiza en la escritura calificada, también debe mantenerse. Imponer al Registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en la escritura supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de

la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el Registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, si por tener dudas de su sujeción o no y para salvar su responsabilidad, exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes –en este caso, municipales– los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por Ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. art. 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida. Hallándose suspendida la inscripción de un derecho contenido en un título previo al ahora calificado y que atribuye a su titular facultades que, al menos en apariencia, pueden, en caso de inscribirse, afectar al desenvolvimiento del título posterior, deberá suspenderse la calificación de este en todo lo que pueda verse afectado por el primero en tanto mantenga vigencia el asiento de presentación practicado con anterioridad.- R. 3-10-2014.- B.O.E. 31-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/31/pdfs/BOE-A-2014-11187.pdf*

**RESOLUCIÓN (También CONDICIÓN RESOLUTORIA).**

– CANCELACIÓN DE ASIENTOS POSTERIORES. Es cierto que, tal y como se puso de manifiesto en la R. 22-1-2001, el cumplimiento de una condición resolutoria tiene efecto retroactivo, produciendo, además de la reinscripción a favor del transmitente, la cancelación de los derechos posteriores, sin necesidad del consentimiento de los titulares de estos. En definitiva, los terceros adquirentes, incluso con derecho inscrito o anotado, están afectados por el asiento que se solicita por la resolución, en el sentido de que han de estar a las vicisitudes del cumplimiento de la obligación de pagar la contraprestación que incumbe al adquirente según el contrato en que se estipuló la condición resolutoria. Ahora bien, de estas consideraciones no puede concluirse que la sentencia declarativa de la resolución de la permuta dictada en pleito entablado solo contra el cesionario, permita la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este último. Por el contrario, es necesario tener en cuenta: a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho; c) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos; y, d) que los titulares de tales asientos no solo pueden sino que deben ser citados en el procedimiento de resolución para alegar lo que a derecho convenga en cuanto a si se han cumplido todos los presupuestos de la resolución. Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores –cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de resolución– es necesario que estos al menos hayan sido citados en el procedimiento.- R. 24-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9239.pdf*

– CANCELACIÓN POR RESOLUCIÓN UNILATERAL DE LA ADMINISTRACIÓN. CONCESIÓN ADMINISTRATIVA. Es cierto, como señala el Registrador en su calificación, que es principio básico del sistema registral español que la rectificación de los asientos del Registro presupone el consentimiento de su titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. arts. 1 y 40 de la L.H.). Ahora bien, como ha señalado este Centro Directivo (vid. RR. 27-6-1989, 8-1-1999 y 10-3-2000) del mismo modo que cabe la modificación de situaciones jurídico-reales por resolución de la Administración aunque estén inscritas en virtud de un título no administrativo, con no menor razón deberá admitirse la modificación de la situación jurídica real inscrita en virtud de un título administrativo si en el correspondiente expediente, éste, por nueva resolución de la Administración, es alterado (cfr. arts. 102 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), y siempre que se trate de expedientes en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde, y se cumplan en él las garantías legales establecidas en favor de la persona afectada. Como afirma el art. 211, número 4, del R.D.Legislativo 3/2011, «los acuerdos que adopte el órgano de contratación pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos», o como disponía el art. 18 de la Ley de Contratos del Estado de 1965, «los acuerdos que dicte el órgano de contratación (...) en el ejercicio de sus prerrogativas de (...) resolución, serán inmediatamente ejecu-

tivos». Tratándose de la resolución de un contrato de concesión administrativa, el acuerdo de resolución de la Administración actuante implica la extinción del derecho real de concesión del contratista y de todos los que de él traigan causa. Por tanto, al Ayuntamiento, en cuanto órgano de contratación, le corresponde acordar la resolución del contrato (vid. R. 11-10-2010), poniendo fin a la vía administrativa, y siendo tal acuerdo inmediatamente ejecutivo, sin perjuicio de la vía contencioso- administrativa. El vehículo para hacer constar la cancelación del derecho inscrito es el documento administrativo de resolución emanado de la Administración contratante (art. 156 del R.D.Legislativo 3/2011) que, como tal, goza de las presunciones de legalidad, ejecutividad y eficacia de los actos administrativos (arts. 56 y 57 de la L. 30/1992, de 26-11-1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), sin perjuicio de que el Registrador ejercite su competencia de calificación en los términos establecidos en el art. 99 del R.H. que ha sido objeto de una copiosa interpretación por parte de este Centro Directivo, en los términos antes examinados. En cuanto a la necesidad de la firmeza de la resolución administrativa, a que igualmente alude el Registrador en su calificación, como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente, se trata ciertamente de una hipótesis excepcional, pues, como ya se ha dicho, frente a la regla general en sede de rectificación de los asientos registrales que presupone el consentimiento del titular del asiento a rectificar o, en su caso, la oportuna resolución judicial firme dictada en juicio declarativo entablado contra aquel (cfr. arts. 1, 40, 82 y 220 de la L.H.), en este caso se pretende la rectificación en virtud de una resolución dictada en expediente meramente administrativo. Con todo, no puede negarse la eficacia rectificatoria de dicha resolución si ha agotado la vía administrativa, por más que sea susceptible de revisión en vía judicial, ya ante los tribunales contencioso- administrativos ya ante los tribunales ordinarios, pues, con carácter de regla general (no exenta de excepciones y de matizaciones importantes: vid. «ad exemplum» art. 39.4.a del R.D.Legislativo 2/2008, de 20-6-2008, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, o art. 29 del Reglamento de Costas), es necesaria y suficiente la firmeza en vía administrativa para que los actos administrativos que implican una mutación jurídico-real inmobiliaria sean susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad (vid., entre otros, art. 9.2, 18.6 y 51.1.a y g del citado T.R. de la Ley de Suelo, 53 de la Ley de Expropiación Forzosa y 27 del R.H., y RR. 22-6- 1989, 14-10-1996 y 27-1-1998).- R. 12-2-2014.- B.O.E. 21-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3017.pdf*

– CONDICIÓN RESOLUTORIA EN GARANTÍA DE PERMUTA DE SOLAR POR OBRA FUTURA: CANCELACIÓN. La previsión del párrafo segundo del art. 177 del Reglamento anulado, se recoge posteriormente en el art. 82.5.o de la L.H. en su redacción dada por la D.A. 27.ª de la L. 24/2001, de 27 de diciembre que regula, con las modificaciones oportunas para salvar los motivos de nulidad expresados en la sentencia citada, «la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el art. 11 de esta Ley». No puede alegarse, como hace el recurrente que la rúbrica genérica de la citada disposición sirva para justificar su aplicación a la permuta, pues la expresión es idéntica a la que se hacía en el párrafo segundo del art. 177 del Reglamento «condiciones resolutorias explícitas en garantía de precio aplazado a que se refiere el art. 11 de la Ley», que conforme a lo expuesto en la exposición de motivos debió entenderse limitada únicamente a las compraventas de inmuebles.- R. 25-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4551.pdf*

– PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. INTERVENCIÓN DE TITULARES DE DERECHOS QUE VAYAN A SER CANCELADOS COMO CONSECUENCIA DE LA RESOLUCIÓN DEL DERECHO INSCRITO DEL QUE TRAEN CAUSA. Como ya tiene declarado en reiteradas Resoluciones esta Dirección General, y en especial en la de fecha 11-7-2013, relativa al mismo asunto, no puede concluirse que la sentencia declarativa de la resolución de la cesión dictada en pleito entablado solo contra el cesionario, permita la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este último. Por el contrario, es necesario tener en cuenta: a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho; c) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos; d) que no se ha solicitado, ni por tanto, practicado, anotación preventiva de demanda, y e) que los titulares de tales asientos no solo pueden sino que deben ser citados en el procedimiento de resolución para alegar lo que

a derecho convenga en cuanto a si se han cumplido todos los presupuestos de la resolución. Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores –cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de resolución– es necesario que estos al menos hayan sido citados en el procedimiento.- R. 4-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8308.pdf*

– REQUISITOS DE EJERCICIO. Los requisitos exigidos para obtener la reinscripción a favor del transmitente, como consecuencia del ejercicio de la facultad resolutoria explícita del art. 1.504 del Código Civil, son los siguientes: a) Debe aportarse el título del vendedor (cfr. art. 59 del R.H.), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; b) La notificación judicial o Notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento, grave (S.T.S. 21-9-1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (SS.T.S. 18-12-1991, 14-2y 30-31992, 22-3-1993 y 20-2 y 16-3-1995); y, c) El documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (art. 175.6 del R.H.). Este requisito se justifica porque la resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de «restituirse lo que hubiera percibido», en los términos que resultan del art. 1.123 del Código Civil. Se trata de un deber que impone recíprocas prestaciones y que, como ocurre en la ineficacia por rescisión, uno de los contratantes solo estará legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla por su parte lo que le incumba (cfr. art. 175.6 del R.H.). Y este requisito no puede dejar de cumplirse bajo el pretexto de una cláusula mediante la que se haya estipulado que para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, el que la insta podrá quedarse con lo que hubiese prestado o aportado la contraparte, por cuanto puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el art. 1.154 del Código Civil (RR. 29-12-1982, 16 y 17-9-1987, 19-1 y 4-2-1988 y 28-3- 2000), sin que quepa pactar otra cosa en la escritura (R. 19 -7-1994).- R. 14-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5071.pdf*

**RESOLUCIÓN JUDICIAL.**

– PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. art. 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido partes en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia esta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución. En el expediente que provoca la presente, no consta que uno de los titulares registrales sino solo el otro cónyuge titular registral, correctamente identificado por la Registradora en su calificación, haya tenido oportunidad de intervenir en el procedimiento judicial. Lo cual, como se ha señalado anteriormente, en el ámbito de disposición de bienes gananciales no es suficiente para la eficacia dispositiva, por lo que no puede ahora pretenderse la inscripción de la escritura calificada. Cuestión distinta sería que se acreditara que el tribunal competente, en trámites de ejecución de la sentencia que se incorpora, o en el incidente previsto en el número 2 del art. 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el que quienes hayan sido parte en el proceso o acrediten interés directo y legítimo para pedir al tribunal las actuaciones precisas para la eficacia de la sentencia, aun siendo esta constitutiva, o en cualquier otra forma legalmente procedente, haya declarado, previo cumplimiento de las garantías de la contradicción procesal (vid. arts. 105 y 109 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 522, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y SS.T.S. 27-1-2007 y 15-11-2012),

que la sentencia resulta oponible a tales titulares con las consecuencias registrales de ello derivadas.- R. 11-7-2014.- B.O.E. 31-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/31/pdfs/BOE-A-2014-8212.pdf*

**RETROACCIÓN.**

– QUIEBRA. ALCANCE DE LA INEFICACIA PREVISTA POR EL ART. 878 DEL C.COM. PARA LOS ACTOS REALIZADOS DURANTE EL PERIODO DE RETROACCIÓN. La cuestión que se plantea en el presente recurso es determinar si constando inscrita la declaración de quiebra de la sociedad transmitente, es inscribible una escritura de compraventa otorgada con anterioridad al auto de declaración de quiebra, pero durante el periodo de retroacción de la misma, en aplicación de lo dispuesto por el art. 878.II del Código de Comercio derogado por el apartado 3.º del número 3 de la disposición derogatoria única de la L. 22/2003, de 9 de julio, Concursal. La S.T.S. 1.630/2014, de 9 de abril, ha plasmado definitivamente la posición del Alto Tribunal en relación con la interpretación del 878 del C.Com., dejando claro que la jurisprudencia ha evolucionado en el sentido de que la ineficacia a que alude este artículo responde a la categoría jurídica de la rescisión cuyo fundamento último se encuentra en el agravio jurídico patrimonial esto es en el perjuicio. Lo que se acomoda mejor al art. 1.366 L.E.C. 1881 que al legitimar a los síndicos «para pedirla retroacción de los actos que en perjuicio de la quiebra haya hecho el quebrado en tiempo inhábil» presupone que la ineficacia de los actos realizados en periodo de retroacción afecta solo a aquellos que sean perjudiciales para la masa. De este modo procede interpretar conjuntamente ambos preceptos (art. 878 II C.Com. y art. 1.366 L.E.C. 1881) y considerar ineficaces solo los actos comprendidos en el periodo de retroacción que ocasionen un perjuicio para la masa de la quiebra. Calificada por tanto por la más reciente jurisprudencia la ineficacia del derogado art. 878.II del Código de Comercio como un supuesto de rescisión y no de nulidad, nada impide que pueda practicarse la inscripción de la transmisión objeto del presente recurso. Ahora bien, constando inscrito con anterioridad, el auto firme de declaración de la quiebra de la transmitente y la retroacción de sus efectos al periodo comprendido de la transmisión, queda por determinar si procede o no la cancelación de la inscripción de la quiebra. Consecuentemente con lo manifestado en esta S.T.S. de 8-4-2014, el Registro de la Propiedad seguirá publicando la existencia de una posible causa de rescisión que sea oponible a tercero conforme a lo dispuesto en los arts. 34 y 37.1.º de la L.H. Será preciso, por lo tanto, que por el juzgado que conozca la quiebra se expida, en el caso de que el proceso de quiebra haya concluido sin haberse ejercido esta especial acción de rescisión del art. 878.II del Código de Comercio, el correspondiente mandamiento cancelatorio, lo cual es coincidente con la doctrina mantenida por esta Dirección General desde su R. 8-11-1990.- R. 30-9-2014.- B.O.E. 27-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/27/pdfs/BOE-A-2014-10957.pdf*

**SEGREGACIÓN.**

– DE FINCA: COMUNICACIÓN AL AYUNTAMIENTO QUE CONCEDIÓ LA LICENCIA SEGÚN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: FINCA YA INMATRICULADA. No procede la inmatriculación solicitada por estar ya previamente inscrita la finca, siendo la actuación procedente la reanudación del tracto sucesivo interrumpido respecto de las concretas fincas registrales señaladas por la Registradora, y ello cualesquiera que fueran las razones que motivaran en su día la interrupción de la cadena de titularidades y la relevancia que pudiera tener en tal interrupción del tracto la apuntada cuestión del «nasciturus», que el recurrente solo menciona en su escrito pero no desarrolla, la cual tampoco podría haber sido abordada en el presente recurso dado el objeto del mismo. Respecto al cumplimiento del requisito de remisión al Ayuntamiento de la escritura de segregación dentro de los tres meses posteriores a la concesión de la licencia, establecido por el art. 66 de la L.O.U.A., hay que tener en cuenta que la escritura había sido ya presentada con anterioridad, y obra en el expediente, por lo que aun cuando se ha incumplido por el Notario el requisito legal de que la autorización de la escritura pública no deber ser anterior a la preceptiva declaración municipal, no cabe duda de que la finalidad esencial perseguida en este punto por el art. 66.5 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no es otra que permitir que el Ayuntamiento pueda comprobar si la escritura autorizada respeta fielmente los términos de la licencia o de la declaración de innecesariedad en su caso, está plenamente cumplida, pues esta última se concede con pleno conocimiento del

contenido de aquella, y por tanto, existe perfecta adecuación entre lo permitido y lo ejecutado, aunque se haya invertido el orden temporal que exigía que la autorización municipal, como acto reglado de intervención preventiva en materia de disciplina urbanística, fuera previa a la autorización de la escritura.- R. 18-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4441.pdf*

– FINCAS RÚSTICAS: UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO. Como ya ha señalado este Centro Directivo (vid. RR. 10-6-2009, 2-11-2012 y 25-4-2014), si bien la licencia municipal, o en su caso la certificación municipal de innecesaridad de licencia, puede ser suficiente para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación, cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia. La Registradora actuó correctamente haciendo aplicación del art. 80 del R.D. 1093/1997. Y si la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través de sus órganos competentes, afirma que las segregaciones documentadas son inválidas por no respetarse la prohibición de divisiones y segregaciones inferiores a la unidad mínima de cultivo correspondiente, no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de los recursos judiciales que pudieran corresponder a los interesados para instar la rectificación de la resolución dictada por la Comunidad Autónoma, y solicitar la correspondiente medida cautelar de carácter registral para asegurar las resultas del procedimiento, pues, como prevé el último párrafo del propio art. 80 citado, si la resolución declarando la nulidad de la segregación fuese objeto de recurso contencioso-administrativo, el titular de la finca de que se trate podrá solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento. Por ello, debe confirmarse la calificación de la Registradora.- R. 7-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10137.pdf*

– FINCAS RÚSTICAS: UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO. Como ya ha señalado este Centro Directivo (vid. RR. 10-6-2009 y 2-11-2012), si bien la certificación municipal de innecesariedad de licencia puede ser suficiente para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación, cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia. Lo que resulta de los antecedentes reseñados es que sobre la original finca matriz se operó una expropiación forzosa, al parecer no inscrita, como consecuencia de la cual aquella finca, inicialmente continua, quedó integrada de hecho por tres parcelas discontinuas (independizadas catastralmente, pero no registralmente). De ello pretende colegir la recurrente que la segregación ya se operó de hecho y que lo que ahora se realiza es su formalización tardía. Pero no es así en rigor. Ciertamente que la segregación de los terrenos objeto de expropiación, en caso de formalizarse y pretenderse su inscripción sí podrían acogerse a la excepción de la letra d) del citado art. 25 de la L. 19/1995, pues tal segregación sí fue causada por una expropiación. Por el contrario, el resto de la finca matriz, aun quedando integrada por tres porciones de terreno discontinuos, ni desde la perspectiva registral, ni desde la óptica de la legislación agraria ahora examinada pierden su unidad jurídico-registral. En definitiva, la Registradora actuó correctamente haciendo aplicación del art. 80 del R.D. 1.093/1997. Y si la C.A. de Castilla-La Mancha, a través de sus órganos competentes, afirma que la segregación es inválida por no respetarse la prohibición de divisiones y segregaciones inferiores a la unidad mínima de cultivo correspondiente, no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de los recursos judiciales que pudieran corresponder a los interesados para instar la rectificación de la resolución dictada por la C.A., y solicitar la correspondiente medida cautelar de carácter registral para asegurar las resultas del procedimiento, pues, como prevé el último párrafo del propio art. 80 citado, si la resolución declarando la nulidad de la segregación fuese objeto de recurso contencioso-administrativo, el titular de la finca de que se trate podrá solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento.- R. 25-4-2014.- B.O.E. 23-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/06/23/pdfs/BOE-A-2014-6582.pdf*

– PARCELACIÓN URBANÍSTICA. VENTA DE PARTICIPACIÓN INDIVISA DE FINCA. Sobre la cuestión planteada, este Centro Directivo se ha pronunciado en reiteradas ocasiones desde la Resolución de 10 de octubre de 2005 hasta las más recientes, y especialmente la de 2 de enero de 2013, han fijado sistemáticamente la doctrina en la materia según la cual, sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el Registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como

consecuencia, por sí sola, la afirmación de que exista una parcelación ilegal, ya que para ello es necesario, bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuya el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente, bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación. Ahora bien, ni la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble en la escritura ni la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación, reiterada posteriormente en el acta, bastan por sí solas para excluir la calificación de parcelación urbanística, pues el elemento decisorio es la existencia de indicios suficientes, que desvirtúen dichas afirmaciones. Por lo tanto, la simple comprobación de la referencia catastral incorporada al documento, en la que consta que la participación de que es titular la vendedora tiene un uso individualizado como almacén-estacionamiento y forma parte de una finca en la que existe una construcción, constituye un elemento de juicio que permite concluir que probablemente exista una parcelación ilegal, presunción esta que solo puede desvirtuarse por la obtención de la oportuna licencia de segregación o declaración municipal de su innecesariedad.- R. 28-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1807.pdf*

– PROPIEDAD HORIZONTAL. NECESIDAD DE LICENCIA PARA DIVIDIR ELEMENTOS PRIVATIVOS. La cuestión que se plantea en este recurso es si para inscribir la segregación de una parte de un local comercial integrante de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, para formar un nuevo elemento privativo, se precisa o no la autorización administrativa correspondiente prevista en el art. 10.3.b de la Ley de Propiedad Horizontal, modificado por la L. 8/2013 de 26 de junio, habida cuenta de que la escritura de segregación se otorga estando ya en vigor la citada reforma legal. Ciertamente, el parámetro interpretativo más habitual y pacífico es el de que cuando la ley establece requisitos de orden civil relativos a los consentimientos necesarios para la validez de un acto, su incumplimiento constituye por sí mismo defecto que impide la inscripción registral, y ello sin necesidad de que por cada requisito exista una proclamación expresa sobre sus repercusiones en la calificación registral, pues ya existe una previsión genérica en el art. 18 de la L.H. que ordena calificar, entre otros extremos, la validez de los actos dispositivos. En cambio se ha venido considerando también, de modo habitual y pacífico, que cuando la Ley, ya fuera estatal o autonómica, cada una en el ámbito de sus respectivas competencias, establece requisitos, no ya relativos a los consentimientos precisos de los interesados o afectados directos, sino autorizaciones administrativas, la omisión de estas últimas solo constituye impedimento para la inscripción registral si hay una previsión normativa expresa en tal sentido y que además ha de emanar del Estado, en tanto que titular de la competencia exclusiva sobre la ordenación de los instrumentos y registros públicos y como se ha acreditado en el caso objeto de esta Resolución existe esa expresa previsión en la normativa estatal: arts. 10.3.b Ley de Propiedad Horizontal (aplicable a los supuestos de edificaciones sometidos a dicho régimen especial de propiedad), y 17.6 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (referido a los conjuntos inmobiliarios), al que se remite expresamente el primero de ellos.- R. 20-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4446.pdf*

**SENTENCIA DECLARATIVA DE DOMINIO.**

– INSCRIPCIÓN. En cuanto al primer defecto es cierto que la posesión no es un derecho real que tenga acceso al Registro (art. 5 L.H.), pero la sentencia de instancia – confirmada por la Audiencia– no se limita a reconocer la posesión legítima del reconviniente, para desestimar la acción reivindicatoria interpuesta por el titular registral, sino que estima en reconvención la acción declarativa de dominio interpuesta por aquel sobre las debatidas parcelas catastrales 488 del polígono 6 (que se corresponde con la finca registral 4.971) y sobre parte de la 487 (parte por tanto de la finca registral 4.970). Del texto de la sentencia se infiere con claridad que la acción que prospera en reconvención es declarativa de dominio, al decir expresamente que ha acreditado la propiedad (fundamento de Derecho noveno). La transcendencia real de la sentencia y por tanto la posibilidad de su inscripción, se manifiesta no solo en este extremo, al declarar el dominio del reconviniente sobre las parcelas citadas, sino al ordenarse la nulidad del acta de notoriedad y la cancelación de las inscripciones derivadas de aquella en cuanto sean incompatibles con el pronunciamiento judicial y por tanto la inexactitud de los asientos registrales (cfr. art. 41 L.H.). En cuanto al

defecto tercero, se dice que el acta de notoriedad declarada nula, por sí misma, no motivó asiento alguno, pues la misma es complementaria del título público de inmatriculación que es el que motivó los asientos registrales de las citadas fincas. Esto en rigor no es así, pues la inmatriculación a que se refieren los arts. 205 de la L.H. y 298 de su Reglamento, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (véase Resoluciones citadas en los «Vistos») se produce a través de un doble título público, en este caso uno de ellos es el acta de notoriedad. Por lo que si cualquiera de estos es declarada nula, no puede subsistir el asiento que motivaron, salvo que existieran terceros protegidos por la fe pública registral (cfr. art. 40 letra d) y párrafo último de la L.H.).- R. 7-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10136.pdf*

**SEPARACIÓN MATRIMONIAL.**

– CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ÁMBITO. Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan solo de aquellas derivadas de la vida en común. Así resulta indubitadamente de la regulación legal que restringe el contenido necesario del convenio regulador a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos. Este Centro Directivo ha entendido que forma parte de las operaciones de liquidación la atribución de la vivienda familiar incluso en el supuesto de que su titularidad pertenezca por mitades a los cónyuges por adquisición realizada antes del matrimonio, pues en este supuesto su evidente afección a las necesidades del matrimonio justifica sobradamente su inclusión junto a los bienes adquiridos constante el régimen matrimonial (RR. 11-4 y 7-7-2012). Pero fuera de este supuesto las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son, en vía de principios, las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza.- R. 1-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8301.pdf*

– CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ÁMBITO. Procede analizar si la vivienda perteneciente a ambos cónyuges pro indiviso según el Registro y no como bien ganancial, puede inscribirse mediante la adjudicación realizada en el convenio regulador o si es necesaria la escritura pública si se entendiera que es una extinción de comunidad ordinaria entre dos copropietarios ajena a una liquidación de la sociedad conyugal. En este punto es particularmente relevante el dato de tratarse de la vivienda familiar, lo que permite considerar la existencia, junto a la causa onerosa que resulta del convenio (mediante la asunción del préstamo hipotecario que pesa sobre la finca y el pago de una cantidad complementaria compensatoria), de una causa familiar propia de la solución de la crisis matrimonial objeto del convenio. Desde el punto de vista de la causa de la atribución patrimonial, no cabe duda de que esta existe, pues se produce una contraprestación (cfr. art. 1.274 del Código Civil). Pero, además, dentro de las distintas acepciones del concepto de causa, como ha afirmado este Centro Directivo en sus recientes RR. 7-7 y 5-9-2012, existe aquí también una causa tipificadora o caracterizadora propia del convenio regulador, determinante del carácter familiar del negocio realizado, con lo que existe título inscribible suficiente por referirse a un negocio que tiene su causa típica en el carácter familiar propio de los convenios de separación, nulidad o divorcio, por referirse a la vivienda familiar y a la adjudicación de la misma, que entra dentro del interés familiar de los cónyuges y de sus hijos. Todo lo cual lleva a estimar el recurso contra la calificación (basada en la premisa de que la liquidación de la sociedad de gananciales solo puede comprender bienes gananciales), al ser perfectamente posible que se incluya en el convenio regulador la liquidación de la vivienda familiar de la que sean titulares por mitades indivisas

y con carácter privativo los ex cónyuges, según se ha razonado.- R. 26-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8106.pdf*

– CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO. ÁMBITO. Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan solo de aquellas derivadas de la vida en común. Así resulta indubitadamente de la regulación legal que restringe el contenido necesario del convenio regulador a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos. Este Centro Directivo ha entendido que forma parte de las operaciones de liquidación la atribución de la vivienda familiar incluso en el supuesto de que su titularidad pertenezca por mitades a los cónyuges por adquisición realizada antes del matrimonio, pues en este supuesto su evidente afección a las necesidades del matrimonio justifica sobradamente su inclusión junto a los bienes adquiridos constante el régimen matrimonial (RR. 11 de abril y 7-7-2012). Pero fuera de este supuesto las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son, en vía de principios, las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza.- R. 4-9-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10143.pdf*

– CONVENIO REGULADOR. DIVORCIO. ÁMBITO. Resulta indubitadamente de la regulación legal que restringe el contenido necesario del convenio regulador a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos (arts. 90 del Código Civil y concordantes de la L.E.C. citados en los «Vistos»). Por este motivo, el propio Código restringe la actuación del Juez, a falta de acuerdo, a las medidas anteriores (art. 91), como restringe también la adopción de medidas cautelares al patrimonio común y a los bienes especialmente afectos al levantamiento de las cargas familiares (art. 103). Fuera de este ámbito, en vía de principios, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza. Procede analizar si la vivienda perteneciente a ambos cónyuges pro indiviso según el Registro y no como bien consorcial, puede inscribirse mediante la adjudicación realizada en el convenio regulador o si es necesaria la escritura pública si se entendiera que es una extinción de comunidad ordinaria entre dos copropietarios ajena a una liquidación de la sociedad conyugal. En este punto es particularmente relevante el dato de tratarse de la vivienda familiar, lo que permite considerar la existencia, junto a la causa onerosa que resulta del convenio (mediante la asunción del préstamo hipotecario que pesa sobre la finca y la adjudicación al esposo de una cantidad complementaria compensatoria), de una causa familiar propia de la solución de la crisis matrimonial objeto del convenio. Desde el punto de vista de la causa de la atribución patrimonial, no cabe duda de que esta existe, pues se produce una contraprestación (cfr. art. 1.274 del Código Civil). Pero, además, dentro de las distintas acepciones del concepto de causa, como ha afirmado este Centro Directivo en sus recientes RR. 7-7 y 5-9-2012 y 26-6-2014 (2.a), existe aquí también una causa tipificadora o caracterizadora propia del convenio regulador, determinante del carácter familiar del negocio realizado, con lo que existe título inscribible suficiente por referirse a un negocio que tiene su causa típica en el carácter familiar propio de los convenios de

separación, nulidad o divorcio, por referirse a la vivienda familiar y a la adjudicación de la misma, que entra dentro del interés familiar de los cónyuges y de sus hijos. Y lo mismo debe decirse de la plaza de garaje y trastero ubicados en el mismo inmueble –considerados como anejos de la vivienda en el propio convenio–, y por tanto vinculados funcionalmente a la vivienda como extensión de la misma, aunque registralmente tengan número de finca propio.- R. 26-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9245.pdf*

– CONVENIO REGULADOR. SEPARACIÓN Y DIVORCIO: VIVIENDA FAMILIAR. La determinación de si el convenio regulador aprobado judicialmente constituye o no, y en qué términos, título hábil para la inscripción de los actos realizados en el mismo entra dentro de la calificación registral, porque la clase de título inscribible afecta a los obstáculos derivados de la legislación del Registro, en cuyo art. 3 de la L.H. se prevén diferentes clases de documentos públicos en consonancia con cada uno de los actos a que se refiere el art. 2 de la propia Ley, sin que sean documentos intercambiables sino que cada uno de ellos está en consonancia con la naturaleza del acto que se contiene en el correspondiente documento y con la competencia y congruencia según el tipo de transmisión de que se trate. Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan solo de aquellas derivadas de la vida en común. Fuera de este ámbito, en vía de principios, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza. No cabe duda de que la liquidación de los bienes adquiridos por los cónyuges en consideración a su vida en común es cuestión que debe incluirse en los efectos del cese de esa vida en común. Con mayor razón en el caso que nos ocupa, por tratarse de la vivienda familiar. Como ha recordado recientemente este Centro Directivo, uno de los aspectos que por expresa previsión legal ha de regularse en los supuestos de nulidad, separación o divorcio del matrimonio, es el relativo a la vivienda familiar (cfr. Resoluciones de 11-4 y 19-5 (2.ª) de 2012) y obedece la exigencia legal de esta previsión a la protección, básicamente, del interés de los hijos; por lo que no hay razón para excluir la posibilidad de que el convenio regulador incluya la adjudicación de la vivienda familiar, que es uno de los aspectos que afecta al interés más necesitado de protección en la situación de crisis familiar planteada y que no es dañosa para los hijos ni gravemente perjudicial para uno de los cónyuges (cfr. párrafo 2.º del art. 90 del Código Civil). En ese marco es perfectamente posible pactar la disolución del condominio existente entre los esposos sobre la vivienda adquirida antes del matrimonio.- R. 8-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6986.pdf*

– CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO. Se debate en el presente recurso si es inscribible un testimonio de sentencia dictada en procedimiento de divorcio que aprueba el convenio regulador aportado a los autos, en el que se contiene en su apartado sexto –división, liquidación y adjudicación de bienes proindiviso– la liquidación de la vivienda familiar adquirida por los cónyuges con carácter previo a la celebración del matrimonio y sin que ulteriormente se le hubiera conferido carácter ganancial. Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges derivadas de la vida en común. Y en este sentido resulta indubitado que el contenido del convenio regulador debe hacer necesariamente referencia, entre otras cuestiones, a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial (arts. 90 del Código Civil y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil citados en los «Vistos»). Por este motivo, el propio Código restringe la actuación del Juez, a falta de acuerdo, a las medidas anteriores (art. 91), como restringe también la adopción de medidas cautelares al patrimonio común y a los bienes especialmente afectos al levantamiento de las cargas familiares (art. 103). En este

punto es particularmente relevante el dato de tratarse de la vivienda familiar, lo que permite considerar la existencia, junto a la causa onerosa que resulta del convenio, (acuerdo de división, asunción del préstamo hipotecario que pesa sobre la finca y compensación del saldo acreedor resultante de la liquidación de los bienes gananciales), de una causa familiar propia de la solución de la crisis matrimonial.- R. 29-9-2014.- B.O.E. 27-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/27/pdfs/BOE-A-2014-10956.pdf*

**SERVIDUMBRES.**

– DE PASO: PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la inscripción del derecho de servidumbre debe expresar su extensión, límites y demás características configuradoras, como presupuesto básico para la fijación de los derechos del predio dominante y las limitaciones del sirviente y, por tanto, no puede considerarse como suficiente a tal efecto, la identificación que de aquellas se efectúa cuando se convienen indeterminaciones sobre datos esenciales que afectan a las facultades de inmediato uso material que las servidumbres confieren, con la consiguiente vinculación, sin límites temporales en este supuesto, de la propiedad en una extensión superior a la exigida por la causa que justifica la existencia de la servidumbre. Ello sin perjuicio de que si el derecho real de servidumbre resultase suficientemente delimitado por los propios datos registrales y de configuración de los predios sirviente y dominante, pudiera practicarse la inscripción sin necesidad de aportar más datos identificativos. También ha reconocido esta Dirección General, la evidente dificultad que en ocasiones plantea la descripción de ciertas servidumbres, como ocurre con los caminos por los que haya de ejercitarse la de paso, y su más fácil expresión gráfica en un plano, concluyendo que se ha de permitir que en la inscripción a practicar se recojan los elementos esenciales del derecho y la misma se complemente en cuanto a los detalles a través de un plano cuya copia se archive en el Registro y al que se remita el asiento.- R. 25-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3536.pdf*

– DE PASO: PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la inscripción del derecho de servidumbre debe expresar su extensión, límites y demás características configuradoras, como presupuesto básico para la fijación de los derechos del predio dominante y las limitaciones del sirviente y, por tanto, no puede considerarse como suficiente a tal efecto, la identificación que de aquellas se efectúa cuando se convienen indeterminaciones sobre datos esenciales que afectan a las facultades de inmediato uso material que las servidumbres confieren, con la consiguiente vinculación, sin límites temporales en este supuesto, de la propiedad en una extensión superior a la exigida por la causa que justifica la existencia de la servidumbre. Ello sin perjuicio de que si el derecho real de servidumbre resultase suficientemente delimitado por los propios datos registrales y de configuración de los predios sirviente y dominante, pudiera practicarse la inscripción sin necesidad de aportar más datos identificativos. También ha reconocido esta Dirección General, la evidente dificultad que en ocasiones plantea la descripción de ciertas servidumbres, como ocurre con los caminos por los que haya de ejercitarse la de paso, y su más fácil expresión gráfica en un plano, concluyendo que se ha de permitir que en la inscripción a practicar se recojan los elementos esenciales del derecho y la misma se complemente en cuanto a los detalles a través de un plano cuya copia se archive en el Registro y al que se remita el asiento.- R. 25-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3536.pdf*

– ELEMENTOS PRIVATIVOS. PROPIEDAD HORIZONTAL. La comunidad puede exigir de uno o de varios copropietarios la constitución de servidumbres sobre los elementos de uso privativo para la creación de servicios comunes si estos son imprescindibles para la ejecución de los acuerdos aprobados con las mayorías necesarias y responden a un interés general de todos los comuneros. Estas servidumbres pueden ser temporales o permanentes, debiendo ponderarse el alcance que sobre el elemento privativo tiene dicha limitación. En el caso que nos ocupa, es evidente que la servidumbre, necesaria para la ejecución del acuerdo de la junta de propietarios debidamente tomado según consta en la sentencia, no nace con vocación de perpetuidad pues aun cuando el fallo no lo diga expresamente así resulta sin duda de la expresión «hasta tanto no se cree el paso previsto en el Proyecto y Licencia de Edificación del inmueble entre la c/ (...) y la galería existente en la parte delantera del edificio». Tal y como está configurada la servidumbre podría calificarse de temporal y sujeta a condición, y si bien su duración es indeterminada es determinable

pues se extinguirá en el momento en que se ejecute la obra que conllevara su innecesariedad, con lo que la servidumbre así configurada cumple con los requisitos del principio de especialidad a efectos de su inscripción. El derecho real de servidumbre constituido, como es el caso, dentro de las medidas tendentes a la eliminación de barreras arquitectónicas en beneficio de todos los propietarios de los distintos pisos y locales susceptibles de aprovechamiento independiente, tendrá la condición de elemento común y la obligación impuesta al titular del local de permitir dicha servidumbre se encuadra dentro de las obligaciones «propter rem» vinculadas a la titularidad de la finca. La comunidad será la beneficiaria de la servidumbre y en consecuencia el propietario afectado tendrá derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.- R. 7-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2336.pdf*

– USO PÚBLICO. OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD. Como ha señalado la doctrina científica en feliz expresión, que las Resoluciones citadas incorporaron a la doctrina oficial de este Centro Directivo, las limitaciones públicas (procedentes del Derecho administrativo sectorial) deberían ser limitaciones publicadas, reforzando la eficacia y oponibilidad erga omnes que le atribuye su origen legal mediante la cognoscibilidad que genera su publicación tabular mediante su constancia en las concretas fincas afectadas. Pero es igualmente cierto, como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 11 de junio de 2013, 1.a y 2.a), que así como en el caso de los bienes de dominio público dicha corriente normativa terminó desembocando en un cambio total de paradigma, invirtiéndose la regla general, ahora enunciada en el art. 36 de la L. 33/2003 que impone un régimen de obligatoriedad general de la inscripción de todos los bienes de dominio público (recientemente reiterado en el preámbulo de la L. 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la L. 22/1988, de 28 de julio, de Costas), por el contrario en el caso de las servidumbres legales la citada tendencia normativa no ha culminado, por el momento, del mismo modo, de suerte que tales servidumbres, entendidas como delimitaciones del contorno ordinario del derecho de dominio de las fincas afectadas más que como gravámenes singulares, siguen en su mayoría produciendo sus efectos como limitaciones legales del dominio sin necesidad de inscripción separada y especial (cfr. arts. 26.1 y 37.3 de la Ley Hipotecaria). En el caso concreto que ahora interesa, la especificidad que define la naturaleza de los bienes afectados por las servidumbres impuestas por la Ley y el Reglamento de Aguas y para su protección estriba en su «contigüidad» o «proximidad» respecto del dominio público hidráulico. Y si bien es cierto que en los supuestos de mera «proximidad», esto es, cuando la finca situada en la zona afectada por la servidumbre colinde con otra finca de dominio privado medianera entre aquella y el cauce público de un río, la situación del predio sirviente en cuanto tal quedará sometido a un régimen de opacidad registral, por el contrario, en los casos de contigüidad al demanio la propia mención registral de colindancia con el mismo da a conocer por sí misma la sumisión de la finca de que se trate a la servidumbre legal. Y por ello precisamente, y a fin de evitar perjuicios a terceros de buena fe que confiados en los pronunciamientos del Registro pudieran adquirir edificaciones en situación de ilegalidad, la Ley de Suelo, desde la modificación introducida por el art. 24 del R.D.L. 8/2011, de 1 de julio, impone un nuevo control preventivo, impidiendo la inscripción de las declaraciones de obra nueva antigua cuando la comprobación por el Registrador sobre la no contradicción con las limitaciones derivadas de las servidumbres legales no obtenga un resultado positivo. Y en este sentido la actuación impuesta al Registrador de «comprobación» de que el suelo sobre el que se declara la edificación antigua no está afectado por una servidumbre que limite el uso edificatorio o el ius aedificandi del titular de la finca debe traducirse, como ha sucedido en el caso ahora debatido, en una suspensión de la inscripción hasta tanto se acredita la correspondiente autorización administrativa o la innecesariedad de la misma por ubicarse la concreta edificación fuera de la zona afectada por la servidumbre o limitación legal del dominio, sin que este régimen legal tuitivo del dominio público hidráulico pueda quedar dispensado o suplido en este caso por la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada, no solo por tener un objeto y finalidad distinta, sino porque, además la descripción de la edificación a que alude no coincide con la declarada en el título (según aquella tiene una superficie de 41 metros cuadrados, según este 61,91), ni por la fotografía incorporada al título y obtenida de la cartografía del Gobierno de Cantabria, que en cualquier caso, por sus características, no permite ubicar la construcción dentro de la parcela ni la distancia entre aquella y el cauce del río con el que linda esta.- R. 27-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3540.pdf*

**SOCIEDAD CONSORCIAL ARAGONESA.**

– EMBARGO DE BIENES CONSORCIALES. Dadas las indudables concomitancias que, a pesar de sus diferencias, presentan ambas comunidades matrimoniales, resulta trasladable al ámbito de la sociedad consorcial aragonesa, con las necesarias adaptaciones y matizaciones, la doctrina que este Centro Directivo ha fijado en relación con el embargo y ejecución de bienes gananciales en la fase intermedia entre su disolución y liquidación, a cuyo régimen jurídico-procesal, por lo demás, tratándose de la reclamación de deudas privativas, se remite expresamente el art. 225.1 del citado Código Foral. De lo anterior se desprende la necesidad de distinguir tres hipótesis diferentes, así en su sustancia como en su tratamiento registral. En primer lugar, el embargo de bienes concretos de la sociedad ganancial en liquidación, el cual, en congruencia con la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa patrimonial (cfr. arts. 397, 1.058 y 1.401 del Código Civil y 229 del Código Foral Aragonés respecto del consorcio aragonés), requiere que las actuaciones procesales respectivas se sigan contra todos los titulares (art. 20 de la Ley Hipotecaria). En segundo lugar, el embargo de la cuota global que a un cónyuge corresponde en esa masa patrimonial, embargo que, por aplicación analógica de los arts. 1.067 del Código Civil y 42.6.o y 46 de la Ley Hipotecaria, puede practicarse en actuaciones judiciales seguidas solo contra el cónyuge deudor, y cuyo reflejo registral se realizará mediante su anotación «sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor» (cfr. art. 166.1.a, in fine, del Reglamento Hipotecario). En tercer lugar, el teórico embargo de los derechos que puedan corresponder a un cónyuge sobre un concreto bien ganancial, una vez disuelta la sociedad conyugal, supuesto que no puede confundirse con el anterior pese a la redacción del art. 166.1.a, in fine, del Reglamento Hipotecario, y ello se advierte fácilmente cuando se piensa en la diferente sustantividad y requisitos jurídicos de una y otra hipótesis. En efecto, teniendo en cuenta que los cónyuges o sus respectivos herederos (o el cónyuge viudo y los herederos del premuerto) puedan verificar la partición del remanente contemplado en el art. 1.404 del Código Civil y correlativo art. 267 del Código Foral Aragonés, como tengan por conveniente, con tal de que no se perjudiquen los derechos del tercero (cfr. arts. 1.058, 1.083 y 1.410 del Código Civil), en el caso de la traba de los derechos que puedan corresponder al deudor sobre bienes comunes concretos, puede perfectamente ocurrir que estos bienes no sean adjudicados al cónyuge deudor, con lo que aquella traba quedará absolutamente estéril; en cambio, si se embarga la cuota global, y los bienes sobre los que se anota no se atribuyen al deudor, éstos quedarán libres, pero el embargo se proyectará sobre los que se le haya adjudicado a este en pago de su derecho (de modo que solo queda estéril la anotación, pero no la traba. Pero el embargo de cuotas abstractas en un patrimonio colectivo en liquidación es una medida cautelar que no produce más efecto que el de anticipar el embargo sobre los «bienes futuros» que se adjudiquen (si se adjudican) al deudor en la división del caudal. En el caso objeto del presente expediente, en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales seguido por un cónyuge contra el otro se practica sobre un bien, que aparece inscrito a nombre de ambos cónyuges con carácter consorcial, una anotación preventiva de embargo sobre «los derechos que correspondan a la ejecutada» sobre el mismo. De la anotación no resulta directamente que el estado civil de los titulares registrales se haya modificado en relación al que ostentaban en el momento de la adquisición del bien, pero así se desprende del tenor de los derechos embargados (y se confirma por la constancia como divorciado del ejecutante en otros asientos registrales). En el decreto de adjudicación se indica que se adjudica lo embargado, que es, según los Hechos, una mitad indivisa de la finca. De lo que parece colegirse que el secretario judicial considera que los derechos que corresponden a la ejecutada sobre la finca se concretan en una mitad indivisa de la misma. Pero, como hemos visto, ni durante la vigencia del consorcio conyugal, ni en relación con la comunidad post-consorcial tras su disolución y antes de su liquidación, corresponde a los cónyuges o ex cónyuges una mitad indivisa sobre los bienes comunes ni ninguna otra participación concreta sobre bienes singulares. En definitiva, dado que lo que se adjudica en la resolución judicial calificada es la mitad indivisa del bien consorcial, y reiterando que eso no es posible durante la vigencia de la sociedad conyugal, ni tras su disolución y hasta su liquidación, no procede sino confirmar la nota de calificación.- R. 11-12-2013.- B.O.E. 25-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/25/pdfs/BOE-A-2014-776.pdf*

**SOCIEDAD DE GANANCIALES (También GANANCIALES).**

– APORTACIÓN A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES: CAUSA. CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA RESPECTO DE CALIFICACIONES ANTERIORES. La independencia del Registrador en el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción y bajo su propia y exclusiva responsabilidad, hace que no esté vinculado, por aplicación de ese principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros Registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación, tanto respecto de calificaciones anteriores efectuadas por él mismo o, incluso, respecto del mismo documento por otro Registrador. Esto ha sido reiteradamente reconocido por este Centro Directivo (por todas, valgan las Resoluciones de 18 noviembre 1960; 5 de diciembre 1961; 20 octubre 1976, y 8 de mayo de 2012). Respecto a la manifestación hecha por los cónyuges en las escrituras reseñadas en los hechos, de que la finca resultante «les pertenece con carácter ganancial», esto no supone una atribución de tal condición a la finca agrupada. Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo que el acuerdo de los cónyuges solo será traslativo si en él hay donación o bien uno de los contratos que, seguidos de tradición, constituyen el título y modo de transmitir el dominio, conforme a lo dispuesto en el art. 609 del Código Civil.- R. 20-2-2014.- B.O.E. 28-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3341.pdf*

– DISOLUCIÓN. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL. LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES POR SENTENCIA: LÍMITES DE LA FACULTAD DE CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR. En el presente expediente (sin poder entrar en la justificación que el recurrente hace del carácter de la vivienda como habitual familiar, dada la necesidad de tomar en consideración tan solo los documentos tenidos en cuenta en la calificación), se da la circunstancia específica y determinante de que el carácter ganancial de la vivienda ha sido declarada por sentencia firme del Juzgado de Primera Instancia número 23 de Madrid, de fecha 12-1-2012, en proceso de liquidación de gananciales, ante la falta de acuerdo de los cónyuges en el procedimiento de separación contenciosa número 61/2009. En la ejecutoria que se acompaña se determina el inventario de la sociedad de gananciales y se declara expresamente el carácter ganancial de la indicada vivienda. No puede afirmarse en este caso, en contra de lo sostenido en la nota de calificación, que estemos propiamente ante un negocio jurídico de aportación a la sociedad de gananciales –en cuyo caso sí sería necesaria la expresión de la causa negocial y su formalización en escritura pública-, sino ante una sentencia firme dictada en procedimiento de formación de inventario, en la que expresamente se atribuye a la vivienda su anterior carácter ganancial, sin que pueda el Registrador en el ejercicio de su calificación registral calificar el fondo de la resolución judicial (cfr. art. 100 del R.H.) ni por tanto discutir las razones de la atribución de la ganancialidad. Ciertamente hubiera sido más clarificador que se expresaran las razones del carácter ganancial de la vivienda (v.gr. el pago de su precio aplazado con fondos gananciales durante el matrimonio por su carácter de vivienda familiar conforme al art. 1.354 Código Civil) pero lo cierto es que existe una sentencia firme que declara tal ganancialidad, debiendo el Registrador a efectos de inscripción considerar esta como título previo a la disolución en el convenio regulador aprobado judicialmente. Por lo que igualmente han de decaer los demás motivos que fundamentan el primer defecto de la nota de calificación, relativos a la exigencia de escritura pública y la imposibilidad de que la atribución de ganancialidad haya de recaer exclusivamente sobre bienes adquiridos durante la vigencia de la sociedad de gananciales, sin que se haga preciso hacer más consideraciones. Pasando al estudio del segundo defecto, la disolución de la sociedad de gananciales queda acreditada por la sentencia de fecha 12-1-2012, si bien, como afirma el Registrador, la inscripción en el Registro Civil de la sentencia de separación, nulidad o divorcio es previa a la inscripción en el Registro de la Propiedad. El art. 266 del Reglamento del Registro Civil en su apdo. sexto, determina que «en las inscripciones que, en cualquier otro Registro, produzcan las capitulaciones y demás hechos que afecten al régimen económico se expresará el Registro Civil, tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho. Se acreditarán los datos exigidos por certificación, por el Libro de Familia o por la nota a que se refiere el párrafo anterior, y de no acreditarse se suspenderá la inscripción por defecto subsanable».- R. 6-9-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10146.pdf*

– HERENCIA PREVIA LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES. DERECHO DE TRANSMISIÓN: CÓNYUGE VIUDO DEL TRANSMITENTE. La S. 31-12-1998 estableció de forma clara «las consecuencias

derivadas del tránsito de un régimen jurídico a otro como consecuencia de la disolución de la sociedad de gananciales, al declarar que ‘‘los bienes que, hasta entonces, habían tenido el carácter de gananciales, pasan a integrar (hasta que se realice la correspondiente liquidación) una comunidad de bienes postmatrimonial o de naturaleza especial, que ya deja de regirse, en cuanto a la administración y disposición de los bienes que la integran, por las normas propias de la sociedad de gananciales. Sobre la totalidad de los bienes integrantes de esa comunidad postmatrimonial ambos cónyuges (o, en su caso, el supérstite y los herederos del premuerto) ostentan una titularidad común, que no permite que cada uno de los cónyuges, por sí solo, pueda disponer aisladamente de los bienes concretos integrantes de la misma, estando viciado de nulidad radical el acto dispositivo así realizado’’». Por tanto, no cabe en modo alguno inventariar mitades indivisas de bienes anteriormente gananciales en las herencias de los partícipes en la disuelta sociedad de gananciales sin realizar la operación previa de liquidar aquella conforme a Derecho. Este Centro Directivo ha entendido (cfr. la R. 22-10-1999) que aceptada la herencia del segundo causante –transmitente– por quienes suceden «iure transmissionis», la legítima del cónyuge viudo de aquel no es un simple derecho de crédito frente a su herencia y frente al transmisario mismo, sino que constituye un verdadero usufructo sobre una cuota del patrimonio hereditario, que afecta genéricamente a todos los bienes de la herencia hasta que, con consentimiento del cónyuge legitimario o intervención judicial, se concrete sobre bienes determinados o sea objeto de la correspondiente conmutación (cfr. arts. 806 y 839, párrafo segundo, del Código Civil. Por ello, la anotación preventiva en garantía de los derechos legitimarios del viudo que se introdujo en la L.H. de 1909 fue suprimida en la vigente Ley de 1946). Entre esos bienes habrían de ser incluidos los que el transmisario hubiera adquirido como heredero del transmitente en la herencia del primer causante, por lo que debería reconocerse al cónyuge viudo de dicho transmitente el derecho a intervenir en la partición extrajudicial que de la misma realicen los herederos. No obstante, esta doctrina ha de ser revisada a la vista de los pronunciamientos que se contienen en la S.T.S. de 11-9-2013, según la cual «...debe concluirse, como fijación de la Doctrina jurisprudencial aplicable a la cuestión debatida, que el denominado derecho de transmisión previsto en el art. 1.006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del ius delationis en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero transmisario. No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el ius delationis, sino un mero efecto transmisivo del derecho o del poder de configuración jurídica como presupuesto necesario para hacer efectiva la legitimación para aceptar o repudiar la herencia que ex lege ostentan los herederos transmisarios; todo ello, dentro de la unidad orgánica y funcional del fenómeno sucesorio del causante de la herencia, de forma que aceptando la herencia del heredero transmitente, y ejercitando el ius delationis integrado en la misma, los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente».- R. 26-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4552.pdf*

– INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: APORTACIÓN A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS AD HOC. La inmatriculación de fincas por la vía del doble título exige el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas o directamente coordinadas con la finalidad de lograr cierta certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño. Se busca así que sean dos transmisiones efectivas y reales. Por ello, y aun cuando la función registral no pueda equipararse a la judicial, no se excluye que el Registrador pueda apreciar el fraude cuando de la documentación presentada resulte objetivamente un resultado antijurídico, cuando el contexto resulta de lo declarado por el presentante y de los libros del Registro pues la tarea de calificación no se limita a una pura operación mecánica de aplicación formal de determinados preceptos, ni al Registrador le está vedado acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual. De este modo se ha reiterado por este Centro Directivo que el Registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos, si bien esta no puede derivar de simples sospechas, debiendo estar suficientemente fundadas. Para esto, debe estudiarse el caso concreto. En el presente expediente, habiendo adquirido el cónyuge aportante la finca mediante escritura de herencia otorgada a su favor veintiún días antes de la aportación a la sociedad de gananciales, y teniendo los bienes adquiridos por título gratuito la condición de privativos por naturaleza conforme a lo dispuesto en el art. 1.346.2 del Código Civil, y no existiendo problemas de coincidencia con la titularidad catastral, no puede deducirse la existencia de

indicios suficientes que evidencien que la documentación calificada haya sido creada o concebida «ad hoc» con el único propósito de obtener la inmatriculación. Respecto a la virtualidad como título inmatriculador de una aportación a la sociedad de gananciales, ha de señalarse que frente a la objeción expresada por el Registrador en el segundo defecto de la nota de calificación, debe tenerse en cuenta que, aun dejando al margen el análisis de las diversas teorías sobre la naturaleza jurídica de dicho negocio, lo cierto es que comporta un verdadero desplazamiento patrimonial de un bien privativo de uno de los cónyuges a la masa ganancial constituida por un patrimonio separado colectivo, distinto de los patrimonios personales de los cónyuges, afecto a la satisfacción de necesidades distintas y con un régimen jurídico diverso. Dicho transvase patrimonial tiene indudables consecuencias jurídicas, tanto en su aspecto formal como en el material, en la medida en que implica una mutación sustancial de la situación jurídica preexistente, con modificación de los poderes de gestión y disposición que sobre el bien ostentaba previamente el aportante. Se trata de un negocio de tráfico jurídico que tiene innegable trascendencia respecto del régimen jurídico aplicable en relación con el bien aportado, especialmente en lo atinente a la capacidad para administrarlo y disponer del mismo. Según este criterio, debe estimarse que el negocio de aportación cumple el requisito de existencia de título público de adquisición a efectos inmatriculadores.- R. 31-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1814.pdf*

**SOCIEDADES MERCANTILES.**

– CALIFICACIÓN REGISTRAL. MOTIVACIÓN. REPRESENTACIÓN ORGÁNICA: ADMINISTRADOR NO INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL. En el presente expediente la calificación está insuficientemente motivada y no puede tenerse en cuenta el contenido calificatorio que, incorrectamente, se incluye en el informe (cfr., entre otras muchas, las RR. 17-9 y 15 y 19-10-2004, 20-4 y 23-5-2005, 20-1-2006, 31-1-2007, 11-2- 2008, 13 y 14-10-2010, y 7-7 y 6-9-2011); solo así puede evitarse la indefensión del recurrente, pues no ha podido alegar cuanto le hubiera convenido respecto de todas las razones que, intempestivamente, alega el Registrador en su informe. No obstante, debe decidirse sobre la cuestión planteada en los términos expresados en la nota de calificación, pues no puede estimarse que se haya producido la indefensión del recurrente como lo demuestra el contenido de su escrito de interposición del recurso. Cuando se trate de personas jurídicas, y en particular, como sucede en este caso, de sociedades, la actuación del titular registral debe realizarse a través de los órganos legítimamente designados de acuerdo con la Ley y normas estatutarias de la entidad de que se trate, o de los apoderamientos o delegaciones conferidos por ellos conforme a dichas normas (vid. R. 12-4-1996, citada expresamente por la R. 12-4-2002). Extremos y requisitos estos que en caso de que dichos nombramientos sean de obligatoria inscripción en el Registro Mercantil y los mismos se hayan inscrito corresponderá apreciar al Registrador Mercantil competente, por lo que la constancia en la reseña identificativa del documento del que nace la representación de los datos de inscripción en el Registro Mercantil dispensará de cualquier otra prueba al respecto para acreditar la legalidad y válida existencia de dicha representación dada la presunción de exactitud y validez del contenido de los asientos registrales (cfr. arts. 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil). Como señala el Tribunal Supremo (cfr. S. 20-5-2008) dentro de la expresión, a que se refiere el art. 165 del Reglamento Notarial «datos del título del cual resulte la expresada representación», debe entenderse que «uno de los cuales y no el menos relevante es su inscripción en el Registro Mercantil cuando sea pertinente». En otro caso, es decir cuando no conste dicha inscripción en el Registro Mercantil, deberá acreditarse la legalidad y existencia de la representación alegada en nombre del titular registral a través de la reseña identificativa de los documentos que acrediten la realidad y validez de aquella y su congruencia con la presunción de validez y exactitud registral establecida en los arts. 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil (vid. RR. 17-12-1997 y 3 y 23-2-2001).- R. 11-2-2014.- B.O.E. 21-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3016.pdf*

– N.I.F. EN CASO DE FUSIONES PREVIAS DE LA ENTIDAD TITULAR REGISTRAL. En el caso presente el «Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.» –cuyo N.I.F. hay que insistir sí consta en la escritura–, da carta de pago y consiente la cancelación de una de hipoteca constituida a favor de «Caja de Ahorros de Salamanca y Soria». Hubiera bastado actuar como sucesor universal de

quien es el titular registral, para que el banco pudiera cancelar la hipoteca, siendo suficiente con su identificación fiscal del citado banco, del apoderado persona física que lo representa y de la caja titular registral de la hipoteca, sin necesidad de identificación fiscal de la entidad intermedia «Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad», fusionada con la titular registral y de quien recibió el banco a titulo universal el negocio financiero. Sin embargo, tal como está redactada la escritura, en la que se citan para justificar la representación los poderes otorgados por el banco a favor de la caja –que aún subsiste y que fueron ratificados tras la segregación de la rama de actividad– diciendo que el compareciente a su vez es representante de esta en virtud de un poder otorgado por la caja, no cabe otra solución que aplicar la regla general de necesidad de identificación fiscal tanto del representante como del representado.- R. 7-1-2014.- B.O.E. 6-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/06/pdfs/BOE-A-2014-1242.pdf*

**SUELO.**

– NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. OBRA NUEVA. Procede que esta Dirección se pronuncie ahora sobre este nuevo supuesto de hecho, es decir, si solicitada la inscripción de una obra nueva de edificación antigua, ubicada sobre una parcela de suelo no urbanizable y de especial protección, al amparo del art. 20.4 de la Ley de Suelo, pueden entenderse cumplidos los requisitos previstos en el citado precepto y, en particular, si puede entenderse que concurre el requisito de que en relación a la edificación de que se trata no procede ya la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes. Como dice la Resolución de este Centro Directivo de 6-5-2013: «el legislador sigue exigiendo que el Registrador califique la antigüedad suficiente para considerar posible la prescripción de las acciones que pudieran provocar la demolición y, además que compruebe que la edificación no se encuentra sobre suelo demanial o afectado por servidumbres de uso público». Y en esta calificación el Registrador, como afirmó la R. 11-12- 2012, deberá «constatar, por lo que resulte del Registro [y, cabe añadir, del propio título calificado], que la finca no se encuentra incluida en zonas de especial protección», en aquellos casos en que la correspondiente legislación aplicable imponga un régimen de imprescriptibilidad de la correspondiente acción de restauración de la realidad física alterada, pues en tales casos ninguna dificultad existe para que el Registrador aprecie la falta del requisito de la prescripción, dado que su ausencia no queda sujeta a plazo y su régimen resulta directamente de un mandato legal. Cosa distinta de ello es que, a falta de constancia de datos en el Registro y en la documentación presentada de los que pueda derivarse o deducirse que se esté en el caso concreto en presencia de un supuesto de obra o edificación sujeto a un régimen legal de imprescriptibilidad de las correspondientes acciones de protección de la legalidad urbanística, deba mantenerse el criterio, reiteradamente sostenido por este Centro Directivo, de que lo que se ha de probar para obtener la inscripción, por la vía ahora examinada, de las declaraciones de obras antiguas es la fecha de la antigüedad de la obra, con antigüedad superior al plazo establecido por la legislación para la prescripción de la acción de disciplina urbanística, pero no necesariamente la efectiva extinción, por prescripción, del derecho de la Administración para la adopción de tales medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística (vid. RR. 12-11 y 11-12-2012), sin necesidad por tanto de exigir una compleja prueba de hechos negativos, pero sin perjuicio de que si dicha prueba obra en el Registro o en la documentación presentada el Registrador la tome en cuenta en su calificación. Por tanto, el Registrador habrá de calificar la posible imprescriptibilidad de la acción de restauración de la realidad física alterada, con posible demolición de lo edificado, por lo que resulte del Registro y del documento calificado. Por tanto, el Registrador habrá de calificar la posible imprescriptibilidad de la acción de restauración de la realidad física alterada, con posible demolición de lo edificado, por lo que resulte de Registro y del documento calificado. En el primer caso –dada la falta de constancia, con carácter general, del planeamiento urbanístico en el Registro– bien a través de la anotación preventiva de la correspondiente incoación de expediente sobre disciplina o restauración de la legalidad urbanística (vid. art. 51.1.c), de la Ley de Suelo de 2008), bien a través de la constancia registral de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente a la finca. En el presente caso consta en el folio registral y en el propio título calificado el carácter rústico de la parcela sobre la que se declara la edificación, dato concordante con la certificación catastral aportada, circunstancia que obviamente la Registradora puede y debe tomar en consideración en su calificación, y que puesta en relación con el mandato nor-

mativo de los arts. 208 y 212.1 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y su norma de imprescriptibilidad de las acciones de restauración de la legalidad urbanística y de derribo, llevan a la lógica conclusión de que no se cumple la premisa objetiva de aplicación del art. 20.4 de la Ley de Suelo en cuanto a que se trate de «construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes», norma que, por tanto, al no ser aplicable no daría cobertura a una solicitud de inscripción en un supuesto como el presente.- R. 22-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5684.pdf*

**SUSTITUCIÓN VULGAR.**

– INEFICACIA DEL LLAMAMIENTO AL SUSTITUTO. En el presente caso en que la vocación del derecho de acrecer depende de la ineficacia de la vocación derivada de la sustitución vulgar, solo si se acredita la ineficacia de esta por la falta de descendientes del instituido premuerto es posible dar eficacia al derecho de acrecer que en el propio testamento se prevé su aplicación «si no hubiere lugar a tal sustitución». Dadas las consecuencias jurídicas que se producen, es necesario que las vocaciones efectivas se acrediten debidamente sin que basten las meras manifestaciones cuando no proceden de la persona a quien corresponde la designación que es el testador, ni se produzcan dentro de los procedimientos o documentación especialmente prevista para la eficacia de tales declaraciones. El medio normal previsto para la acreditación de este extremo es el acta de notoriedad a que se refiere el art. 82 del R.H. Por lo que se refiere a otra de las alegaciones del recurrente, la de que deben servir como medio de prueba en este caso, las manifestaciones de los dos albaceas contadores partidores acerca de que no existían hijos del instituido premuerto al que se refería la sustitución vulgar, procede igualmente desestimar esta alegación, al no tener facultades expresas o especiales dichos albaceas para decidir sobre la ineficacia del llamamiento sustitutorio. En principio, los albaceas a los que no se les hayan conferido facultades «especiales» solo tienen las facultades comprendidas en el art. 902 del Código Civil, ninguna de las cuales se refiere a la decisión acerca de la ineficacia de los llamamientos sustitutorios, para de ese modo dar eficacia al derecho de acrecer.- R. 1-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3603.pdf*

**TASACIÓN.**

– HIPOTECA. CERTIFICADO DE TASACIÓN A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 682.2.1 DE LA L.E.C. La Resolución de este Centro Directivo de 29-10-2013 ya indicó que toda escritura de constitución de préstamo hipotecario o pacto posterior relativo a la ejecución directa de los bienes sobre los que recae la garantía, precisa, desde la entrada en vigor de la L. 1/2013, de 14-5-2013, de la incorporación del certificado de tasación de la finca a que se refiere el art. 682.2.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil como requisito de la escritura de constitución de hipoteca para la ejecución directa, en la nueva redacción de la norma. Dado el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca que supone que el procedimiento de ejecución hipotecaria se desarrolla sobre la base de los pronunciamientos registrales, el tipo para subasta no solo se hará constar en la escritura de constitución de hipoteca sino también en la propia inscripción causada por esta (art. 130 L.H.).- RR. 22-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1546.pdf*
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1547.pdf*

**TERCER POSEEDOR.**

– CERTIFICADO DE TASACIÓN EN HIPOTECA EN LA QUE NO INTERVIENE UNA ENTIDAD DE CRÉDITO. Queda fuera de duda, por tanto, que para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial en las escrituras de constitución de hipotecas, o en otras posteriores en que se pretenda incluir dichos pactos, resulta imprescindible que se le acredite al Registrador, a través de la certificación pertinente, la tasación de la finca hipotecada «realizada conforme a lo previsto en la L. 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario», y que el valor (o precio) en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no sea inferior,

en ningún caso, al setenta y cinco por ciento del valor señalado en la tasación realizada conforme a la citada Ley. Las normas transcritas que así lo establecen tienen carácter imperativo, inderogable por la voluntad de las partes, por lo que su infracción pararían en la nulidad de la estipulación que incurriesen en tal infracción, lo que la inhabilita para su acceso al Registro de la Propiedad (cfr. art. 18 de la L.H.) y, por tanto, para permitir el ejercicio de la acción hipotecaria por tales vías procedimentales (cfr. art. 130 de la L.H.). A la vista de las anteriores consideraciones, se plantea la cuestión de si la exigencia de certificación de tasación de la finca es aplicable a los supuestos de la constitución de una hipoteca entre particulares sin que intervenga una entidad financiera como acreedor hipotecario. Y la contestación, atendiendo a la legislación vigente, que no distingue entre unas y otras hipotecas, debe ser afirmativa de su necesidad con independencia de la naturaleza del acreedor hipotecario. Finalmente respecto del último defecto de la calificación, este Centro Directivo ha rechazado («Vistos») por contraria al límite del art. 112 de la L.H., la inscripción del pacto de extensión de la hipoteca a nuevas construcciones (estipulación 22) por no salvar la protección del tercero establecida en el citado artículo. Dado el carácter no dispositivo y de orden público de la ejecución hipotecaria y en consecuencia del régimen de responsabilidad de la hipoteca frente a terceros adquirentes del inmueble hipotecado, no cabe admitir modalizaciones convencionales en este ámbito. Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 19-1-1996, vulneran el art. 112 de la L.H. los pactos por los que se extiende la hipoteca a las nuevas construcciones realizadas sobre la finca hipotecada cualquiera que sea el titular que realice tales construcciones y, por tanto, sin excluir de dicha extensión el supuesto en que estas son realizadas por un tercer poseedor. En tal sentido dichas cláusulas de extensión objetiva de las hipotecas a las nuevas construcciones solo pueden admitirse por referencia a las realizadas por el propio deudor o por quien se subrogue en su lugar.- R. 31-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4713.pdf*

– DEMANDA Y REQUERIMIENTO AL TERCER POSEEDOR. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA. Conforme a los arts. 132 de la L.H. y 685 de la L.E.C., es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la L.H. que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.- RR. 4, 14, 18-2, 7, 20-3, 10-4 y 22-5 y 8-9-2014.- BOE 27-2, 21 y 28-3, 11 y 25-4, 13-5, 22-7 y 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 2, 3, 4, 5, 7 y 9 (3ª Ep.); feb., mar., abr., may., jul. y sep. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2128.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3021.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3339.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/11/pdfs/BOE-A-2014-3898.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4447.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5069.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/22/pdfs/BOE-A-2014-7757.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10147.pdf*

– PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN. HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO AL TERCER POSEEDOR. Conforme a los arts. 132 de la L.H. y 685 de la L.E.C., es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la L.H. que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.- R. 8-9-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10147.pdf*

**TERCERÍA DE DOMINIO.**

– ALCANCE. Procede ahora valorar en el supuesto concreto de este expediente si el fallo de la sentencia recoge una declaración de dominio que sea susceptible de inscripción. La respuesta debe ser negativa, el fallo –«declaro que siendo propiedad... se alza el embargo decretado... cancelándose la anotación que se hubiere practicado»– solamente recoge la declaración de propiedad de la recurrente como requisito previo e indispensable para decidir el levantamiento del embargo dado que en otro caso sería improcedente, pero no contiene mandato alguno relativo a la inscripción del dominio. Por el contrario, en el

Fundamento de Derecho primero, tal y como recoge la Registradora en su informe, textualmente dice: «La Tercería de Dominio es una acción especial, pensada con la única finalidad de obtener el alzamiento de un embargo erróneamente trabado sobre los bienes del actor, el tercerista, en un proceso de ejecución despachado frente a otra persona. Pretende la tercería, de modo exclusivo, deshacer el error sufrido por el Juez ejecutor en la atribución expresa o tácita, al ejecutado de la titularidad de ciertos bienes que, en realidad y desde antes del embargo, pertenecen al patrimonio de un tercero...».- R. 28-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4711.pdf*

**TESTAMENTO.**

– HERENCIA. PARTICIÓN HECHA POR EL TESTADOR. Es preciso diferenciar la partición propiamente dicha de las llamadas normas de la partición. La partición hecha por el testador, propiamente dicha, es aquella en que el testador procede a adjudicar directamente los bienes a los herederos, y en buena lógica implicaría la realización de todas las operaciones particionales –inventario, liquidación, formación de lotes con la adjudicación de los mismos–, mientras que en las normas para la partición el testador, se concreta en expresar la voluntad de que cuando se lleve a cabo la partición, ciertos bienes se adjudiquen en pago de su haber a ciertos herederos que indique. La partición de testador puede omitir alguna de las clásicas operaciones de otras clases de particiones, por eso al propio tiempo advierte que ello es «sin perjuicio, también, de la práctica de aquellas operaciones complementarias de las citadas adjudicaciones que puedan ser necesarias para su plena virtualidad». A efectos registrales ningún problema existe en este caso en relación con el inventario de bienes, puesto que el propio testador expresa con toda claridad y con datos registrales los bienes objeto de la partición. Tampoco es obstáculo que falte el avalúo, pues el propio testador prescinde del mismo considerando que aunque los lotes tengan distinto valor, debe mantenerse la partición realizada. En cambio, la operación de liquidación en caso de que existieran deudas plantea especiales problemas registrales, pues tratándose de varios herederos ha de quedar clarificada la posición de cada uno de ellos antes de proceder a las adjudicaciones. Es cierto que el testador no pudo realizar la operación de liquidación, como dice el recurrente, pues no era el momento adecuado. Pero al menos ha de aclararse qué sucede con las deudas y concretamente si existen o no, y caso de existir, quienes han aceptado la herencia y si lo han hecho pura y simplemente o a beneficio de inventario, pues según un conocido aforismo «antes es pagar que heredar», cuyo significado no es que no se adquiera el título de heredero antes del pago de las deudas, sino que mal se pueden repartir los bienes, sin antes pagar las deudas, que son imprescindibles para la entrega de legados, que en este caso no existen, pero también para que los herederos reciban los bienes que les corresponden. En todo caso, han de intervenir todos los herederos para manifestar lo que proceda respecto a la existencia o no de deudas de la herencia, como operación complementaria de las realizadas por el causante, que es necesaria para la plena virtualidad de la partición a efectos registrales. Solo si se acreditara que no existen deudas o las asumiera exclusivamente uno de los herederos, podría decirse que no hay perjuicio para los demás herederos cuando unos pretenden adjudicarse los bienes distribuidos por el causante. Ningún problema existe en este caso en relación con el inventario de bienes, puesto que el propio testador expresa con toda claridad y con datos registrales los bienes objeto de la partición. Tampoco es obstáculo que falte el avalúo, pues el propio testador prescinde del mismo considerando que aunque los lotes tengan distinto valor, debe mantenerse la partición realizada. En cambio, la operación de liquidación en caso de que existieran deudas plantea especiales problemas registrales, pues tratándose de varios herederos ha de quedar clarificada la posición de cada uno de ellos antes de proceder a las adjudicaciones. Es cierto que el testador no pudo realizar la operación de liquidación, como dice el recurrente, pues no era el momento adecuado. Pero al menos ha de aclararse qué sucede con las deudas y concretamente si existen o no, y caso de existir, quienes han aceptado la herencia y si lo han hecho pura y simplemente o a beneficio de inventario, pues según un conocido aforismo «antes es pagar que heredar», cuyo significado no es que no se adquiera el título de heredero antes del pago de las deudas, sino que mal se pueden repartir los bienes, sin antes pagar las deudas, que son imprescindibles para la entrega de legados, que en este caso no existen, pero también para que los herederos reciban los bienes que les corresponden. En todo caso, han de intervenir todos los herederos para manifestar lo que proceda respecto a la existencia o no de deudas de la herencia, como operación complementaria de las realizadas por el causante, que es necesaria para la plena virtua-

lidad de la partición a efectos registrales. Solo si se acreditara que no existen deudas o las asumiera exclusivamente uno de los herederos, podría decirse que no hay perjuicio para los demás herederos cuando unos pretenden adjudicarse los bienes distribuidos por el causante.- R. 8-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1193.pdf*

– INTERPRETACIÓN. Ciertamente el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se establece cual es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. El Tribunal Supremo ha hecho aplicación en numerosas ocasiones de la prueba extrínseca, y señala la importancia del factor teleológico y sistemático con objeto de llegar a una interpretación armónica del testamento. En este sentido, la Sentencia de 9 de noviembre de 1966: «atendiendo fundamentalmente a la voluntad del testador, para la que ha de tomarse en consideración todo cuanto conduzca a interpretar la voluntad verdadera, captando el elemento espiritual sin limitarse al sentido aparente o inmediato de las palabras y basándose para tal indagación en los elementos gramatical, lógico y sistemático, mas sin establecer entre ellos prelación o categorías». En consecuencia, la interpretación debe dirigirse fundamentalmente a interpretar la voluntad del testador con los límites de que el que puede aclararla en primera persona ya no vive, y el carácter formal del testamento, que exige partir de los términos en que la declaración aparece redactada o concebida. La jurisprudencia ha empleado como primera norma de interpretación la literalidad de las palabras empleadas en el testamento, si bien atemperada y matizada por los elementos lógicos, teleológicos y sistemáticos que conforman el sentido espiritual de la voluntad del testador, esto es su voluntad real.- R. 27-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1805.pdf*

**TITULARIDAD REGISTRAL.**

– FONDOS DE TITULACIÓN HIPOTECARIA Y DE ACTIVOS. La posibilidad de inscripción de bienes inmuebles y derechos reales a favor de los fondos de titulización hipotecaria ha sido hoy en día zanjada por el art. 27 del R.D.L. 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo, que ha dado nueva redacción al párrafo final del apdo. 2 de la disposición adicional quinta de la L. 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la Legislación española en materia de Entidades de Crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria y se introducen otras modificaciones relativas al Sistema Financiero. Por tanto los fondos de titulización hipotecaria y los fondos de titulización de activos están dotados de aptitud para ser titulares de inmuebles que sean percibidos en pago de principal, intereses o gastos de las participaciones hipotecarias, certificados de transmisión de hipoteca, activos financieros u otros derechos de crédito que se hubieren agrupado en su activo, ya sea en un procedimiento judicial o extrajudicial iniciado para el cobro de tales derechos de crédito.- R. 1-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10121.pdf*

**TÍTULO FORMAL.**

– DOCUMENTO NOTARIAL EXTRANJERO. Analizando en primer lugar el segundo defecto de la nota de calificación, referente a la necesidad de que se acompañe copia auténtica de la escritura holandesa debidamente apostillada, ya que la apostilla aparece en la traducción pero no en el documento original, que es una mera fotocopia, dicho defecto debe ser confirmado. A la vista de la copia traducida que se acompaña, el convenio realmente se adjunta pero no aparece incorporado a la escritura –en cuyo caso formaría parte integrante de esta y caería bajo su forma–, por lo tanto es un documento privado que complementa a la escritura que ejecuta los acuerdos que contiene, por lo que no deben quedar dudas en cuanto a su autenticidad y de acuerdo con la doctrina anteriormente invocada debe, al menos, testimoniarse Notarialmente. El Registrador debe comprobar que la identidad del otorgante coincide con la que figura en el Registro, la eventual discrepancia que pueda existir entre los datos de identificación que constan en el Registro y los que figuran en la escritura, puede ser apreciada por el Registrador como defecto que impida la inscripción si bien ha de tratarse de una discrepancia que tenga suficiente consistencia.

En este caso, si bien es cierto, como dice la recurrente, que es explicable la discordancia de numeración del pasaporte por la caducidad del primero y la obtención de uno nuevo, tales circunstancias no

resultan de la escritura sujeta a calificación, y al tratarse de cuestiones reguladas por la legislación holandesa, la Registradora no tiene obligación de conocerla, pudiendo exigir su acreditación, entre otros medios, mediante aseveración o informe de un Notario o cónsul español o de diplomático, cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable de conformidad con lo dispuesto en el art. 36 del Reglamento Hipotecario. Solo podrá, bajo su responsabilidad, prescindir de dichos medios si conociere suficientemente la legislación extranjera de que se trate, haciéndolo así constar en el asiento correspondiente.- R. 24-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1550.pdf*

– HERENCIA. PARTICIÓN JUDICIAL. Si bien es cierto que los arts. 787.2 y 788 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7-1-2000 –antes, los arts. 1.081 y 1.092 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881– prevén la protocolización de la resolución judicial aprobando las operaciones divisorias cuando no haya oposición o luego que los interesados hayan manifestado su conformidad con las mismas, de aquí no se sigue necesariamente que el único título formal para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las adjudicaciones respectivas, sea ese «testimonio» del acta Notarial de protocolización, pues debe tenerse en cuenta al respecto: a) que conforme a los arts. 3 y 14 de la L.H. y 80 del R.H., uno de los títulos aptos para la inscripción de las particiones será, en su caso, la pertinente «resolución judicial firme en que se determina las adjudicaciones efectuadas a cada interesado »; b) que sin prejuzgar ahora sobre la específica naturaleza de las operaciones particionales realizadas a través del cauce procedimental del procedimiento judicial para la división de la herencia (antes juicio voluntario de testamentaría) cuando media la conformidad –o no hay oposición– de los interesados al proyecto elaborado por los contadores nombrados al efecto, es lo cierto que se trata de actuaciones estrictamente judiciales (cfr. arts. 782 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), correspondiendo por tanto al secretario judicial en exclusiva y con plenitud dar fe de las mismas (cfr. arts. 145 y 788 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 453 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), de modo que el testimonio del auto aprobatorio de dicha partición expedido por el secretario judicial es documento público (arts. 1.216 del Código Civil y 454 de la Ley Orgánica del Poder Judicial) que acredita plenamente no solo la realidad del acto particional, sino además, su eficacia en tanto que, aprobado judicialmente, puede exigirse su cumplimiento (cfr. art. 788.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); y, c) que sin prejuzgar ahora sobre la vigencia de esa necesidad de protocolización Notarial de las actuaciones judiciales seguidas, a la vista del art. 454 de la Ley Orgánica del Poder Judicial que encomienda al secretario judicial la función de documentación y la formación de autos y expedientes y su constancia, el acta Notarial respectiva se limitará a incorporar al protocolo del Notario autorizante en cumplimiento del mandato judicial respectivo –mandato que, además, en el presente expediente no existe– los autos, seguidos, pero no tiene por objeto documentar una nueva prestación del consentimiento por los coherederos e interesados en la partición realizada (cfr. arts. 211 y 213 del Reglamento Notarial), de modo que no añadiría a la certificación judicial del auto aprobatorio de la partición incluido en la documentación protocolizada, un efecto probatorio del que no gozase ya por sí mismo.- R. 27-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4708.pdf*

– PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA: TÍTULO PARA LA INSCRIPCIÓN. Sin prejuzgar que la prescripción pueda ser acreditada, en forma no contenciosa en escritura pública Notarial, siempre que esta cumpla los requisitos materiales e instrumentales, indicados y exigidos en la legislación civil, hipotecaria y Notarial (arts. 1.940 y siguientes del Código Civil, 36 de la L.H. y 17 de la Ley del Notariado) debe exigirse, al menos, pues no han sido observados otros defectos, una nueva manifestación y consentimiento en escritura pública relativa al cumplimiento del transcurso del plazo de los treinta años requeridos para acreditar la prescripción extraordinaria.- R. 24-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5691.pdf*

**TÍTULO INSCRIBIBLE.**

– DOCUMENTO NOTARIAL EXTRANJERO. Analizando en primer lugar el segundo defecto de la nota de calificación, referente a la necesidad de que se acompañe copia auténtica de la escritura holandesa debidamente apostillada, ya que la apostilla aparece en la traducción pero no en el documento original, que es una mera fotocopia, dicho defecto debe ser confirmado. A la vista de la copia traducida que se acompaña, el convenio realmente se adjunta pero no aparece incorporado a la escritura –en cuyo caso formaría

parte integrante de esta y caería bajo su forma–, por lo tanto es un documento privado que complementa a la escritura que ejecuta los acuerdos que contiene, por lo que no deben quedar dudas en cuanto a su autenticidad y de acuerdo con la doctrina anteriormente invocada debe, al menos, testimoniarse Notarialmente. El Registrador debe comprobar que la identidad del otorgante coincide con la que figura en el Registro, la eventual discrepancia que pueda existir entre los datos de identificación que constan en el Registro y los que figuran en la escritura, puede ser apreciada por el Registrador como defecto que impida la inscripción si bien ha de tratarse de una discrepancia que tenga suficiente consistencia.

En este caso, si bien es cierto, como dice la recurrente, que es explicable la discordancia de numeración del pasaporte por la caducidad del primero y la obtención de uno nuevo, tales circunstancias no resultan de la escritura sujeta a calificación, y al tratarse de cuestiones reguladas por la legislación holandesa, la Registradora no tiene obligación de conocerla, pudiendo exigir su acreditación, entre otros medios, mediante aseveración o informe de un Notario o cónsul español o de diplomático, cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable de conformidad con lo dispuesto en el art. 36 del Reglamento Hipotecario. Solo podrá, bajo su responsabilidad, prescindir de dichos medios si conociere suficientemente la legislación extranjera de que se trate, haciéndolo así constar en el asiento correspondiente.- R. 24-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1550.pdf*

**TRANSACCIÓN JUDICIAL.**

– TÍTULO INSCRIBIBLE. En el presente expediente, la aplicación de esta doctrina lleva a la estimación del recurso, pues, por la vía de la homologación de una transacción judicial producida en un declarativo ordinario en el que se liquida la sociedad de gananciales se aprueba un convenio, aportado por las partes, en el que fijan, distribuyen y adjudican el haber ganancial que hubo entre los mismos, y, más en concreto, se trata de una vivienda que constituyó el domicilio familiar y, aunque se adquirió por mitad y proindiviso antes del matrimonio, se financió con un préstamo hipotecario que los interesados consideran a cargo de la sociedad de gananciales. El propio Tribunal Supremo, en S. 31-10-1989 destaca la relevancia que tiene para la vivienda familiar adquirida en estado de soltero el hecho de que se haya amortizado con fondos gananciales derivados de un préstamo hipotecario durante el matrimonio, lo que permite confirmar que es adecuada la conexión de los fondos gananciales empleados en la adquisición de la vivienda familiar con las adjudicaciones que en este caso se realizan con motivo de la liquidación de la sociedad de gananciales incluyendo la finca adquirida en pro indiviso en el reparto de bienes que motiva dicha liquidación, adjudicándola a uno de los titulares en compensación por otros bienes gananciales que se adjudican al otro titular. Consecuentemente el convenio homologado por el Juez sería título inscribible.- R. 19-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-1001.pdf*

**UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO.**

– SEGREGACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS. Como ya ha señalado este Centro Directivo (vid. RR. 10-6-2009, 2-11-2012 y 25-4-2014), si bien la licencia municipal, o en su caso la certificación municipal de innecesaridad de licencia, puede ser suficiente para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación, cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia. La Registradora actuó correctamente haciendo aplicación del art. 80 del R.D. 1093/1997. Y si la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través de sus órganos competentes, afirma que las segregaciones documentadas son inválidas por no respetarse la prohibición de divisiones y segregaciones inferiores a la unidad mínima de cultivo correspondiente, no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de los recursos judiciales que pudieran corresponder a los interesados para instar la rectificación de la resolución dictada por la Comunidad Autónoma, y solicitar la correspondiente medida cautelar de carácter registral para asegurar las resultas del procedimiento, pues, como prevé el último párrafo del propio art. 80 citado, si la resolución declarando la nulidad de la segregación fuese objeto de recurso contencioso-administrativo, el titular de la finca de que se trate podrá solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento. Por ello, debe confirmarse la calificación de la Registradora.- R. 7-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10137.pdf*

– SEGREGACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS. Como ya ha señalado este Centro Directivo (vid. RR. 10-6-2009 y 2-11-2012), si bien la certificación municipal de innecesariedad de licencia puede ser suficiente para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación, cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia. Lo que resulta de los antecedentes reseñados es que sobre la original finca matriz se operó una expropiación forzosa, al parecer no inscrita, como consecuencia de la cual aquella finca, inicialmente continua, quedó integrada de hecho por tres parcelas discontinuas (independizadas catastralmente, pero no registralmente). De ello pretende colegir la recurrente que la segregación ya se operó de hecho y que lo que ahora se realiza es su formalización tardía. Pero no es así en rigor. Ciertamente que la segregación de los terrenos objeto de expropiación, en caso de formalizarse y pretenderse su inscripción sí podrían acogerse a la excepción de la letra d) del citado art. 25 de la L. 19/1995, pues tal segregación sí fue causada por una expropiación. Por el contrario, el resto de la finca matriz, aun quedando integrada por tres porciones de terreno discontinuos, ni desde la perspectiva registral, ni desde la óptica de la legislación agraria ahora examinada pierden su unidad jurídico-registral. En definitiva, la Registradora actuó correctamente haciendo aplicación del art. 80 del R.D. 1.093/1997. Y si la C.A. de Castilla-La Mancha, a través de sus órganos competentes, afirma que la segregación es inválida por no respetarse la prohibición de divisiones y segregaciones inferiores a la unidad mínima de cultivo correspondiente, no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de los recursos judiciales que pudieran corresponder a los interesados para instar la rectificación de la resolución dictada por la C.A., y solicitar la correspondiente medida cautelar de carácter registral para asegurar las resultas del procedimiento, pues, como prevé el último párrafo del propio art. 80 citado, si la resolución declarando la nulidad de la segregación fuese objeto de recurso contencioso-administrativo, el titular de la finca de que se trate podrá solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento.- R. 25-4-2014.- B.O.E. 23-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/06/23/pdfs/BOE-A-2014-6582.pdf*

**URBANISMO (También EQUIDISTRIBUCIÓN, REPARCELACIÓN y URBANISMO).**

– NOTA MARGINAL DE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE REPARCELACIÓN. Es admisible la práctica de sucesivas prórrogas de la nota marginal prevista en el art. 5.2 del R.D. 1.093/97.- R. 1-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10124.pdf*

**USUCAPIÓN.**

– CATALUÑA. CONTRA TABULAS. RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR: COMPETENCIA ESTADO-GENERALIDAD DE CATALUÑA. El objeto de la calificación registral cuestiona posibilidad de inscripción de una sentencia judicial declarativa de la usucapión ganada por la señora E.C.T. en la esfera civil, y esta materia es limpiamente de derecho civil catalán y forma parte de una de las instituciones históricas más típicas de lo mismo, por lo cual para su resolución es competente esta Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, al amparo del art. 1 la L. 5/2009, de 28-4-2009, del recurso contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que se tengan que inscribir en un Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles de Cataluña. La resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3-10-2011, emitida con carácter de consulta vinculante, sobre emplazamiento y personación de la herencia yacente a efectos de practicar asentamientos registrales en procedimientos judiciales contra ella. Por lo tanto, solo a efectos doctrinales, entramos a analizar si tiene que ser de aplicación en este caso concreto, ya que, si bien no es una norma jurídica, es una consulta que tiene el carácter de vinculante para la Registradora de la Propiedad. Esta consulta expresa que no pueden acceder al Registro resoluciones judiciales que puedan dar lugar a una indefensión judicial patente del titular registral y por eso la calificación del Registrador tiene que abarcar en todo caso el hecho que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento. Esta consulta admite explícitamente que se es basado en los arts. 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que regulan la adopción de medidas de aseguramiento del patrimonio en los procedimientos judiciales de división de herencia, y entre las medidas figura la de nombramiento de un administrador judicial. Llega a la conclusión que el Registrador

exigirá el nombramiento de un administrador judicial, a los efectos de calificar el trato sucesivo, en el casos de demandas contra ignorados herederos, pero será suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamadas a la herencia. En caso de que nos ocupa, el objeto del procedimiento no es una división de herencia, sino la declaración de una usucapión. A fortiori, no solo se demandan los ignorados herederos de M.P.T., sino también, y muy significativamente, los «ignorados propietarios de la finca que se encuentra el número 22 de la calle Francia de Calldetenes». Caro la usucapión, en el caso de producirse, no solo se produce perjudicando a los herederos de M.P.T., sino sobre todo, imponiéndose a la apariencia de dominio de los ignorados propietarios que ostentaban esta apariencia de dominio antes de que la sentencia judicial declarara la usucapión. Por lo tanto, no se tiene que aplicar la resolución vinculante alegada, cuyo contenido, por interpretación analógica, no se puede extender a casos en que la Ley no contempla la exigencia de administrador judicial. En este caso concreto la demanda no se dirige contra una herencia yacente, sino contra un ignorado propietario, sea o no heredero del titular registral.- R. 12-6-2014.- D.O.G.C. 20-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).
*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6648/1360825.pdf*

**VENCIMIENTO ANTICIPADO.**

– HIPOTECA. CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO. Partiendo de una interpretación sistemática del párrafo segundo del art. 12 de la L.H., teniendo en cuenta las recientes Sentencias del Tribunal Supremo y Resoluciones de este Centro Directivo, lo relevante, a efectos del presente expediente, es que el párrafo segundo de dicho precepto no excluye la calificación registral de las cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras, sin perjuicio de las matizaciones de la misma en los supuestos del párrafo segundo del art. 12 de la L.H., tal como resulta de las propias Sentencias y de las Resoluciones de este Centro Directivo. También conviene incidir en el carácter que tiene la calificación negativa por razón de invalidez de la cláusula, pues con ella de lo que se trata no es de hacer una declaración de nulidad que corresponde a los tribunales, sino que, conforme resulta del art. 101.1.º del R.H. en relación con el art. 18.1.º de la L.H., «la calificación de los documentos presentados en el Registro se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitad, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del Juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento». A lo cual se puede añadir actualmente, la facultad de interponer no solo recurso gubernativo sino recurso judicial directo conforme a los arts. 66 y 328 de la L.H. La calificación registral puede versar sobre la validez de las cláusulas, en los términos señalados por la S. 13-9-2013, o sobre la no inscribibilidad de las cláusulas, por no cumplirse los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria, a la que se refiere la S. 16-3-2009. La S. 27-5-2009 deja claro que la naturaleza misma del derecho limitativo del dominio «excluye que pueda configurarse con absoluta generalidad»; que la inscripción en el Registro de la Propiedad se produce «cumplidos los requisitos dimanantes de los principios de especialidad, cuya eficacia resulta determinante en todo el ámbito de los derechos reales»; que en el caso allí planteado, ni la incorporación al título ni su posterior inscripción habían «conformado de manera adecuada un derecho que no ha llegado en términos tales de poder identificar hasta qué extremo se extiende». Es misión principal del Registro de la Propiedad aportar claridad y precisión a las relaciones jurídicas inscritas no solo en interés de terceros sino de las mismas partes, sobre todo cuando, como en este caso, la inscripción es constitutiva y por tanto el contenido de la reclamación hipotecaria, también entre ellas, viene determinado solo por los extremos del título que se hayan recogido en el asiento (art. 130 de la Ley). Solo deberían por ello tener transcendencia registral en materia de hipotecas y por tanto hacerse constar en el asiento, si son conformes a ley, las estipulaciones que fijan las circunstancias de que pende el ejercicio de la acción real hipotecaria –como el plazo o las causas de vencimiento anticipado–; las cláusulas, financieras o no, que fijan el contenido susceptible de reclamación hipotecaria; las cuantías que puede alcanzar esta por los distintos conceptos asegurados (junto con las fórmulas y procedimientos articulados para proceder a su determinación); y, finalmente, los pactos que cumplen con aquellos requisitos de carácter imperativo que condicionan su admisibilidad procesal, o determinan los procedimientos por los que puede dársele curso, así como las circunstancias y trámites de cada uno de estos que, siendo posible según ley, sean objeto de disposición por las partes. Como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente (vid. por todas la R. 13-9-2013), la jurisprudencia de la Corte de Luxemburgo excluye la posibilidad de entender

que la nulidad de pleno derecho de las cláusulas abusivas que sanciona el art. 83.1 del R.D.Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, requiera de una previa declaración judicial. La nulidad de pleno derecho –en este supuesto y en los demás– actúa «ope legis» o por ministerio de la ley y, en consecuencia, como ha destacado la doctrina, las cláusulas afectadas por tal nulidad han de tenerse «por no puestas» tanto en el ámbito judicial como en el extrajudicial y, en consecuencia, también en el registral. En consecuencia, si no resulta necesaria la previa declaración judicial de la nulidad de la cláusula, en los términos indicados, para que pueda ser calificada negativamente por el Registrador, con mayor motivo no será preciso que la eventual sentencia que declare dicha nulidad conste inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, pues, al margen de otras consideraciones (el art. 258.2 de la L.H. no exige dicha inscripción, como tampoco la exige el art. 18 de la L. 2/2009, de 31 de marzo), tal exigencia infringiría el reiterado principio de efectividad de las Directivas europeas en materia de consumidores. Como ha destacado la doctrina hipotecarista, para saber si un pacto tiene o no transcendencia real, hay que atender a si condiciona o no de algún modo la acción hipotecaria. En la medida en que el pacto de vencimiento anticipado habilite el ejercicio de la acción hipotecaria tiene transcendencia real. Si el plazo de duración de la obligación garantizada tiene transcendencia real (y así es sin duda pues es un dato que ha de reflejar la inscripción según el párrafo 1.º del art. 12 de la L.H.) y, a su vez, el vencimiento anticipado decide inevitablemente la duración de la obligación garantizada posibilitando el ejercicio de la acción hipotecaria, es evidente que tales cláusulas tienen transcendencia real. De las características descritas en el anterior Fundamento Jurídico 1 se desprende que lo pretendido por los contratantes es la configuración de una titularidad activa sobre el derecho real de hipoteca que si bien sujeta a un criterio de distribución de cuotas, presenta una dimensión colectiva por razón de su destino unitario, en garantía de un conjunto de créditos independientes pero vinculados entre sí a través de un pacto de sindicación y dotados de un régimen unificado en sus condiciones financieras mediante la correspondiente novación de los contratos primitivos. Se estipula de este modo un destino unitario en cuanto a ejecución y cancelación para lo que se establece un régimen de actuación colectiva, que requiere del acuerdo de todos los coacreedores conforme a las reglas del acuerdo de sindicación de sus créditos. En este sentido, el acuerdo de refinanciación no es el mero reflejo de una pluralidad de obligaciones independientes, sino que, como sucedía en el caso de la R. 8-6-2011, constituye un negocio jurídico que responde a un propósito unitario consistente en organizar jurídicamente esa pluralidad con un nexo causal común: facilitar el saneamiento financiero del deudor y evitar la declaración de concurso. Cuando se acuerda la sindicación de los distintos créditos se produce una organización jurídica de las titularidades del conjunto de los acreedores que, aun conservando su individualidad, les dota de una dimensión colectiva. Así, si bien generalmente se considera que cada una de las entidades acreedoras es titular de créditos distintos o separados, sin embargo en virtud de la sindicación pierden las facultades de ejercicio singular de los mismos, es decir, pierden su independencia funcional. En tales situaciones no hay solidaridad activa entre los acreedores (cfr. arts. 1.137 «in fine» y 1.141 del Código Civil), pero se canaliza el poder de actuación en uno solo de los acreedores en calidad de «Agente» de la operación, no ya por razón del contenido intrínseco de su derecho de crédito, sino en virtud de un mandato representativo (que puede ser revocable o irrevocable), como instrumento necesario para el desenvolvimiento de la operación subyacente de sindicación de los distintos créditos. Este Centro Directivo ha afirmado en su R. 8-6-2011 que el hecho de que el art. 1.129 del Código Civil tenga carácter dispositivo «no significa que el incumplimiento de cualquier obligación pueda determinar el vencimiento de la obligación principal. El Fundamento de Derecho vigésimo de la S. 12-122009 establece que es desproporcionada aquella cláusula que atribuye carácter resolutorio a cualquier incumplimiento, pues solo cabe cuando se trata del incumplimiento de una obligación de especial relevancia y en ningún caso accesoria, teniendo que examinarse en cada caso particular para determinar la relevancia de la obligación incumplida. Y es doctrina legal reiterada (vid. SS. 9-3-2001, y 4-7 y 12-12-2008), que solo son válidas las cláusulas de vencimiento anticipado cuando concurra justa causa, consistente en verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial, pero no cuando se trata de obligaciones accesorias, o incumplimientos irrelevantes». En la misma R. 8-6-2011 se condensan algunos de los criterios que más comúnmente, con arreglo a la jurisprudencia y a las Resoluciones de este Centro Directivo (vid. «Vistos»), pueden cuestionar la admisibilidad y validez de las cláusulas de vencimiento anticipado, en función de su mayor o menor relevancia en relación con el crédito garantizado, o su vinculación a comportamientos ajenos a la voluntad del deudor, o el carácter de facultad discrecional y desproporcionada,

o la falta de previsión de la posibilidad para el prestatario de la constitución de nuevas garantías que puedan atenuar el riesgo de disminución de las pactadas, o la supeditación del vencimiento anticipado a actos u omisiones contrarios a los principios de libertad de contratación y de empresa que, con arreglo a la jurisprudencia antes reseñada justificarían en su caso una posible suspensión de la inscripción de las cláusulas hipotecarias que incurrieran en tales situaciones. Criterios a los que debe añadirse también el de la concreción suficiente de las causas resolutorias, que es requisito esencial de los derechos reales conforme al principio de determinación. En efecto, la circunstancia prevista como desencadenante del vencimiento anticipado, y por tanto habilitadora del ejercicio de la acción hipotecaria por parte de los acreditantes, carece de la necesaria concreción y objetividad al venir referida a un «cambio significativamente adverso en la situación financiera de cualquiera de las Obligadas o cualquier sociedad del Grupo Copcisa que pudiera deteriorar gravemente su capacidad para hacer frente a las obligaciones derivadas del presente Contrato o de los restantes Contratos de Financiación», lo que implica dejar el contrato, en cuanto a su plazo, al arbitrio del titular de la hipoteca, en contra de lo previsto por el art. 1.256 del Código Civil. Y es que al supuesto contemplado en la R. 8-6-2011 de despacho de mandamiento de embargo, incluso aunque lo sea contra la finca hipotecada y no otra distinta del patrimonio del deudor, han de asimilarse las cláusulas de vencimiento que determinen como causa del mismo la disminución del patrimonio del deudor, el riesgo de insolvencia, el impago de obligaciones ajenas al contrato, y ello no solo porque tales circunstancias, en tanto que reflejo de un posible riesgo de insolvencia del deudor, no disminuyen la garantía real y la preferencia de la hipoteca, sino porque de la interpretación sistemática del ordenamiento jurídico resulta con evidencia tal conclusión, pues la ley no es que excluya el riesgo de insolvencia del deudor como causa de vencimiento anticipado de las obligaciones a término, sino que excluye precisa y expresamente como causa de tal resolución anticipada la misma insolvencia del deudor, no meramente potencial o eventual, sino efectiva, constatada y existente, al disponer el art. 61.3 de la L. 22/2003, de 9 de julio, Concursal de forma expresa, imperativa y clara que «Se tendrán por no puestas las cláusulas que establezcan la facultad de resolución o la extinción del contrato por la sola causa de la declaración de concurso de cualquiera de las partes» (vid. R. 8-6-2011). Siendo ello así, la confirmación de la calificación del Registrador debe extenderse igualmente y por sus propios fundamentos a la suspensión de la letra b) de la estipulación 8.10 de la escritura de constitución de hipoteca, en el que se establece como causa de vencimiento anticipado el hecho de que «el patrimonio de la Acreditada y/o de los Hipotecantes resulte, por cualquier causa que sea, embargado». En lo que no cabe confirmar la calificación del Registrador, en los términos en que se ha formulado, es en el extremo en que afirma la falta de transcendencia real de las cláusulas de vencimiento anticipado, pues como se afirmó «supra» dichas cláusulas sí tienen dicha transcendencia y eficacia «erga omnes» en la medida en que se inscriban. Lo dicho anteriormente resulta aplicable igualmente a la letra h) de la cláusula 15 del contrato sindicado que establece como causa de vencimiento anticipado la circunstancia de que «se produjese un cambio material adverso», cuya inscripción debe rechazarse por los mismos motivos antes expresado (vid. R. 8-6-2011, que excluye su inscripción de modo expreso en su Fundamento Jurídico 10), y también a la letra l) de la misma cláusula, referida a obligaciones de pago a favor de terceros en virtud de resolución judicial o laudo arbitral, impago de obligaciones corrientes a acreedores distintos de los titulares de la hipoteca o embargo de bienes de cualquiera de los obligados, dando aquí por reproducidas las consideraciones anteriores. En relación con la letra i) de la cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado, que establece que «si cualquiera de las Obligadas u otra sociedad del Grupo Copcisa cesase en su actividad empresarial o acordase su disolución o liquidación, salvo que se enmarquen en operaciones de reestructuración permitidas en los Contratos de Financiación o autorizadas oportunamente conforme a la cláusula 3.4.», ha sido calificado negativamente en la nota recurrida por los mismos motivos examinados en relación con las letras e) y h). No obstante, esta causa de vencimiento anticipado tiene justificación si se relaciona con la especialidad del acuerdo de reestructuración regulado actualmente en el art. 71.bis de la Ley Concursal vigente y en el anterior apartado 6 del art. 71 de la misma, que en este punto son coincidentes, y que prevén que no sean rescindibles las garantías constituidas en ejecución de los acuerdos de refinanciación, cuando según su letra a), «en virtud de estos se proceda, al menos, a la ampliación significativa del crédito disponible o a la modificación o extinción de sus obligaciones, bien mediante prórroga de su plazo de vencimiento o el establecimiento de otras contraídas en sustitución de aquellas, siempre que respondan a un plan de viabilidad que permita la continuidad de la actividad profesional o empresarial

en el corto y medio plazo» y con los demás requisitos que expresa el precepto. La cesación de la actividad profesional así como la disolución y liquidación son actos que afectan de modo directo «al plan de viabilidad que permita la continuidad de la actividad profesional o empresarial en el corto y medio plazo», a que se refiere dicho precepto, lo que justifica que las entidades acreedoras tengan interés legítimo en que dichos actos del deudor se enmarquen en operaciones de reestructuración permitidas en los Contratos de Financiación o autorizadas oportunamente conforme a la cláusula 3.4.», tal como se pacta en la cláusula de vencimiento anticipado, por lo que dicha causa es inscribible, revocándose en este concreto punto la calificación del Registrador. Se recurre a continuación la suspensión de los apartados b), f) y o) de la cláusula 15 del crédito sindicado. Dichos apartados responden al siguiente tenor: (b) si cualquiera de las Obligadas incumpliera cualquier obligación (distinta a la obligación de pago asumida por la Acreditada) de este Contrato»; (f) «si cualesquiera de las Obligadas o cualquier sociedad del Grupo Copcisa incumpliera (i) una obligación de pago ajena a los Contratos de Financiación por importe superior a los 300.000 euros, salvo que se estén llevando a cabo como demandante acciones judiciales o extrajudiciales en relación con la no procedencia de pago; o (ii) incumpliera una o varias obligaciones de paso por un importe cumulativo superior a 2.000.000 euros, con independencia de que se estén llevando a cabo o no acciones judiciales o extrajudiciales en relación con la no procedencia de pago de que se trate. Quedan excepcionadas aquellas obligaciones cuyo incumplimiento no llevara aparejado recurso frente a la Acreditada, las Garantes Personales bajo el Contrato Marco o las Obligadas que sean deudoras de obligaciones pecuniarias bajo cualquier Contrato de Financiación»; (o) «si se produjera algún incumplimiento de las obligaciones asumidas por cualesquiera de las sociedades del Grupo Copcisa en cualesquiera de los restantes Contratos de Financiación (excepto en los Nuevos Contratos Bilaterales) o se produjera cualquier supuesto que pudiera dar lugar a la declaración de vencimiento anticipado de cualquiera de los restantes Contratos de Financiación (excepto en los Nuevos Contratos Bilaterales) o de cualquier contrato relevante del que sean parte o en el que se hayan subrogado cualesquiera de las Obligadas». En los tres casos el fundamento jurídico de la calificación suspensiva es el mismo, en particular se suspende su inscripción «por cuanto se refieren al cumplimiento de obligaciones distintas de las garantizadas por la hipoteca que no pueden producir el vencimiento anticipado de esta, dado que, por el principio de accesoriedad, la hipoteca es accesoria de las obligaciones por ella garantizada (art. 1857 C.c.)». Constatado que las obligaciones referidas en estos apartados de la citada cláusula se refieren a obligaciones ajenas a las garantizadas por la hipoteca, no cabe sino desestimar el recurso también en relación con los mismos. Igualmente se suspende la inscripción de los pactos contenidos en las letras c), g) y k) de la cláusula 15, suspensión que se basa en que tales apartados «se refieren a circunstancias que no pueden tener trascendencia real ni afectar a terceros (arts. 1, 9, 12, 98 de la L.H. y arts. 51, 353 del R.H.)». Dichos apartados, en concreto, se refieren a lo siguiente: (c) «Si cualquiera de las declaraciones formales realizadas por las Obligadas en este Contrato (incluidas las Declaraciones y Garantías) o en los restantes Contratos de Financiación (excepto en los Nuevos Contratos Bilaterales), ya sean referidas a la fecha en la que se realizaron o al momento en que dichas declaraciones se consideren repetidas, fuera falsa, incorrecta. inexacta (salvo que la falta de veracidad o exactitud no fuera sustancial) u omitiera información de carácter sustancial»; (g) «si, en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, el Sr. D.B.C.M. dejará de ser el titular último del 100% del Grupo Copcisa, salvo transmisión de su participación a descendientes en primer grado de consanguinidad en línea recta, o sociedades íntegramente participadas por este o estos, siempre y cuando además este/os adquirente/s se subrogase/n íntegramente en la position jurídica del Sr. D.B.C.M. en el Contrato entre Socios»; (k) «si se comprobase la falsedad de los datos y documentos aportados por o por cuenta de las Obligadas que hayan servido de base a la concesión del Crédito de manera que de no haber existido dicha falsedad las Obligadas no hubieran accedido a otorgar el Crédito Sindicado Original o la novación el Crédito Sindicado Original dando lugar a este Contrato». Las causas de vencimiento anticipado contenidas en los apartados citados anteriormente han sido consideradas como no inscribibles por el Registrador por considerarlas carentes de transcendencia real. En la calificación no se cuestiona de forma directa y expresa su mayor o menor relevancia en relación con el crédito garantizado, o su vinculación a comportamientos ajenos a la voluntad del deudor, o el carácter de facultad discrecional y desproporcionada, ni la necesidad de prever o no la posibilidad para el prestatario de la constitución de nuevas garantías que puedan atenuar el riesgo de disminución de las pactadas, ni la supeditación del vencimiento anticipado a actos u omisiones contrarios a los principios de libertad de con-

tratación y de empresa que, con arreglo a la jurisprudencia antes reseñada justificarían en su caso una posible suspensión de la inscripción de las cláusulas hipotecarias que incurrieran en tales situaciones. Por ello, el defecto tal y como está formulado (basado en una alegación general a la falta de transcendencia real de tales cláusulas) no puede ser confirmado. El Registrador en su preceptivo informe afirma que dichas cláusulas no pueden adquirir transcendencia real mediante su inscripción en el Registro por cuanto «configuran como causa de vencimiento anticipado de la hipoteca la falsedad, incorrección, inexactitud u ocultación de información respecto de datos, documentos o declaraciones indeterminados y referidas no solo al crédito garantizado, sino a otros distintos, por lo que hay que repetir todo lo que se ha dicho más arriba, respecto del principio de accesoriedad de la hipoteca (art. 1.857 C.C.) y la indeterminación que deja al arbitrio de una de las partes el plazo del contrato (art. 1.256 C.C.)». Por tanto, en los concretos términos en que se ha formulado el defecto, no puede ser confirmado. No sucede lo mismo en el caso del supuesto previsto en la letra k) que pretende vincular el vencimiento anticipado de las obligaciones garantizadas con una modificación en la composición accionarial de las sociedades del «Grupo Copcisa», que evidentemente no debe adquirir eficacia frente a terceros por tratarse de una circunstancia completamente ajena a la hipoteca y al Registro, además de tratarse de una previsión que puede considerarse contraria a los principios de libertad de empresa, contratación y tráfico mercantil directamente relacionados con el principio de libertad de contratación que preside el art. 38 de la Constitución, debiendo confirmarse, pues, en este extremo la calificación. En cuanto a la letra n) de la cláusula 15 del contrato de crédito sindicado, establece como causa de vencimiento la siguiente: «Si no se emitiera opinión sobre los estados financieros de cualquiera de las Obligadas por un auditor, cuando estas estuviesen obligadas a su nombramiento de conformidad con la normativa vigente, o si se hubiera emitido con salvedades de carácter relevante a juicio de las Acreditantes, o si no se emitieran las certificaciones individuales y consolidadas sobre cálculo de los Ratios Financieros exigidas, conforme a la cláusula 13, o si no fueran entregadas a las Acreditantes dentro de los plazos fijados para ello en este Contrato». En este caso, la nota de calificación, recurrida «in totum», no suspende la inscripción de la cláusula en su totalidad, sino únicamente la locución «a juicio de los acreditantes», por contraria al art. 1.256 del Código Civil, es decir, por dejar el cumplimiento de la obligación y la determinación del momento del vencimiento de la hipoteca al arbitrio de una de las partes contratantes, el titular de la hipoteca. Calificación que por su propio fundamento, claro y nítido, debe ser confirmada sin necesidad de añadir nada a lo que se manifiesta como obvio. El inciso final del supuesto recogido en la letra p) de la cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado establece el siguiente supuesto de vencimiento anticipado: «si no se hubiesen inscrito Contratos de Garantía que consistan en hipotecas inmobiliarias en garantía del Crédito en los registros de la propiedad que corresponda en el plazo de cuatro meses desde que este Contrato haya adquirido eficacia y de tres meses en relación con la/s prenda/s sin desplazamiento de la posesión y las sucesivas actualizaciones de esta/s». El Registrador suspende la inscripción del inciso final de dicha cláusula, referente al plazo de inscripción de las prendas sin desplazamiento, por cuanto la falta de inscripción de estas es asunto ajeno a la hipoteca que no puede provocar su vencimiento anticipado. Y también en este punto debe confirmarse la calificación recurrida. Se recurre igualmente la suspensión de la letra b) de la estipulación 8.10 de la escritura de constitución de hipoteca, en el que se establece como causa de vencimiento anticipado el hecho de que «el patrimonio de la Acreditada y/o de los Hipotecantes resulte, por cualquier causa que sea, embargado», recurso que igualmente debe ser desestimado por los motivos que se examinaron en el Fundamento Jurídico 10 de esta Resolución, pues el embargo de bienes o derechos pertenecientes al patrimonio del deudor, incluida las propias fincas hipotecadas, no constituye ningún menoscabo de la garantía en que la hipoteca consiste, por lo que no concurre justa causa que justifique la posibilidad de su vencimiento anticipado. Finalmente, respecto de la letra e) de la estipulación 8.10 de la escritura de hipoteca establece como causa de vencimiento anticipado que «no fueren pagados a tiempo aquellos tributos y gastos sobre las Fincas que tengan preferencia legal de cobro frente a las Acreditantes, salvo que la Acreditada y/o los Hipotecantes procediese a su abono en el plazo de diez días hábiles desde que fuesen requerida para ello». Es cierto que esta Dirección General ya en su R. 22-6-1996 vino a aceptar una cláusula similar a la ahora debatida.- RR. 3-10-2014.- B.O.E. 31-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/31/pdfs/BOE-A-2014-11186.pdf*
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/31/pdfs/BOE-A-2014-11188.pdf*

**VENTA.**

– EXTRAJUDICIAL: SUBASTA EN PORTAL ELECTRÓNICO. El Registrador deniega la inscripción solicitada porque, a su juicio, al haber entrado en vigor el mismo día 15 de mayo de 2013 la L. 1/2013, que modifica el art. 129 de la L.H. para establecer que la venta se realizará mediante una sola subasta, de carácter electrónico, que tendrá lugar en el portal de subastas que a tal efecto dispondrá la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, con la necesaria determinación del procedimiento de dicha subasta en el Reglamento Hipotecario, «se podrá iniciar, pero nunca tramitar y concluir, ningún procedimiento nuevo de esta índole hasta que se apruebe el portal de subastas electrónicas referido y la correspondiente reforma del reglamento hipotecario». Indudablemente, son de inmediata aplicación desde la entrada en vigor de la reforma legal las modificaciones del procedimiento de la subasta extrajudicial en cuanto se establece una única subasta para todo tipo de inmueble y las introducidas con la expresa remisión a la Ley de Enjuiciamiento Civil, que aseguran que los tipos y condiciones de la venta pública del bien hipotecado ante Notario estén sometidos a las mismas garantías que las establecidas para la subasta judicial. Respecto de aquellos extremos del procedimiento de venta extrajudicial cuya determinación se remite al Reglamento Hipotecario –art. 129.2.e) de la Ley Hipotecaria–, debe entenderse que la regulación reglamentaria actualmente vigente, mientras no sea objeto de la correspondiente modificación, deberá ser aplicada en tanto en cuanto no sea contrario a la L. 1/2013 o a la Ley de Enjuiciamiento Civil, e interpretada de conformidad con los principios del procedimiento regulado por las mismas, teniendo en cuenta además la aplicación supletoria de la Ley rituaria en lo no previsto específicamente. Este mismo criterio es el que debe seguirse respecto de la forma concreta de realización de la subasta, que deberá ser presencial mientras no se ponga en marcha el portal de subastas electrónicas que a tal efecto deberá disponer la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.- R. 25-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3535.pdf*

**VÍAS PECUARIAS.**

– ARAGÓN. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO. De conformidad con la normativa aragonesa sobre vías pecuarias (vid. art. 13 de la L. 10/2005, de 11 noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón), corresponde a la Administración de Aragón la defensa de sus vías pecuarias promoviendo incluso su inscripción en el Registro de la Propiedad así como la adopción de las medidas de recuperación y restablecimiento que sean procedentes (art. 16), o la realización del oportuno deslinde o su modificación incluso en perjuicio del titular registral (art. 19), pero siempre en el ámbito de un expediente administrativo en el que haya sido oído el interesado con pleno respeto a los derechos que le reconoce la Ley en defensa de su posición jurídica. En definitiva, no puede cerrarse el Registro de la Propiedad a una solicitud de inscripción cuando el supuesto de hecho es distinto del que para la aplicación de dicha medida contempla el ordenamiento y sin perjuicio de las acciones que la Administración pueda llevar a cabo en ejercicio de su facultad de autotutela si considera que su patrimonio sufre una situación antijurídica (cfr. art. 41 y siguientes de la L. 33/2003, de 3 noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas). La protección del dominio de las Administraciones Públicas en relación al Registro de la Propiedad viene regulada en nuestro ordenamiento de diversos modos sin que las previsiones legales para un supuesto concreto puedan ser de aplicación en supuestos distintos (vid. RR. 12 y 20-12-2013).- R. 11-9-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10149.pdf*

**VINCULACIÓN.**

– CATALUÑA. VINCULACIÓN OB REM. PROPIEDAD HORIZONTAL. Por lo que respecta al procedimiento, la Dirección General pone de manifiesto las dilaciones que, debido a la remisión a órgano incompetente, se producen en la resolución del recurso. Incluso, de manera incidental y, en contraste con la postura sostenida en la Resolución de esa misma fecha, afirma que el Registrador cuya nota se recurre debió considerar la competencia de esta y haber remitido el recurso a dicha Dirección General, tal como establece el art. 3.3 de la L. 5/2009, de 28-4-2009.

En cuanto al fondo, el supuesto planteado, como alega la Notaria en su recurso, es resuelto en el mismo sentido que la Dirección General de Derecho por algunas opiniones de seminarios registrales si

bien éstos se considera necesario acreditar una serie de requisitos sobre los que la presente Resolución no se pronuncia y que, tal como se plantea el recurso, se desconocen cuando menos en parte. Así, siguiendo los pronunciamientos ya contenidos en la resolución de fecha 27-5-1983, dado que se trata de una limitación de dominio y, por tanto, es de interpretación restrictiva, han de concurrir estas circunstancias para su admisibilidad: justificación suficiente, proximidad física de las fincas y que no haya impedimentos en los estatutos de ambas propiedades horizontales para la vinculación.

En definitiva, si se parte de la base de que las vinculaciones ob rem no alteran en modo alguno las propiedades horizontales en que se integran, sino solo el régimen jurídico de los elementos privativos afectados, se concluye en esta Resolución que no es exigible el consentimiento de las juntas respectivas.- R. 2-7-2014.- D.O.G.C. 18-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014)

*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6667/1365031.pdf*

**VIVIENDA.**

– CATALUÑA. V.P.O. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO. El hecho de fundamentar la nota de calificación negativa en la exigencia de requisitos legales añadidos a las situaciones jurídicas declaradas en sentencia judicial no presupone, en sí mismo, entrar a calificar el fondo de la resolución judicial, por lo cual no se puede acoger este argumento de la parte recurrente. Por lo tanto, el caso se sitúa dentro del ámbito de vigencia de la Ley catalana de la vivienda de 1991, que exigía en los arts. 50 y siguientes las notificaciones del propósito de transmitir o de la venta ya efectuada a la Administración, a los efectos que esta pudiera ejercitar sus derechos de tanteo y retracto. Para que se pueda producir la caducidad de estos derechos es necesario que se hayan producido las notificaciones de la venta proyectada, o de la venta ya consumada, en la Agencia de la Vivienda, y que desde la fecha de estas notificaciones haya transcurrido el plazo legal para ejercitarlos, que es de treinta días naturales, sin que se hayan ejercitado dentro de este plazo. No se ha acreditado que se haya efectuado ninguna comunicación del propósito de transmitir con anterioridad a la fecha de la compraventa, y por lo tanto, al no haber podido ejercitarse el derecho de tanteo, se aplica el art. 53 de la L. 24/1991, que dispone que la Administración de la Generalidad, o en su caso, ente público promotor, podrá ejercitar el derecho de retracto.- R. 28-2-2014.- D.O.G.C. 11-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6579/1343351.pdf*

– DONACIÓN DE VIVIENDA REALIZADA POR EL AUTOPROMOTOR. El Registrador suspende la inscripción solicitada porque considera que, al no haber transcurrido diez años desde que se declaró la obra nueva de la vivienda donada y no acreditarse la suscripción del seguro decenal, es necesario que las donatarias liberen a los donantes de la obligación de constituir el seguro referido (exoneración que deberá ser manifestada por un defensor judicial por existir conflicto de intereses entre las donatarias y los donantes); y que los donantes acrediten que la vivienda ha sido utilizada para uso propio. El recurrente mantiene que la donación no queda comprendida en el supuesto normativo para el cual, en caso de transmisión de una única vivienda unifamiliar construida por el autopromotor para uso propio en el plazo de diez años, sin haber constituido el seguro decenal, es necesario que tal autopromotor acredite haber utilizado la vivienda y sea expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de dicha garantía. Pero tal criterio no puede ser acogido por este Centro Directivo, pues de la interpretación literal y finalista de la norma referida se desprende inequívocamente que, tratándose de una transmisión «inter vivos», entra en juego la garantía prevista por la Ley, sin que el hecho de que se trate de una transmisión gratuita constituya motivo de exoneración.- R. 10-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2338.pdf*

– FAMILIAR. SEPARACIÓN Y DIVORCIO. CONVENIO REGULADOR. La determinación de si el convenio regulador aprobado judicialmente constituye o no, y en qué términos, título hábil para la inscripción de los actos realizados en el mismo entra dentro de la calificación registral, porque la clase de título inscribible afecta a los obstáculos derivados de la legislación del Registro, en cuyo art. 3 de la L.H. se prevén diferentes clases de documentos públicos en consonancia con cada uno de los actos a que se refiere el art. 2 de la propia Ley, sin que sean documentos intercambiables sino que cada uno de ellos está en consonancia con la naturaleza del acto que se contiene en el correspondiente documento y con la competencia y congruencia según el tipo de transmisión de que se trate. Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liqui-

dación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan solo de aquellas derivadas de la vida en común. Fuera de este ámbito, en vía de principios, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza. No cabe duda de que la liquidación de los bienes adquiridos por los cónyuges en consideración a su vida en común es cuestión que debe incluirse en los efectos del cese de esa vida en común. Con mayor razón en el caso que nos ocupa, por tratarse de la vivienda familiar. Como ha recordado recientemente este Centro Directivo, uno de los aspectos que por expresa previsión legal ha de regularse en los supuestos de nulidad, separación o divorcio del matrimonio, es el relativo a la vivienda familiar (cfr. Resoluciones de 11-4 y 19-5 (2.ª) de 2012) y obedece la exigencia legal de esta previsión a la protección, básicamente, del interés de los hijos; por lo que no hay razón para excluir la posibilidad de que el convenio regulador incluya la adjudicación de la vivienda familiar, que es uno de los aspectos que afecta al interés más necesitado de protección en la situación de crisis familiar planteada y que no es dañosa para los hijos ni gravemente perjudicial para uno de los cónyuges (cfr. párrafo 2.º del art. 90 del Código Civil). En ese marco es perfectamente posible pactar la disolución del condominio existente entre los esposos sobre la vivienda adquirida antes del matrimonio.- R. 8-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6986.pdf*

– V.P.O. LIMITACIONES DEL DOMINIO. Las limitaciones que sobre el dominio impone la legislación sobre vivienda protegida constituyen limitaciones legales delimitadoras del contenido ordinario del dominio, y definitorias de una propiedad estatutaria, en cuanto las facultades que atribuye a su titular quedan sujetas, en su contenido y ejercicio, al estatuto especial resultante de la finalidad social para el que se genera el objeto del derecho. Y, precisamente porque el régimen de protección pública a que queda sujeta la vivienda puede no resultar del Registro o no ser su identificación suficientemente precisa, las normas de carácter autonómico reguladoras del régimen de viviendas protegidas (L. 2/2002, de 7-2-2002, del Parlamento de Castilla-La Mancha, y DD. 3/2004, de 20-1-2004, 38/2006, de 11-4-2006, y 173/2009, de 10-11-2009, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha), establecen como requisito previo para la autorización de la escritura pública en que se formalice su transmisión el visado administrativo, es decir, la existencia del acto a través del cual la administración competente controla el cumplimiento de las limitaciones resultantes del régimen de protección pública. A la vista de lo anterior, no puede sino concluirse que en aquellos casos en los que la norma exija la obtención de visado como requisito previo para la autorización de escrituras en que se formalicen segundas o posteriores transmisiones, la inscripción de las mismas exige acreditar que dicho visado ha sido obtenido, en cuanto la exigencia de que exista dicho acto administrativo habilitante se integra dentro del conjunto de limitaciones con plena eficacia normativa, aun cuando no resulten del Registro. Por último, frente a lo sostenido por la recurrente no puede entenderse que la donación otorgada mediante la escritura calificada, habida cuenta de su carácter colacionable en la herencia de la donante, quede exonerada del cumplimiento de los requisitos establecidos para toda transmisión inter vivos.- R. 26-4-2014.- B.O.E. 23-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/06/23/pdfs/BOE-A-2014-6583.pdf*

– VIVIENDA HABITUAL. HIPOTECA. De acuerdo con lo expuesto, ni la propia finalidad de la L. 1/2013, que está dirigida a deudores hipotecarios personas físicas, ni el propio concepto de vivienda habitual, ajeno por completo al ámbito societario y que no ofrece relación alguna con su domicilio, ni los precedentes normativos, permiten sostener que cuando se hipoteca una vivienda perteneciente a una sociedad mercantil deba realizarse manifestación alguna en relación a su eventual carácter «habitual». Tampoco cabe admitir en este ámbito la hipótesis de que el deudor persona física tuviera en la vivienda perteneciente a la sociedad hipotecante su residencia habitual pues, de tenerla, lo sería a causa de un título que no habría accedido pertinente y previamente al Registro, inoponible frente a tercero conforme a lo dis-

puesto en el art. 32 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes y que no puede tomarse en consideración a efectos de calificación.- R. 17-12-2013.- B.O.E. 3-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/03/pdfs/BOE-A-2014-1114.pdf*

## B. REGISTRO MERCANTIL. *Por Ana del Valle Hernández, Registradora Mercantil.*

### ACUERDOS SOCIALES.

– ACUERDOS CONTRADICTORIOS. CALIFICACIÓN. El principio de prioridad no tiene en el Registro Mercantil el mismo alcance que en el Registro de la Propiedad, debiendo tener en cuenta el Registrador no solo los documentos inicialmente presentados, sino también los relacionados con estos, aunque consten presentados después, para calificar conjuntamente el documento y evitar, así asientos inútiles e ineficaces.

La anotación que contiene orden de suspensión cierra el registro a la inscripción de los acuerdos suspendidos o de los que de ellos traigan causa. Al no implicar una decisión sobre la validez o no de la situación jurídica, no juega el principio de legitimación. Ante la existencia de títulos incompatibles presentados, debe suspenderse la inscripción de todos ellos en tanto no se adopte la decisión judicial al respecto.- R. 2-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10126.pdf*

– ELEVACIÓN A PÚBLICO. LEGITIMACIÓN. CALIFICACIÓN REGISTRAL. El Registrador Mercantil debe tener en cuenta en su calificación no solo los documentos inicialmente presentados sino también los auténticos y relacionados con estos aunque fuesen presentados después. Prima el principio de legalidad, siendo irrelevante cuál haya sido el orden de presentación de los títulos.

La elevación a público de acuerdos sociales compete al órgano de administración, directamente o mediante apoderado con poder suficiente. En este caso la certificación es emitida por quien en ese momento tiene la facultad certificante y su cargo vigente e inscrito, pero de título presentado después, es elevado a público en fecha en que no tiene el cargo vigente, por lo que no puede certificar ni elevar a público.- R. 24-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5690.pdf*

### ADMINISTRADORES.

– CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. CONSTITUCIÓN. COOPTACIÓN. La mera existencia de vacantes no es obstáculo para la inscripción de acuerdos del consejo siempre que ello no impida su funcionamiento. Para su válida constitución deben concurrir a la reunión, presentes o representados, la mayoría de los vocales y esta mayoría solo puede estar referida al número previsto en los estatutos o determinado por el acuerdo de nombramiento. Por ello no es inscribible la designación de administradores de una Sociedad Anónima por cooptación cuando el número de componentes del consejo con cargo vigente que adoptan el acuerdo son tres de los seis que integran dicho órgano según los asientos registrales.- R. 31-7-2014.- B.O.E. 23-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/09/23/pdfs/BOE-A-2014-9655.pdf*

– REMUNERACIÓN. Es admisible la cláusula estatutaria que determina que el cargo de administrador es gratuito sin perjuicio de que los trabajos que realice para la sociedad y que sean distintos del ejercicio del cargo de administrador serán remunerados, en cuyo caso se establecen ciertas limitaciones. Se encuentra en al ámbito de prestación de servicios de los administradores a que se refiere el art. 220 de la L.S.C. y garantiza al titular del contrato de arrendamiento de servicios o de la relación laboral ordinaria que, salvo acuerdo contrario de la junta de socios, su remuneración se adecuará anualmente a la del sector de que forma parte.- R. 12-5-2014.- B.O.E. 11-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7347.pdf*

– RENUNCIA. Reitera la abundante doctrina en el sentido de que, cuando como consecuencia de la renuncia la sociedad quede en situación de no poder ser debidamente administrada y no exista la posibilidad de que otro administrador con cargo vigente lleve a cabo la oportuna convocatoria de junta para la provisión de vacantes, no procede la inscripción sin que se acredite que el renunciante ha llevado a cabo la convocatoria de junta con tal finalidad.- R. 29-9-2014.- B.O.E. 27-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/27/pdfs/BOE-A-2014-10954.pdf*

– RENUNCIA Y CONSENTIMIENTO. NOTIFICACIÓN AL DOMICILIO QUE CONSTE INSCRITO. ART. 111 R.R.M. El sistema de protección establecido en el art. 111 R.R.M. no tiene por finalidad proteger los intereses del anterior cargo con facultad certificante sino la seguridad jurídica en el tráfico. Por ello no basta que la certificación exprese que se ha producido la renuncia de la persona con facultad certificante; ello no acredita su consentimiento. Esto solo es admisible si la certificación está emitida por quien, según el Registro, puede emitirla. En el caso contemplado –certificación emitida por el nuevo administrador único que antes era uno de los dos mancomunados inscritos– no se acredita que el otro mancomunado haya expresado su consentimiento ni que haya renunciado a su cargo.

La notificación debe hacerse en el domicilio que consta inscrito, aunque sea otro el real, o la diligencia de entrega tiene que llevarse a cabo con el propio destinatario.- R. 22-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9235.pdf*

– RENUNCIA. CONVOCATORIA. Cuando como consecuencia de la renuncia la sociedad quede en situación de no poder ser debidamente administrada y no existe la posibilidad de que otro administrador con cargo vigente lleve a cabo la oportuna convocatoria de junta para la provisión de vacantes (art. 171 de la Ley de Sociedades de Capital), no procede la inscripción sin que se acredite que el renunciante ha llevado a cabo la oportuna convocatoria de junta con tal finalidad.- R. 27-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4709.pdf*

– RENUNCIA. CONVOCATORIA. Cuando como consecuencia de la renuncia la sociedad quede en situación de no poder ser debidamente administrada y no existe la posibilidad de que otro administrador con cargo vigente lleve a cabo la oportuna convocatoria de junta para la provisión de vacantes (art. 171 de la Ley de Sociedades de Capital), no procede la inscripción sin que se acredite que el renunciante ha llevado a cabo la oportuna convocatoria de junta con tal finalidad.- R. 27-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4709.pdf*

– RENUNCIA. NOTIFICACIÓN. Para la notificación a la sociedad es suficiente el acta Notarial acreditativa del envío por correo certificado con aviso de recibo del documento de renuncia siempre que la remisión se haya efectuado en el domicilio social según el Registro y resulte del acuse de recibo que el envío ha sido entregado. En los casos en que resulte infructuoso por «desconocido», «ausente», etc., el Notario debe procurar realizar la notificación presencialmente conforme al art. 202 R.N.- R. 16-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-999.pdf*

– RENUNCIA. TRACTO. El recurrente, que figura inscrito como administrador solidario, hace constar «su dimisión como vocal del Consejo de Administración y cesar en todos los cargos que haya ostentado u ostente en la sociedad y consten o puedan constar inscritos». No puede inscribirse su cese como consejero porque no está inscrito, pero nada impide la inscripción del cese en el cargo de administrador que consta inscrito, si bien para ello es necesaria la solicitud de inscripción parcial.- R. 16-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-999.pdf*

– RETRIBUCIÓN. Cláusula debatida: «El cargo de administrador es gratuito. No obstante el Consejero delegado tendrá derecho a percibir una retribución consistente en…» La cláusula relativa a la retribución de los administradores requiere:

a) una especificación relativa a si el cargo es o no retribuido.

b) la determinación del sistema/s de retribución que no quede al arbitrio de la junta.

En los supuestos de administración solidaria o mancomunada carece de justificación prever un trato desigual entre los administradores. En sistemas más complejos cabe que solo algunos administradores sean retribuidos si existe un factor de distinción como en el caso de Consejero Delegado.

Cosa distinta es la doctrina del vínculo que preconiza que el administrador remunerado no puede no puede recibir ninguna otra remuneración por llevar a cabo la tarea de gestión y representación derivada de su nombramiento.- R. 25-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3534.pdf*

**AGRUPACIÓN.**

– AGRUPACIÓN DE INTERÉS ECONÓMICO. DISOLUCIÓN. Las A.I.E. se rigen por su normativa especial y, en lo no dispuesto en ella, por las disposiciones relativas a las sociedades colectivas. En ellas predomina el aspecto negocial frente al estructural y el «intuitu personae» frente a la participación en el capital.

Cuando la separación de un socio obedece al incumplimiento de los requisitos para serlo o por otra causa establecida en los estatutos, es preciso el consentimiento de todos los demás socios y que el socio apartado lo consienta y, en su defecto, resolución judicial firme. Cuando la pérdida de la condición de socio obedece a una causa objetiva, legal o estatuariamente establecida, –como lo es el concurso de acreedores– bastará acreditar su existencia para la inscripción.- R. 1-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8303.pdf*

– AGRUPACIÓN DE INTERES ECONÓMICO. ENTIDADES LOCALES. La prohibición contenida en la D.A. 9.ª de la L. 7/1985, modificada por la L. 27/2013, impide a las entidades locales y organismos autónomos de ellos dependientes constituir o participar directa o indirectamente en la constitución de sociedades u otros entes (en este caso una A.I.E.) durante el plazo de vigencia de su plan económico financiero o de su plan de ajuste. Pero en este caso, dado que el acuerdo de constituir la A.I.E. por parte del Ayuntamiento participante fue adoptado con anterioridad a la entrada en vigor de esta reforma, no le puede ser aplicada.- R. 16-9-2014.- B.O.E. 9-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10274.pdf*

**ASIENTO DE PRESENTACIÓN (También PRESENTACIÓN y PRINCIPIO DE PRIORIDAD).**

– CALIFICACIÓN GLOBAL Y UNITARIA. TRACTO SUCESIVO. RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN: RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. CONCESIÓN DE PODERES Y SU REVOCACIÓN. Conforme al principio de tracto sucesivo, la inscripción del cese de un administrador requiere la vigencia de la inscripción de su nombramiento, no siendo el recurso contra la calificación negativa el cauce hábil para cancelar asientos ya practicados, que están bajo la salvaguardia de los Tribunales.

La junta general carece de competencia para otorgar y revocar poderes, siendo competente para ello el órgano de administración.

El principio de prioridad no tiene en el Registro Mercantil el mismo alcance que en el Registro de la Propiedad, debiendo tener en cuenta el Registrador no solo los documentos inicialmente presentados, sino también los relacionados con éstos, aunque consten presentados después, para calificar conjuntamente el documento y evitar, así asientos inútiles e ineficaces.- RR. 10 y 11-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2337.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2340.pdf*

– PRIORIDAD. CALIFICACIÓN. La calificación debe ser global y unitaria y el Registrador debe tener en cuenta, no solo los documentos inicialmente presentados, sino también los auténticos y relacionados con estos aunque presentados después. Si figura presentado un mandamiento de anotación de demanda y de suspensión de eficacia de los acuerdos impugnados, se cierra el Registro a cualquier pretensión de inscribir dichos acuerdos. Si los acuerdos ya están inscritos, la anotación supone que se hace constar en el Registro la circunstancia de que sus efectos quedan en suspenso.- R. 31-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1816.pdf*

**AUDITORES.**

– A INSTANCIA DE LA MINORÍA. RENUNCIA. REVOCACIÓN. Constando en la hoja social el nombramiento de auditor designado a instancia de la minoría, no puede efectuarse el depósito de las cuentas sin el informe de auditoría mientras la inscripción subsista.

El expediente para el nombramiento de auditor por la minoría es un procedimiento administrativo especial regulado en los arts. 351 y ss. R.R.M. y, supletoriamente, por la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y, por lo tanto, diferente de procedimiento registral. Si la sociedad quiere destruir la presunción que deriva de la inscripción del au-

ditor y proceder al depósito sin su informe, debe efectuarlo en el ámbito de este procedimiento administrativo. Ello puede lograrse acreditando que el interés protegible ha decaído (por ejemplo que el socio instante ha dejado de serlo y el adquirente manifieste su voluntad de no continuar el procedimiento) o la renuncia del que instó el nombramiento a su derecho material. Una vez obtenida la cancelación del asiento de nombramiento de auditor, podrá efectuarse el depósito de las cuentas.- R. 25-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9244.pdf*

– AUMENTO DE CAPITAL. RESERVAS. En el aumento de capital con cargo a reservas, el balance no puede ser verificado por un auditor nombrado por la junta precisamente para tal ocasión. Salvo que la compañía tenga nombrado auditor de cuentas dela sociedad por estar obligada a verificación contable, la auditoría debe llevarse a cabo por auditor designado por el Registrador. El auditor nombrado con ocasión de un balance que no es de cierre del ejercicio y que no se integra en las cuentas anuales, no es el «auditor de cuentas de la sociedad».- R. 1-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3604.pdf*

– CUENTAS ANUALES. INFORME DE AUDITOR SOLICITADO POR LA MINORÍA. No puede tenerse por efectuado el depósito de las cuentas anuales si no se presenta el informe del auditor cuando, en las sociedades no obligadas por ley a la verificación contable, se hubiese solicitado por los socios minoritarios el nombramiento registral. Si el nombramiento se ha efectuado y está recurrido ante la D.G. debe denegarse provisionalmente el depósito, si bien no se produce el cierre registral de la hoja social hasta que no transcurran tres meses desde la resolución definitiva si esta entiende que procede el nombramiento. Si la resolución firme entiende que no procede, debe darse curso al depósito.- R. 4-10-2014.- B.O.E. 31-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

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

– INFORME CON OPINIÓN DENEGADA. CUENTAS GENERALES. No es cuestión sencilla determinar en qué supuestos un informe de auditor con opinión denegada por existencia de reservas o salvedades es hábil a los efectos del depósito de cuentas. La finalidad de la norma es dar satisfacción al interés de los socios y terceros o de un socio minoritario.

Para efectuar el depósito no puede admitirse un informe del que no pueda deducirse ninguna información clara y no puede rechazarse cuando pueda deducirse una información clara sobre el estado patrimonial de la sociedad. Ello obliga a hacer un análisis de las salvedades efectuadas.

En este caso debe admitirse pues el auditor tuvo a su disposición la información que solicitó y la falta de opinión técnica se produce por la propia situación económica reflejada en el balance, de la que resulta la existencia de fondo de maniobra negativo y de fondos propios negativos que sitúan a la sociedad en causa de disolución, y dicha información es de extraordinaria trascendencia para socios y terceros.- R. 11-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4433.pdf*

– INFORME CON OPINIÓN DESFAVORABLE. No pueden depositarse las cuentas cuando el informe del auditor es con opinión desfavorable, pues con ello afirma que dichas cuentas no expresan la imagen fiel del patrimonio social, su situación financiera y, en su caso, del resultado de las operaciones y de los flujos de efectivo. Lo contrario implicaría la frustración de la finalidad de la ley, de los derechos de los socios y de los terceros.- R. 1-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10123.pdf*

– INFORME DE AUDITORÍA. OPINIÓN. La opinión técnica del auditor debe manifestar sin ambages su valoración sobre si las cuentas expresan la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera, resultado de las operaciones y, en su caso, flujo de efectivos, con manifestación expresa de las reservas o salvedades detectadas. Cabe entonces cuatro tipos de opinión técnica: favorable, con salvedades, desfavorable o denegada. Ninguna de ellas resulta del informe en este caso en que se limita a la mera expresión de ausencia de opinión.

Un informe sin expresar opinión por «limitación absoluta en el alcance» tiene como efecto en el R.M.

En los expedientes de nombramiento de auditor a petición de socio minoritario: el cierre del expediente.

En aumentos, reducciones, modificaciones estructurales: no es admisible al no ofrecer a socios y terceros información sobre los estados contables.

En depósito de cuentas: tampoco admisible por el mismo motivo anterior; porque puede implicar dejar al arbitrio de la sociedad el suministro o no de dicha información; y hacer ineficaz el cierre del R.M. (RR. 8-1-14, 5-9-13, 12 y 13-11-13).- R. 8-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1194.pdf*

– INFORME DE AUDITORÍA. OPINIÓN. ACTUACIÓN DEL AUDITOR. Si se considera incorrecta la actuación del auditor, deben ejercitarse las acciones administrativas de responsabilidad disciplinaria ante el I.C.A.C., pero no puede ser examinada en un recurso ante la D.G.R.N.

La opinión técnica del auditor debe manifestar sin ambages su valoración sobre si las cuentas expresan la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera, resultado de las operaciones y, en su caso, flujo de efectivos, con manifestación expresa de las reservas o salvedades detectadas. Cabe entonces cuatro tipos de opinión técnica: favorable, favorable con salvedades, desfavorable o denegada. No hay cuestión en los tres primeros supuestos. El informe con opinión denegada no tiene porqué implicar necesariamente el rechazo del depósito de cuentas. Hay que atender a la finalidad del informe de dar satisfacción al interés de los socios y de terceros. Hay que analizar las salvedades formuladas para comprobar si del informe puede deducirse una información clara sobre el estado patrimonial de la sociedad. En este caso no puede efectuarse el depósito pues queda patente el incumplimiento por parte de la sociedad de sus obligaciones en materia de formulación de las cuentas y de su obligación de colaboración con el auditor.- R. 18-9-2014.- B.O.E. 9-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10277.pdf*

– INFORME. OPINIÓN. Reitera la doctrina anterior (RR. 8-1-2014, 5-9-2013, 12 y 13-11-2013) pero la modaliza para este caso concreto. Las incertidumbres que señala el auditor son: a) sobre la capacidad para continuar sus operaciones de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran registrados en las cuentas que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, b) que podrían existir, para los años abiertos a inspección, determinados pasivos fiscales y c) por la falta de auditoría en ejercicios anteriores.

Como ninguno de estos motivos puede ser imputado a la sociedad, la denegación del depósito no solo desvirtuaría su finalidad, sino que sustraería a los socios y a los terceros una información mercantil relevante.

Parece pues, a la vista de esta resolución, que el Registrador debe calificar y analizar los motivos concretos alegados por el auditor para no emitir opinión.- R. 10-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1198.pdf*

– MINORÍA. INFORME DE GESTIÓN. Esta resolución rectifica la doctrina anterior en el sentido de que el mero hecho de estar obligada la sociedad a verificación contable porque la minoría así lo ha exigido, no acarrea la obligación de elaborar informe de gestión. Aún más, tras la Ley de Apoyo a los Emprendedores, pueden existir sociedades que se encuentren en situación de obligación de auditar cuentas por exceder de los mínimos legales, pero que pueden formular sus cuentas y estado de cambios en el patrimonio neto de forma abreviada por no alcanzar los nuevos mínimos y, por tanto, no obligadas a elaborar informe de gestión.- R. 30-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1813.pdf*

**AUMENTO DE CAPITAL.**

– CONVOCATORIA. DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE. Cuando, como consecuencia del acuerdo a adoptar, pueda verse comprometida la posición jurídica del socio, la D.G. exige una mayor precisión en la convocatoria. En el supuesto contemplado el error en cuanto a la cantidad del capital aumentado, al señalar como tal el capital más la prima, no puede considerarse que conlleve la nulidad del acuerdo.

La falta de previsión en el acuerdo social del plazo de ejercicio del derecho de suscripción preferente no puede provocar la nulidad, puesto que el administrador en la ejecución ha observado estrictamente el sistema de garantías previsto en la ley notificando al socio la posibilidad de ejercitarlo en un mes.- R. 26-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3538.pdf*

– IDENTIDAD DEL SUSCRIPTOR. SOCIEDAD CIVIL. En un aumento, el objeto de la inscripción no son los singulares negocios de asunción de las participaciones –aunque la realidad y exactitud de aquel dependa de la validez y eficacia de estos–, sino la modificación de la cifra de capital y el modo en que está representado. Por ello esos negocios no han de ser calificados por el Registrador; basta con la manifestación formulada por el órgano social competente. Y solo pueden exigirse los datos que por imperativo de la legislación del R.M. deban reflejarse en el asiento. El art. 203.3º R.R.M. solo exige la identidad de las personas a las que se hayan adjudicado las participaciones en los aumentos de capital con aportaciones no dinerarias, por compensación de créditos o por transformación de reservas o beneficios.- R. 6-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10132.pdf*

– OPERACIÓN ACORDEÓN. Los estatutos sociales establecen una mayoría reforzada del 80% para todo acuerdo de aumento o reducción, salvo que el acuerdo resulte exigible por imperativo legal.

El que la sociedad se encuentre en causa de disolución por pérdidas no implica la existencia de una obligación de reducir ni de aumentar el capital. La única obligación legal es la de convocar junta para acordar la disolución, pudiendo incluir en el orden del día propuesta de remoción de la causa de disolución.

El hecho de que el socio disidente haya acudido a la ampliación, a pesar de votar en contra del acuerdo, no justifica que pueda prescindirse de los requisitos que para la modificación del capital prevén los estatutos.

Los estatutos son la «carta magna» o régimen constitucional y de funcionamiento de la sociedad. Las mayorías mínimas que la ley establece pueden ser elevadas pero no rebajadas por los estatutos.- R. 23-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9237.pdf*

– REDUCCIÓN POR PÉRDIDAS Y AUMENTO DE CAPITAL POSTERIOR. INFORME DE AUDITORÍA. Reducción de capital a cero como consecuencia de pérdidas y subsiguiente acuerdo de aumento de capital, siendo el capital final que resulta inferior al inicial. Necesidad del correspondiente informe de auditoría del balance que sirve de base a la reducción por pérdidas. No puede inscribirse el cambio de domicilio, por faltar el oportuno depósito para la publicación en el B.O.R.M.E.- R. 3-2-2014.- B.O.E. 27-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2125.pdf*

– RESERVAS. AUDITOR. En el aumento de capital con cargo a reservas, el balance no puede ser verificado por un auditor nombrado por la junta precisamente para tal ocasión. Salvo que la compañía tenga nombrado auditor de cuentas dela sociedad por estar obligada a verificación contable, la auditoría debe llevarse a cabo por auditor designado por el Registrador. El auditor nombrado con ocasión de un balance que no es de cierre del ejercicio y que no se integra en las cuentas anuales, no es el «auditor de cuentas de la sociedad».- R. 1-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3604.pdf*

**BAJA EN EL ÍNDICE DE ENTIDADES DE HACIENDA.**

– CIERRE REGISTRAL. FALTA DEPÓSITO DE CUENTAS. Si la hoja social está cerrada por falta de depósito de cuentas, no puede inscribirse el nombramiento de administrador.

Vigente la nota marginal por baja en el índice no puede inscribirse la renuncia del liquidador, pues es consecuencia de un incumplimiento de obligaciones fiscales de las que puede ser responsable el liquidador, por lo que no debe facilitarse su desvinculación frente a terceros. Solo cabe practicar los asientos ordenados por la autoridad judicial o el alta en dicho índice.- R. 21-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4448.pdf*

– CIERRE REGISTRAL. FALTA DEPÓSITO DE CUENTAS. Si la hoja social está cerrada por falta de depósito de cuentas, no puede inscribirse el nombramiento de administrador ni tampoco la modificación de la estructura del órgano de administración.

Vigente la nota marginal por baja en el índice no puede inscribirse la renuncia del liquidador, pues es consecuencia de un incumplimiento de obligaciones fiscales de las que puede ser responsable el liquidador, por lo que no debe facilitarse su desvinculación frente a terceros. Solo cabe practicar los asien-

tos ordenados por la autoridad judicial o el alta en dicho índice.- R. 18-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4439.pdf*

**BALANCES.**

– FUSIÓN. El hecho de que el acuerdo unánime en junta universal puede excusar la existencia de proyecto de fusión y de la puesta a disposición de los socios de la información prevista en el art. 39 L.M.E., no excusa de que el consentimiento negocial que implica el acuerdo comprenda el balance social, en cuanto expresión del sustrato patrimonial sobre el que se proyecta. Y esto es así aun cuando el balance utilizado como balance de fusión haya sido objeto de una previa aprobación por la junta y, en su caso, de verificación contable por tratarse del comprendido dentro de las cuentas anuales.

Debe incorporarse en la escritura el balance, auditado en su caso, no solo de las sociedades que se extinguen, sino los de todas las participantes en la fusión, salvo que esté integrado en las cuentas anuales y previamente depositado en el Registro Mercantil. Pero si el balance de fusión no es el último de ejercicio aprobado o, siéndolo, ha sufrido alteraciones de valoración que, en su caso, han de ser debidamente auditadas, debe entonces incorporarse.- R. 21-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5683.pdf*

– REDUCCIÓN DE CAPITAL. PÉRDIDAS. La sociedad limitada, deberá incorporar a escritura pública el balance de situación de la sociedad, referido a los últimos seis meses de actividad, debidamente verificado por el auditor de su sociedad y en el supuesto de carecer de él, por el designado al efecto, a fin de acreditar con soporte técnico independiente el acuerdo adoptado y ello sin perjuicio de que conste en las cuentas anuales aprobadas y depositadas la situación patrimonial que motiva la reducción de capital.- R. 8-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5064.pdf*

**BOLETÍN OFICIAL DEL REGISTRO MERCANTIL DE ESPAÑA (B.O.R.M.E.).**

– REDUCCIÓN POR PÉRDIDAS Y AUMENTO DE CAPITAL POSTERIOR. INFORME DE AUDITORÍA. Reducción de capital a cero como consecuencia de pérdidas y subsiguiente acuerdo de aumento de capital, siendo el capital final que resulta inferior al inicial. Necesidad del correspondiente informe de auditoría del balance que sirve de base a la reducción por pérdidas. No puede inscribirse el cambio de domicilio, por faltar el oportuno depósito para la publicación en el B.O.R.M.E.- R. 3-2-2014.- B.O.E. 27-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2125.pdf*

**CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS EXTRANJEROS.**

– REPRESENTACIÓN. DOCUMENTO EXTRANJERO. La cuestión es determinar cuál es el medio de acreditar las circunstancias que debe contener la inscripción cuando concurre elemento extranjero. (En este caso, sociedad belga representada por apoderado con poder ante Notario belga).

El hecho de acreditar la inscripción en el Registro Mercantil de origen mediante certificación del mismo es suficiente para apreciar la existencia y validez de la sociedad a cuyo nombre se actúa. Dicha circunstancia puede acreditarse por cualquier otro medio previsto en el ordenamiento, como el traslado por el Notario español de los datos relativos a su inscripción. Pero, para que el documento público extranjero produzca un efecto semejante al documento español, es preciso que se acredite que se trata de un documento equivalente. El documento extranjero solo es equivalente al español si concurren en su otorgamiento los elementos que dan fuerza al español: Que sea autorizado por quien tenga en su país atribuida la competencia de otorgar la fe pública y que este de fe, garantice la identificación del otorgante y su capacidad para el acto que contenga. Lo mismo ocurre con el título de representación. Fuera de los casos en que resulten de la expresada certificación, debe acreditarse su existencia, validez y suficiencia. El juicio de suficiencia del poder de representación por el Notario español, no cubre la acreditación del derecho extranjero a efectos de apreciar la validez del título representativo, incluso cuando el título representativo extranjero conste inscrito en el Registro Mercantil correspondiente.- R. 27-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3539.pdf*

**CALIFICACIÓN REGISTRAL.**

– ACUERDOS SOCIALES. ELEVACIÓN A PÚBLICO. LEGITIMACIÓN. El Registrador Mercantil debe tener en cuenta en su calificación no solo los documentos inicialmente presentados sino también los auténticos y relacionados con estos aunque fuesen presentados después. Prima el principio de legalidad, siendo irrelevante cuál haya sido el orden de presentación de los títulos.

La elevación a público de acuerdos sociales compete al órgano de administración, directamente o mediante apoderado con poder suficiente. En este caso la certificación es emitida por quien en ese momento tiene la facultad certificante y su cargo vigente e inscrito, pero de título presentado después, es elevado a público en fecha en que no tiene el cargo vigente, por lo que no puede certificar ni elevar a público.- R. 24-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5690.pdf*

– AUMENTO DE CAPITAL. IDENTIDAD DE LOS APORTANTES. SOCIEDAD CIVIL. En un aumento, el objeto de la inscripción no son los singulares negocios de asunción de las participaciones –aunque la realidad y exactitud de aquel dependa de la validez y eficacia de estos–, sino la modificación de la cifra de capital y el modo en que está representado. Por ello esos negocios no han de ser calificados por el Registrador; basta con la manifestación formulada por el órgano social competente. Y solo pueden exigirse los datos que por imperativo de la legislación del R.M. deban reflejarse en el asiento. El art. 203.3.º R.R.M. solo exige la identidad de las personas a las que se hayan adjudicado las participaciones en los aumentos de capital con aportaciones no dinerarias, por compensación de créditos o por transformación de reservas o beneficios.- R. 6-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10132.pdf*

– GLOBAL Y UNITARIA. TRACTO SUCESIVO. RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN: RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. CONCESIÓN DE PODERES Y SU REVOCACIÓN. PRINCIPIO DE PRIORIDAD. Conforme al principio de tracto sucesivo, la inscripción del cese de un administrador requiere la vigencia de la inscripción de su nombramiento, no siendo el recurso contra la calificación negativa el cauce hábil para cancelar asientos ya practicados, que están bajo la salvaguardia de los Tribunales.

La junta general carece de competencia para otorgar y revocar poderes, siendo competente para ello el órgano de administración.

El principio de prioridad no tiene en el Registro Mercantil el mismo alcance que en el Registro de la Propiedad, debiendo tener en cuenta el Registrador no solo los documentos inicialmente presentados, sino también los relacionados con éstos, aunque consten presentados después, para calificar conjuntamente el documento y evitar, así asientos inútiles e ineficaces.- RR. 10 y 11-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2337.pdf*

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2340.pdf*

– PRINCIPIO DE PRIORIDAD. Cabe calificar negativamente, después de haber calificado de manera favorable, bien por defectos no advertidos en un principio –con la consiguiente responsabilidad disciplinaria, en su caso–, o bien cuando la documentación aportada o presentada «a posteriori» altera el contenido del ámbito de la calificación (Registro o título). Principio de legalidad: no estamos ante una cuestión de prioridad cuando existe presentado un documento posterior que cuestiona la validez o eficacia del presentado previamente, siendo entonces irrelevante el orden de la presentación de la documentación. Diferencia entre la junta general universal y la que no tiene dicho carácter: la primera exige acuerdo unánime de su celebración y de los temas a tratar en ella, mientras que en la segunda deben cumplirse los requisitos de convocatoria previstos en la ley en los estatutos. Calificación por el Registrador de los elementos esenciales de la convocatoria o, en su caso, de la consideración de la junta como universal. Acta Notarial de la junta solicitada por la minoría: los acuerdos solo serán eficaces si constan en la misma, sin atender a la diferencia, inadmisible en la actualidad, entre anónimas y limitadas. Finalidad del Registro Mercantil: no es su objeto la resolución de diferencias entre los partícipes de una sociedad, sino dar publicidad y seguridad y situaciones jurídicas ciertas, y no a aquellas que no pueden ser dilucidadas en el estrecho marco de la calificación, y cuya competencia en su resolución corresponde a

los tribunales. Validez o no de la junta celebrada fuera del domicilio social y sin la presencia del Notario, circunstancias que constaban en el anuncio de la convocatoria.- R. 28-7-2014.- B.O.E. 30-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/09/30/pdfs/BOE-A-2014-9878.pdf*

– PRIORIDAD. La calificación debe ser global y unitaria y el Registrador debe tener en cuenta, no solo los documentos inicialmente presentados, sino también los auténticos y relacionados con estos aunque presentados después. Si figura presentado un mandamiento de anotación de demanda y de suspensión de eficacia de los acuerdos impugnados, se cierra el Registro a cualquier pretensión de inscribir dichos acuerdos. Si los acuerdos ya están inscritos, la anotación supone que se hace constar en el Registro la circunstancia de que sus efectos quedan en suspenso.- R. 31-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1816.pdf*

– REPRESENTACIÓN. DOCUMENTO EXTRANJERO. La cuestión es determinar cuál es el medio de acreditar las circunstancias que debe contener la inscripción cuando concurre elemento extranjero. (En este caso, sociedad belga representada por apoderado con poder ante Notario belga).

El hecho de acreditar la inscripción en el Registro Mercantil de origen mediante certificación del mismo es suficiente para apreciar la existencia y validez de la sociedad a cuyo nombre se actúa. Dicha circunstancia puede acreditarse por cualquier otro medio previsto en el ordenamiento, como el traslado por el Notario español de los datos relativos a su inscripción. Pero, para que el documento público extranjero produzca un efecto semejante al documento español, es preciso que se acredite que se trata de un documento equivalente. El documento extranjero solo es equivalente al español si concurren en su otorgamiento los elementos que dan fuerza al español: Que sea autorizado por quien tenga en su país atribuida la competencia de otorgar la fe pública y que este de fe, garantice la identificación del otorgante y su capacidad para el acto que contenga. Lo mismo ocurre con el título de representación. Fuera de los casos en que resulten de la expresada certificación, debe acreditarse su existencia, validez y suficiencia. El juicio de suficiencia del poder de representación por el Notario español, no cubre la acreditación del derecho extranjero a efectos de apreciar la validez del título representativo, incluso cuando el título representativo extranjero conste inscrito en el Registro Mercantil correspondiente.- R. 27-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3539.pdf*

– REPRESENTACIÓN. PODER. La actuación de las sociedades debe realizarse a través de sus órganos o de apoderados. Cuando sean de obligatoria inscripción en el Registro Mercantil la reseña de los datos de inscripción dispensa de cualquier otra prueba para acreditar la legalidad de la representación. Si no consta la inscripción deben reseñarse los documentos que acrediten la válida designación del representante o apoderado por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente, debidamente convocado y vigente incluyendo en su caso la aceptación del nombramiento y notificación de los titulares anteriores cargos. Tratándose de poderes no inscritos debe reseñarse el título representativo del concedente del poder y acreditar la validez del nombramiento del órgano societario o del apoderado que lo haya otorgado.

Debe constar el modo y la fecha en que se haya notificado personalmente a los acreedores de las sociedades afectadas por el procedimiento de fusión.- R. 9-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6991.pdf*

– TÍTULOS INCOMPATIBLES. El principio de prioridad no tiene en el Registro Mercantil el mismo alcance que en el Registro de la Propiedad, debiendo tener en cuenta el Registrador no solo los documentos inicialmente presentados, sino también los relacionados con estos, aunque consten presentados después, para calificar conjuntamente el documento y evitar, así asientos inútiles e ineficaces.

La anotación que contiene orden de suspensión cierra el registro a la inscripción de los acuerdos suspendidos o de los que de ellos traigan causa. Al no implicar una decisión sobre la validez o no de la situación jurídica, no juega el principio de legitimación. Ante la existencia de títulos incompatibles presentados, debe suspenderse la inscripción de todos ellos en tanto no se adopte la decisión judicial al respecto.- R. 2-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10126.pdf*

**CAUSA.**

– DISOLUCIÓN. ESTATUTOS. DISOLUCIÓN. Es admisible la siguiente causa estatutaria de disolución «por la muerte de todos los socios actuales y cónyuges de los mismos». Fallecidos todos los socios y sus cónyuges, nada impide que la condición de socio se transmita y que los entonces socios decidan sobre la continuidad de la sociedad o sobre su disolución.- R. 13-1-2014.- B.O.E. 17-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1541.pdf*

**CERTIFICACIÓN.**

– CERTIFICACIÓN DE ACUERDOS. CALIFICACIÓN REGISTRAL. ACUERDOS SOCIALES. ELEVACIÓN A PÚBLICO. LEGITIMACIÓN. El Registrador Mercantil debe tener en cuenta en su calificación no solo los documentos inicialmente presentados sino también los auténticos y relacionados con estos aunque fuesen presentados después. Prima el principio de legalidad, siendo irrelevante cuál haya sido el orden de presentación de los títulos.

La elevación a público de acuerdos sociales compete al órgano de administración, directamente o mediante apoderado con poder suficiente. En este caso la certificación es emitida por quien en ese momento tiene la facultad certificante y su cargo vigente e inscrito, pero de título presentado después, es elevado a público en fecha en que no tiene el cargo vigente, por lo que no puede certificar ni elevar a público.- R. 24-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5690.pdf*

**CIERRE REGISTRAL.**

– BAJA EN EL ÍNDICE DE ENTIDADES DE HACIENDA. Vigente la nota marginal por baja en el índice no puede inscribirse ni el cese de administrador ni el nombramiento de uno nuevo. Solo cabe practicar los asientos ordenados por la autoridad judicial o el alta en dicho índice.- R. 27-9-2014.- B.O.E. 27-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

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

– CUENTAS. ACUERDOS. CERTIFICACIÓN. REQUISITOS. CALIFICACIÓN. LEGITIMACIÓN DE FIRMAS. Si la hoja social está cerrada por falta de depósito de cuentas, no puede inscribirse el nombramiento de administrador. Sí puede inscribirse el cese si se solicita la inscripción parcial. Lo mismo cabe decir del cese del Secretario.

En la certificación de los acuerdos del consejo deben constar los datos y circunstancias que afecten a su validez y, entre ellos, el nombre de los consejeros asistentes, pues deben tener sus cargos vigentes e inscritos; extremo este que debe calificar el Registrador.

El Registrador debe calificar el hecho de que la firma de un documento esté debidamente legitimada de modo que no quepa duda ni sobre la identidad del firmante ni sobre el hecho de que la persona que lleva a cabo la legitimación se refiere precisamente a esa persona.

No hay inconveniente en que la certificación sea expedida por el Secretario en una fecha y el Vº Bº del Presidente en otra posterior, y que dichas fechas puedan ser también independientes del momento posterior en que se lleve a cabo la legitimación por el Notario o persona autorizada.- R. 26-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4554.pdf*

– FALTA DEPÓSITO DE CUENTAS. BAJA EN EL ÍNDICE DE ENTIDADES DE HACIENDA. Si la hoja social está cerrada por falta de depósito de cuentas, no puede inscribirse el nombramiento de administrador ni tampoco la modificación de la estructura del órgano de administración.

Vigente la nota marginal por baja en el índice no puede inscribirse la renuncia del liquidador, pues es consecuencia de un incumplimiento de obligaciones fiscales de las que puede ser responsable el liquidador, por lo que no debe facilitarse su desvinculación frente a terceros. Solo cabe practicar los asientos ordenados por la autoridad judicial o el alta en dicho índice.- R. 18-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4439.pdf*

– FALTA DEPÓSITO DE CUENTAS. BAJA EN EL ÍNDICE DE ENTIDADES DE HACIENDA. Si la hoja social está cerrada por falta de depósito de cuentas, no puede inscribirse el nombramiento de administrador.

Vigente la nota marginal por baja en el índice no puede inscribirse la renuncia del liquidador, pues es consecuencia de un incumplimiento de obligaciones fiscales de las que puede ser responsable el liquidador, por lo que no debe facilitarse su desvinculación frente a terceros. Solo cabe practicar los asientos ordenados por la autoridad judicial o el alta en dicho índice.- R. 21-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4448.pdf*

**CONCURSO DE ACREEDORES.**

– PODER. El administrador o liquidador de la sociedad no puede otorgar poderes a terceros ni revocarlos sin intervención del administrador concursal.

La situación de concurso no es inocua para las relaciones de apoderamiento que el órgano de administración tenga transferidas. Están sujetas al mismo régimen de limitaciones que afectan al administrador. La administración concursal tiene un interés directo en la intervención de las relaciones de apoderamiento del deudor, pues asume una responsabilidad al respecto.- R. 24-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9240.pdf*

**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.**

– ADMINISTRADORES. COOPTACIÓN. CONSTITUCIÓN. La mera existencia de vacantes no es obstáculo para la inscripción de acuerdos del consejo siempre que ello no impida su funcionamiento. Para su válida constitución deben concurrir a la reunión, presentes o representados, la mayoría de los vocales y esta mayoría solo puede estar referida al número previsto en los estatutos o determinado por el acuerdo de nombramiento. Por ello no es inscribible la designación de administradores de una Sociedad Anónima por cooptación cuando el número de componentes del consejo con cargo vigente que adoptan el acuerdo son tres de los seis que integran dicho órgano según los asientos registrales.- R. 31-7-2014.- B.O.E. 23-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/09/23/pdfs/BOE-A-2014-9655.pdf*

**CONSTITUCIÓN.**

– CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD. NECESIDAD DE PERSONALIDAD JURÍDICA DE LOS SOCIOS. No cabe constituir una sociedad de capital por una comunidad de montes vecinales de mano común al carecer de personalidad jurídica como tal o no acreditarse que la tiene como asociación.- R. 20-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4445.pdf*

– ENTIDADES LOCALES. La prohibición contenida en la D.A. 9.ª de la L. 7/1985, modificada por la L. 27/2013, impide a las entidades locales y organismos autónomos de ellos dependientes constituir o participar directa o indirectamente en la constitución de sociedades u otros entes (en este caso una A.I.E.) durante el plazo de vigencia de su plan económico financiero o de su plan de ajuste. Pero en este caso, dado que el acuerdo de constituir la A.I.E. por parte del Ayuntamiento participante fue adoptado con anterioridad a la entrada en vigor de esta reforma, no le puede ser aplicada.- R. 16-9-2014.- B.O.E. 9-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10274.pdf*

**CONVOCATORIA.**

– AUMENTO DE CAPITAL. DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE. Cuando, como consecuencia del acuerdo a adoptar, pueda verse comprometida la posición jurídica del socio, la D.G. exige una mayor precisión en la convocatoria. En el supuesto contemplado el error en cuanto a la cantidad del capital aumentado, al señalar como tal el capital más la prima, no puede considerarse que conlleve la nulidad del acuerdo.

La falta de previsión en el acuerdo social del plazo de ejercicio del derecho de suscripción preferente no puede provocar la nulidad, puesto que el administrador en la ejecución ha observado estrictamente el sistema de garantías previsto en la ley notificando al socio la posibilidad de ejercitarlo en un mes.- R. 26-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3538.pdf*

**COOPERATIVAS.**

– INSCRIPCIÓN. Las cooperativas, en función de la especialidad de su régimen jurídico, están excluidas de la inscripción obligatoria en el Registro Mercantil, excepto las que tengan por actividad el crédito, los seguros y previsión social (arts. 16 y 124 C.co. y 81.1.d) R.R.M.); y, por la D.F. 4.ª de la Ley de Comercio Minorista, las que tengan como actividad el comercio y superen el volumen de negocio determinado en aquella. No ocurre por tanto, en este caso, con una cooperativa de transportistas, pues no tiene por actividad el comercio de mercancías.- R. 24-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4550.pdf*

**COOPTACIÓN.**

– ADMINISTRADORES. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. CONSTITUCIÓN. COOPTACIÓN. La mera existencia de vacantes no es obstáculo para la inscripción de acuerdos del consejo siempre que ello no impida su funcionamiento. Para su válida constitución deben concurrir a la reunión, presentes o representados, la mayoría de los vocales y esta mayoría solo puede estar referida al número previsto en los estatutos o determinado por el acuerdo de nombramiento. Por ello no es inscribible la designación de administradores de una Sociedad Anónima por cooptación cuando el número de componentes del consejo con cargo vigente que adoptan el acuerdo son tres de los seis que integran dicho órgano según los asientos registrales.- R. 31-7-2014.- B.O.E. 23-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/09/23/pdfs/BOE-A-2014-9655.pdf*

**CUENTAS ANUALES (También DEPÓSITO DE CUENTAS).**

– AUDITOR A INSTANCIA DE LA MINORÍA. Constando en la hoja social el nombramiento de auditor designado a instancia de la minoría, no puede efectuarse el depósito de las cuentas sin el informe de auditoría mientras la inscripción subsista.

El expediente para el nombramiento de auditor por la minoría es un procedimiento administrativo especial regulado en los arts. 351 y ss. R.R.M. y, supletoriamente, por la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y, por lo tanto, diferente de procedimiento registral. Si la sociedad quiere destruir la presunción que deriva de la inscripción del auditor y proceder al depósito sin su informe, debe efectuarlo en el ámbito de este procedimiento administrativo. Ello puede lograrse acreditando que el interés protegible ha decaído (por ejemplo que el socio instante ha dejado de serlo y el adquirente manifieste su voluntad de no continuar el procedimiento) o la renuncia del que instó el nombramiento a su derecho material. Una vez obtenida la cancelación del asiento de nombramiento de auditor, podrá efectuarse el depósito de las cuentas.- R. 25-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9244.pdf*

– AUDITOR. INFORME CON OPINIÓN DENEGADA. No es cuestión sencilla determinar en qué supuestos un informe de auditor con opinión denegada por existencia de reservas o salvedades es hábil a los efectos del depósito de cuentas. La finalidad de la norma es dar satisfacción al interés de los socios y terceros o de un socio minoritario.

Para efectuar el depósito no puede admitirse un informe del que no pueda deducirse ninguna información clara y no puede rechazarse cuando pueda deducirse una información clara sobre el estado patrimonial de la sociedad. Ello obliga a hacer un análisis de las salvedades efectuadas.

En este caso debe admitirse pues el auditor tuvo a su disposición la información que solicitó y la falta de opinión técnica se produce por la propia situación económica reflejada en el balance, de la que resulta la existencia de fondo de maniobra negativo y de fondos propios negativos que sitúan a la socie-

dad en causa de disolución, y dicha información es de extraordinaria trascendencia para socios y terceros.- R. 11-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4433.pdf*

– AUDITOR. MINORÍA. INFORME DE GESTIÓN. Esta resolución rectifica la doctrina anterior en el sentido de que el mero hecho de estar obligada la sociedad a verificación contable porque la minoría así lo ha exigido, no acarrea la obligación de elaborar informe de gestión. Aún más, tras la Ley de Apoyo a los Emprendedores, pueden existir sociedades que se encuentren en situación de obligación de auditar cuentas por exceder de los mínimos legales, pero que pueden formular sus cuentas y estado de cambios en el patrimonio neto de forma abreviada por no alcanzar los nuevos mínimos y, por tanto, no obligadas a elaborar informe de gestión.- R. 30-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1813.pdf*

– AUDITOR. INFORME CON OPINIÓN DESFAVORABLE. No pueden depositarse las cuentas cuando el informe del auditor es con opinión desfavorable, pues con ello afirma que dichas cuentas no expresan la imagen fiel del patrimonio social, su situación financiera y, en su caso, del resultado de las operaciones y de los flujos de efectivo. Lo contrario implicaría la frustración de la finalidad de la ley, de los derechos de los socios y de los terceros.- R. 1-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10123.pdf*

– BAJA EN EL ÍNDICE DE ENTIDADES DE HACIENDA. Si la hoja social está cerrada por falta de depósito de cuentas, no puede inscribirse el nombramiento de administrador.

Vigente la nota marginal por baja en el índice no puede inscribirse la renuncia del liquidador, pues es consecuencia de un incumplimiento de obligaciones fiscales de las que puede ser responsable el liquidador, por lo que no debe facilitarse su desvinculación frente a terceros. Solo cabe practicar los asientos ordenados por la autoridad judicial o el alta en dicho índice.- R. 21-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4448.pdf*

– BALANCE Y ESTADO DE CAMBIOS ABREVIADO. La modificación del art. 257 L.S.C. efectuada por la L. 14/2013 de apoyo a los emprendedores se aplica a los ejercicios cerrados con posterioridad a 29-9-2013, fecha de entrada en vigor de esta. Los nuevos límites establecidos en dicha norma son los que deben servir de referencia para determinar si la sociedad puede formular balance y estado de cambios abreviados en relación a los dos últimos ejercicios cerrados, es decir, 2013 y 2012.- R. 2-10-2014.- B.O.E. 30-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

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

– CIERRE DEL REGISTRO. En caso de cierre de la hoja por falta de depósito de cuentas no puede inscribirse el nombramiento de administrador, pero sí el cese, siempre que exista solicitud expresa, pues el Registrador no puede actuar oficiosamente ignorando el principio de rogación.- R. 11-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1199.pdf*

– CIERRE REGISTRAL. Si la hoja social está cerrada por falta de depósito de cuentas, no puede inscribirse el nombramiento de administrador. Puede inscribirse el cese si existe en el documento previsión de inscripción parcial o tal solicitud se formula por el presentante o interesado.- R. 28-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3541.pdf*

– CUENTAS. CIERRE REGISTRAL. ACUERDOS. CERTIFICACIÓN. REQUISITOS. CALIFICACIÓN. LEGITIMACIÓN DE FIRMAS. Si la hoja social está cerrada por falta de depósito de cuentas, no puede inscribirse el nombramiento de administrador. Sí puede inscribirse el cese si se solicita la inscripción parcial. Lo mismo cabe decir del cese del Secretario.

En la certificación de los acuerdos del consejo deben constar los datos y circunstancias que afecten a su validez y, entre ellos, el nombre de los consejeros asistentes, pues deben tener sus cargos vigentes e inscritos; extremo este que debe calificar el Registrador.

El Registrador debe calificar el hecho de que la firma de un documento esté debidamente legitimada de modo que no quepa duda ni sobre la identidad del firmante ni sobre el hecho de que la persona que lleva a cabo la legitimación se refiere precisamente a esa persona.

No hay inconveniente en que la certificación sea expedida por el Secretario en una fecha y el Vº Bº del Presidente en otra posterior, y que dichas fechas puedan ser también independientes del momento posterior en que se lleve a cabo la legitimación por el Notario o persona autorizada.- R. 26-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4554.pdf*

– FALTA DEPÓSITO DE CUENTAS. BAJA EN EL ÍNDICE DE ENTIDADES DE HACIENDA. CIERRE REGISTRAL. Si la hoja social está cerrada por falta de depósito de cuentas, no puede inscribirse el nombramiento de administrador ni tampoco la modificación de la estructura del órgano de administración.

Vigente la nota marginal por baja en el índice no puede inscribirse la renuncia del liquidador, pues es consecuencia de un incumplimiento de obligaciones fiscales de las que puede ser responsable el liquidador, por lo que no debe facilitarse su desvinculación frente a terceros. Solo cabe practicar los asientos ordenados por la autoridad judicial o el alta en dicho índice.- R. 18-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4439.pdf*

– INFORME AUDITOR. OPINIÓN. Si se considera incorrecta la actuación del auditor, deben ejercitarse las acciones administrativas de responsabilidad disciplinaria ante el I.C.A.C., pero no puede ser examinada en un recurso ante la D.G.R.N.

La opinión técnica del auditor debe manifestar sin ambages su valoración sobre si las cuentas expresan la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera, resultado de las operaciones y, en su caso, flujo de efectivos, con manifestación expresa de las reservas o salvedades detectadas. Cabe entonces cuatro tipos de opinión técnica: favorable, favorable con salvedades, desfavorable o denegada. No hay cuestión en los tres primeros supuestos. El informe con opinión denegada no tiene porqué implicar necesariamente el rechazo del depósito de cuentas. Hay que atender a la finalidad del informe de dar satisfacción al interés de los socios y de terceros. Hay que analizar las salvedades formuladas para comprobar si del informe puede deducirse una información clara sobre el estado patrimonial de la sociedad. En este caso no puede efectuarse el depósito pues queda patente el incumplimiento por parte de la sociedad de sus obligaciones en materia de formulación de las cuentas y de su obligación de colaboración con el auditor.- R. 18-9-2014.- B.O.E. 9-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10277.pdf*

– INFORME DE AUDITORÍA. OPINIÓN. La opinión técnica del auditor debe manifestar sin ambages su valoración sobre si las cuentas expresan la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera, resultado de las operaciones y, en su caso, flujo de efectivos, con manifestación expresa de las reservas o salvedades detectadas. Caben entonces cuatro tipos de opinión técnica: favorable, con salvedades, desfavorable o denegada. Ninguna de ellas resulta del informe en este caso en que se limita a la mera expresión de ausencia de opinión.

Un informe sin expresar opinión por «limitación absoluta en el alcance» tiene como efecto en el R.M.

En los expedientes de nombramiento de auditor a petición de socio minoritario: el cierre del expediente.

En aumentos, reducciones, modificaciones estructurales: no es admisible al no ofrecer a socios y terceros información sobre los estados contables.

En depósito de cuentas: tampoco admisible por el mismo motivo anterior; porque puede implicar dejar al arbitrio de la sociedad el suministro o no de dicha información; y hacer ineficaz el cierre del R.M. (R. 8-1-14, 5-9-13, 12 y 13-11-13).- R. 8-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1194.pdf*

– INFORME DE AUDITORÍA. OPINIÓN. Reitera la doctrina anterior (RR. 8-1-2014, 5-9-2013, 12 y 13-11-2013) pero la modaliza para este caso concreto. Las incertidumbres que señala el auditor son: a) sobre la capacidad para continuar sus operaciones de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran registrados en las cuentas que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, b) que podrían existir, para los años abiertos a inspección, determinados pasivos fiscales y c) por la falta de auditoría en ejercicios anteriores.

Como ninguno de estos motivos puede ser imputado a la sociedad, la denegación del depósito no solo desvirtuaría su finalidad, sino que sustraería a los socios y a los terceros una información mercantil relevante.

Parece pues, a la vista de esta resolución, que el Registrador debe calificar y analizar los motivos concretos alegados por el auditor para no emitir opinión.- R. 10-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1198.pdf*

– INFORME DE AUDITOR SOLICITADO POR LA MINORÍA. No puede tenerse por efectuado el depósito de las cuentas anuales si no se presenta el informe del auditor cuando, en las sociedades no obligadas por ley a la verificación contable, se hubiese solicitado por los socios minoritarios el nombramiento registral. Si el nombramiento se ha efectuado y está recurrido ante la D.G. debe denegarse provisionalmente el depósito, si bien no se produce el cierre registral de la hoja social hasta que no transcurran tres meses desde la resolución definitiva si esta entiende que procede el nombramiento. Si la resolución firme entiende que no procede, debe darse curso al depósito.- R. 4-10-2014.- B.O.E. 31-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

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

– PRESENTACIÓN EN DIFERENTES SOPORTES, PAPEL Y MAGNÉTICO. «Las cuentas pueden presentarse en envío telemático, en soporte CD/DVD, pero no cabe no cabe presentarlas simultáneamente en diferentes soportes, sin perjuicio de que, calificados con defecto, la forma de presentación inicial pueda variar al presentar su subsanación. No cabe presentar unos documentos en soporte magnético y otros en papel, aunque estos sean para subsanar aquellos.».- RR. 7 y 9-12-2013.- B.O.E. 23-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/23/pdfs/BOE-A-2014-663.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/23/pdfs/BOE-A-2014-665.pdf*

**DISOLUCIÓN DE SOCIEDADES MERCANTILES.**

– AGRUPACIÓN DE INTERÉS ECONÓMICO. Las A.I.E. se rigen por su normativa especial y, en lo no dispuesto en ella, por las disposiciones relativas a las sociedades colectivas. En ellas predomina el aspecto negocial frente al estructural y el «intuitu personae» frente a la participación en el capital.

Cuando la separación de un socio obedece al incumplimiento de los requisitos para serlo o por otra causa establecida en los estatutos, es preciso el consentimiento de todos los demás socios y que el socio apartado lo consienta y, en su defecto, resolución judicial firme. Cuando la pérdida de la condición de socio obedece a una causa objetiva, legal o estatuariamente establecida, –como lo es el concurso de acreedores– bastará acreditar su existencia para la inscripción.- R. 1-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8303.pdf*

– CAUSA. Es admisible la siguiente causa estatutaria de disolución «por la muerte de todos los socios actuales y cónyuges de los mismos». Fallecidos todos los socios y sus cónyuges, nada impide que la condición de socio se transmita y que los entonces socios decidan sobre la continuidad de la sociedad o sobre su disolución.- R. 13-1-2014.- B.O.E. 17-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1541.pdf*

**DOCUMENTO EXTRANJERO.**

– CALIFICACIÓN. REPRESENTACIÓN. La cuestión es determinar cuál es el medio de acreditar las circunstancias que debe contener la inscripción cuando concurre elemento extranjero. (En este caso, sociedad belga representada por apoderado con poder ante Notario belga).

El hecho de acreditar la inscripción en el Registro Mercantil de origen mediante certificación del mismo es suficiente para apreciar la existencia y validez de la sociedad a cuyo nombre se actúa. Dicha circunstancia puede acreditarse por cualquier otro medio previsto en el ordenamiento, como el traslado por el Notario español de los datos relativos a su inscripción. Pero, para que el documento público extranjero produzca un efecto semejante al documento español, es preciso que se acredite que se trata de un documento equivalente. El documento extranjero solo es equivalente al español si concurren en su otorgamiento los elementos que dan fuerza al español: Que sea autorizado por quien tenga en su país

atribuida la competencia de otorgar la fe pública y que este de fe, garantice la identificación del otorgante y su capacidad para el acto que contenga. Lo mismo ocurre con el título de representación. Fuera de los casos en que resulten de la expresada certificación, debe acreditarse su existencia, validez y suficiencia. El juicio de suficiencia del poder de representación por el Notario español, no cubre la acreditación del derecho extranjero a efectos de apreciar la validez del título representativo, incluso cuando el título representativo extranjero conste inscrito en el Registro Mercantil correspondiente.- R. 27-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3539.pdf*

**DOMICILIO.**

– ESTATUTOS. JUNTA. CONVOCATORIA. El lugar de celebración previsto en los estatutos debe estar debidamente determinado, como cualquier otro contenido estatutario para que tanto socios como terceros puedan conocer su ámbito y actuar con una razonable previsibilidad. Dicho lugar debe estar referido a un espacio geográfico determinado por un término municipal o espacio menor como una ciudad o un pueblo.

La designación de un término municipal como alternativo al lugar previsto legalmente no puede considerarse perjudicial para los derechos de los socios. Se admite pues la cláusula debatida que prevé que se celebre la junta en el término municipal donde tiene su domicilio o en el de Palma de Mallorca.

No cabe designar un lugar completamente desconectado del centro de imputación de las relaciones sociales o que hagan muy difícil el ejercicio del derecho de asistencia y voto.- R. 19-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4443.pdf*

– TRASLADO INTERNACIONAL. Se trata del traslado de una sociedad de Gibraltar a España y si Gibraltar pertenece al Espacio Económico Europeo a efectos de determinar si es necesario informe de experto independiente. De los Tratados de la Unión Europea y de Funcionamiento de la Unión Europea, no resulta su aplicación a Gibraltar.

Si, como alega el recurrente, la norma constitucional de Gibraltar dispone que sus relaciones exteriores son responsabilidad del Reino Unido que es estado miembro de la Unión Europea, ello debe acreditarse conforme al art. 36 del R.H., salvo que el Registrador manifieste su conocimiento de la legislación extranjera.

La alegación de la existencia de un protocolo de adhesión no es admisible al no haberse acreditado ni ser un Tratado Internacional que, por estar suscrito válidamente por España, forme parte de nuestro ordenamiento jurídico.- R. 14-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4438.pdf*

**ENTIDADES LOCALES.**

– CONSTITUCIÓN. La prohibición contenida en la D.A. 9.ª de la L. 7/1985, modificada por la L. 27/2013, impide a las entidades locales y organismos autónomos de ellos dependientes constituir o participar directa o indirectamente en la constitución de sociedades u otros entes (en este caso una A.I.E.) durante el plazo de vigencia de su plan económico financiero o de su plan de ajuste. Pero en este caso, dado que el acuerdo de constituir la A.I.E. por parte del Ayuntamiento participante fue adoptado con anterioridad a la entrada en vigor de esta reforma, no le puede ser aplicada.- R. 16-9-2014.- B.O.E. 9-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10274.pdf*

– CONSTITUCIÓN. La prohibición contenida en la D.A. 9.ª de la L. 7/1985, modificada por la L. 27/2013, impide a las entidades locales y organismos autónomos de ellos dependientes constituir o participar directa o indirectamente en la constitución de sociedades u otros entes (en este caso una A.I.E.) durante el plazo de vigencia de su plan económico financiero o de su plan de ajuste. Pero en este caso, dado que el acuerdo de constituir la A.I.E. por parte del Ayuntamiento participante fue adoptado con anterioridad a la entrada en vigor de esta reforma, no le puede ser aplicada.- R. 16-9-2014.- B.O.E. 9-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10274.pdf*

**ESCISIÓN.**

– BALANCE. FECHA DE EFECTOS CONTABLES. En los supuestos generales de fusión o escisión, aun cuando se exima de ciertos requisitos formales y hayan sido aprobados en junta universal y por unanimidad o se trate de absorción de sociedad íntegramente participada, es necesario aprobar el balance. Por aplicación del art. 78 bis, no es necesario balance en el caso de escisión total con extinción de la sociedad escindida y creación de varias beneficiarias o escisión parcial con creación de una o varias, habida cuenta de la responsabilidad solidaria de las sociedades beneficiarias por las deudas de la escindida y la de esta en caso de escisión parcial.

En los supuestos de fusión o escisión la fecha de efectos contables será la de celebración de la junta siempre que en el acuerdo sobre el proyecto no se haga un pronunciamiento expreso sobre la asunción de control del negocio por la adquirente en un momento posterior. Igual que en la constitución de la sociedad no cabe fijar una fecha de inicio de operaciones anterior al otorgamiento de la escritura pero sí posterior al mismo y anterior a la inscripción, también se puede fijar en la escisión una fecha de efectos contables coincidente con la del otorgamiento de la escritura.- R. 8-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6987.pdf*

– FUSIÓN. Es un supuesto de acuerdo unánime en junta universal.

Nada impide que, ante situaciones de hecho exentas de complejidad, el procedimiento se simplifique y agilice al máximo. Pero la normativa comunitaria y española imponen la salvaguarda –en distintos grados– de los derechos de los socios, de los trabajadores y de aquellos eventuales acreedores a quienes pueda afectar el proceso.

Por lo que se refiere a los socios, al no publicarse ni depositarse previamente, la escritura debe contener la declaración del otorgante sobre el cumplimiento de la obligación de información impuesta respecto del balance por el art. 39.1 L. 3/2009 y 227.2.1.º R.R.M. Por otra parte, el art. 37 es tajante. El balance debe incorporarse a la escritura (arts. 45.1 y 227.2.5 R.R.M.). Al igual que el supuesto de junta universal y unanimidad no exime de la obligación de aprobar el balance de fusión o escisión (con excepción del art. 78 bis), en cuanto sustrato económico del acuerdo, tampoco exime de la preceptiva aportación a la junta del informe de verificación.

En relación a los acreedores, de los arts. 43 y 73 resulta la obligación de que en las publicaciones del acuerdo de fusión o escisión o en la comunicación individual por escrito sustitutoria se haga constar el derecho que les asiste de obtener el texto íntegro de acuerdo adoptado y del balance de la fusión, así como el derecho de oposición que les corresponde; y que la escritura recoja la declaración de los otorgantes de si ha existido o no oposición.

En la escisión es necesario que el detalle de los elementos transmitidos se haga con la debida separación de los elementos que integran el activo y el pasivo, y con indicación del nombre de las cuentas, en concreto, del activo y pasivo, a las que pertenece cada una de las relaciones de elementos patrimoniales traspasados, confeccionado con arreglo a los criterios contables ordinarios establecidos en el Plan General Contable. A diferencia de lo que ocurre con la fusión, en la cual dos o más sociedades mercantiles se integran en una única sociedad mediante la transmisión en bloque de sus patrimonios, en la escisión parcial se produce la segregación del patrimonio social mediante el traspaso de una o varias partes del mismo a una o varias sociedades de nueva creación o ya existentes; por ello es necesario detallar la designación y, en su caso, el reparto preciso de los elementos del activo y del pasivo que han de transmitirse a las sociedades beneficiarias, como dispone el art. 74.1 L.M.E. Dado que se produce una transmisión patrimonial en bloque, por la vía de sucesión universal, la exigencia de designación de tales elementos no debe llevarse al extremo. Pero no es suficiente una mera relación de cuentas con distinción entre «debe» y «haber», con unos valores relativos a conceptos patrimoniales genéricos.

El acuerdo de las juntas de ambas sociedades debe contener todas las menciones previstas para el proyecto de fusión o escisión, especialmente en casos como éste en que no se ha depositado ni publicado tal proyecto.

El otorgante debe manifestar que no han sido restringidos los derechos de información que corresponden a los representantes de los trabajadores o, en su defecto, a los trabajadores sobre la escisión y

fusión pretendidas, incluida la información sobre los efectos que pudieran tener sobre el empleo.- R. 10-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5068.pdf*

– SOCIEDADES MERCANTILES. El acuerdo de la junta de la sociedad beneficiaria de la escisión debe recoger las menciones mínimas configuradoras de la escisión aprobada establecidas en el art. 31 L.M.E. por remisión del art. 73.

En la escisión es necesario que el detalle de los elementos transmitidos se haga con la debida separación de los elementos que integran el activo y el pasivo, y con indicación del nombre de las cuentas, en concreto, del activo y pasivo, a las que pertenece cada una de las relaciones de elementos patrimoniales traspasados, confeccionado con arreglo a los criterios contables ordinarios establecidos en el Plan General Contable. A diferencia de lo que ocurre con la fusión, en la cual dos o más sociedades mercantiles se integran en una única sociedad mediante la transmisión en bloque de sus patrimonios, en la escisión parcial se produce la segregación del patrimonio social mediante el traspaso de una o varias partes del mismo a una o varias sociedades de nueva creación o ya existentes; por ello es necesario detallar la designación y, en su caso, el reparto preciso de los elementos del activo y del pasivo que han de transmitirse a las sociedades beneficiarias, como dispone el art. 74.1 L.M.E. Dado que se produce una transmisión patrimonial en bloque, por la vía de sucesión universal, la exigencia de designación de tales elementos no debe llevarse al extremo. Pero no es suficiente una mera relación de cuentas con distinción entre «debe» y «haber», con unos valores relativos a conceptos patrimoniales genéricos.

El otorgante debe manifestar que no han sido restringidos los derechos de información que corresponden a los representantes de los trabajadores o, en su defecto, a los trabajadores sobre la escisión y fusión pretendidas, incluida la información sobre los efectos que pudieran tener sobre el empleo.

Un supuesto como el presente, en el que la sociedad escindida y la beneficiaria tienen como único socio una misma persona, es asimilado legalmente a la escisión de sociedades íntegramente participadas y, por ende, no es obligatorio el aumento del capital de la sociedad beneficiaria. Así resulta de lo establecido en los arts. 73, 52.1 y 49 de la L. 3/2009. Por ello ningún obstáculo existe para que el patrimonio trasmitido se aplique a reservas de la sociedad beneficiaria.- R. 11-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5070.pdf*

**ESTATUTOS.**

– ADMINISTRADOR. REMUNERACIÓN. Es admisible la cláusula estatutaria que determina que el cargo de administrador es gratuito sin perjuicio de que los trabajos que realice para la sociedad y que sean distintos del ejercicio del cargo de administrador serán remunerados, en cuyo caso se establecen ciertas limitaciones. Se encuentra en al ámbito de prestación de servicios de los administradores a que se refiere el art. 220 de la L.S.C. y garantiza al titular del contrato de arrendamiento de servicios o de la relación laboral ordinaria que, salvo acuerdo contrario de la junta de socios, su remuneración se adecuará anualmente a la del sector de que forma parte.- R. 12-5-2014.- B.O.E. 11-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7347.pdf*

– DISOLUCIÓN. Es admisible la siguiente causa estatutaria de disolución «por la muerte de todos los socios actuales y cónyuges de los mismos». Fallecidos todos los socios y sus cónyuges, nada impide que la condición de socio se transmita y que los entonces socios decidan sobre la continuidad de la sociedad o sobre su disolución.- R. 13-1-2014.- B.O.E. 17-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1541.pdf*

– JUNTA. CONVOCATORIA. DOMICILIO. El lugar de celebración previsto en los estatutos debe estar debidamente determinado, como cualquier otro contenido estatutario para que tanto socios como terceros puedan conocer su ámbito y actuar con una razonable previsibilidad. Dicho lugar debe estar referido a un espacio geográfico determinado por un término municipal o espacio menor como una ciudad o un pueblo.

La designación de un término municipal como alternativo al lugar previsto legalmente no puede considerarse perjudicial para los derechos de los socios. Se admite pues la cláusula debatida que prevé que se celebre la junta en el término municipal donde tiene su domicilio o en el de Palma de Mallorca.

No cabe designar un lugar completamente desconectado del centro de imputación de las relaciones sociales o que hagan muy difícil el ejercicio del derecho de asistencia y voto.- R. 19-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4443.pdf*

– JUNTA. LUGAR DE CELEBRACIÓN. Los estatutos pueden contemplar que la junta se celebre en otro término municipal distinto al del domicilio social. Pero el lugar debe estar debidamente determinado y referido a un espacio geográfico concretado a un término municipal o espacio menor como una ciudad o un pueblo; no la provincia en su totalidad. Debe quedar garantizado el derecho de asistencia del socio y no al arbitrio del órgano convocante.- R. 30-9-2014.- B.O.E. 27-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

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

– MAYORÍAS. Los estatutos sociales establecen una mayoría reforzada del 80% para todo acuerdo de aumento o reducción, salvo que el acuerdo resulte exigible por imperativo legal.

El que la sociedad se encuentre en causa de disolución por pérdidas no implica la existencia de una obligación de reducir ni de aumentar el capital. La única obligación legal es la de convocar junta para acordar la disolución, pudiendo incluir en el orden del día propuesta de remoción de la causa de disolución.

El hecho de que el socio disidente haya acudido a la ampliación, a pesar de votar en contra del acuerdo, no justifica que pueda prescindirse de los requisitos que para la modificación del capital prevén los estatutos.

Los estatutos son la «carta magna» o régimen constitucional y de funcionamiento de la sociedad. Las mayorías mínimas que la ley establece pueden ser elevadas pero no rebajadas por los estatutos.- R. 23-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9237.pdf*

– SOCIEDADES MERCANTILES. Los estatutos exigen el voto del 80% de los votos correspondientes a las participaciones en que se divide el capital para el acuerdo de aumento o reducción de capital y cualquier otra modificación estatutaria salvo que sea exigible por imperativo legal. La reducción a cero por pérdidas y aumento simultáneo requiere entonces esa mayoría reforzada. La excepción prevista solo puede referirse a otros supuestos impuestos por la ley como por ejemplo la adaptación de los estatutos que estableció la D.T. 2.ª de la L.S.R.L. o la D.T. 5.ª de la L. 19/1989.- R. 20-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-1003.pdf*

**FUSIÓN.**

– BALANCES. El hecho de que el acuerdo unánime en junta universal puede excusar la existencia de proyecto de fusión y de la puesta a disposición de los socios de la información prevista en el art. 39 L.M.E., no excusa de que el consentimiento negocial que implica el acuerdo comprenda el balance social, en cuanto expresión del sustrato patrimonial sobre el que se proyecta. Y esto es así aun cuando el balance utilizado como balance de fusión haya sido objeto de una previa aprobación por la junta y, en su caso, de verificación contable por tratarse del comprendido dentro de las cuentas anuales.

Debe incorporarse en la escritura el balance, auditado en su caso, no solo de las sociedades que se extinguen, sino los de todas las participantes en la fusión, salvo que esté integrado en las cuentas anuales y previamente depositado en el Registro Mercantil. Pero si el balance de fusión no es el último de ejercicio aprobado o, siéndolo, ha sufrido alteraciones de valoración que, en su caso, han de ser debidamente auditadas, debe entonces incorporarse.- R. 21-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5683.pdf*

– ESCISIÓN. Es un supuesto de acuerdo unánime en junta universal.

Nada impide que, ante situaciones de hecho exentas de complejidad, el procedimiento se simplifique y agilice al máximo. Pero la normativa comunitaria y española imponen la salvaguarda –en distintos grados– de los derechos de los socios, de los trabajadores y de aquellos eventuales acreedores a quienes pueda afectar el proceso.

Por lo que se refiere a los socios, al no publicarse ni depositarse previamente, la escritura debe contener la declaración del otorgante sobre el cumplimiento de la obligación de información impuesta respecto del balance por el art. 39.1 L. 3/2009 y 227.2.1.º R.R.M. Por otra parte, el art. 37 es tajante. El balance debe incorporarse a la escritura (arts. 45.1 y 227.2.5 R.R.M.). Al igual que el supuesto de junta universal y unanimidad no exime de la obligación de aprobar el balance de fusión o escisión (con excepción del art. 78 bis), en cuanto sustrato económico del acuerdo, tampoco exime de la preceptiva aportación a la junta del informe de verificación.

En relación a los acreedores, de los arts. 43 y 73 resulta la obligación de que en las publicaciones del acuerdo de fusión o escisión o en la comunicación individual por escrito sustitutoria se haga constar el derecho que les asiste de obtener el texto íntegro de acuerdo adoptado y del balance de la fusión, así como el derecho de oposición que les corresponde; y que la escritura recoja la declaración de los otorgantes de si ha existido o no oposición.

En la escisión es necesario que el detalle de los elementos transmitidos se haga con la debida separación de los elementos que integran el activo y el pasivo, y con indicación del nombre de las cuentas, en concreto, del activo y pasivo, a las que pertenece cada una de las relaciones de elementos patrimoniales traspasados, confeccionado con arreglo a los criterios contables ordinarios establecidos en el Plan General Contable. A diferencia de lo que ocurre con la fusión, en la cual dos o más sociedades mercantiles se integran en una única sociedad mediante la transmisión en bloque de sus patrimonios, en la escisión parcial se produce la segregación del patrimonio social mediante el traspaso de una o varias partes del mismo a una o varias sociedades de nueva creación o ya existentes; por ello es necesario detallar la designación y, en su caso, el reparto preciso de los elementos del activo y del pasivo que han de transmitirse a las sociedades beneficiarias, como dispone el art. 74.1 L.M.E. Dado que se produce una transmisión patrimonial en bloque, por la vía de sucesión universal, la exigencia de designación de tales elementos no debe llevarse al extremo. Pero no es suficiente una mera relación de cuentas con distinción entre «debe» y «haber», con unos valores relativos a conceptos patrimoniales genéricos.

El acuerdo de las juntas de ambas sociedades debe contener todas las menciones previstas para el proyecto de fusión o escisión, especialmente en casos como éste en que no se ha depositado ni publicado tal proyecto.

El otorgante debe manifestar que no han sido restringidos los derechos de información que corresponden a los representantes de los trabajadores o, en su defecto, a los trabajadores sobre la escisión y fusión pretendidas, incluida la información sobre los efectos que pudieran tener sobre el empleo.- R. 10-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5068.pdf*

– NOTIFICACIÓN A ACREEDORES. La actuación de las sociedades debe realizarse a través de sus órganos o de apoderados. Cuando sean de obligatoria inscripción en el Registro Mercantil la reseña de los datos de inscripción dispensa de cualquier otra prueba para acreditar la legalidad de la representación. Si no consta la inscripción deben reseñarse los documentos que acrediten la válida designación del representante o apoderado por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente, debidamente convocado y vigente incluyendo en su caso la aceptación del nombramiento y notificación de los titulares anteriores cargos. Tratándose de poderes no inscritos debe reseñarse el título representativo del concedente del poder y acreditar la validez del nombramiento del órgano societario o del apoderado que lo haya otorgado.

Debe constar el modo y la fecha en que se haya notificado personalmente a los acreedores de las sociedades afectadas por el procedimiento de fusión.- R. 9-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6991.pdf*

**INSCRIPCIÓN.**

– PARCIAL. En caso de cierre de la hoja por falta de depósito de cuentas no puede inscribirse el nombramiento de administrador, pero sí el cese, siempre que exista solicitud expresa, pues el Registrador no puede actuar oficiosamente ignorando el principio de rogación.- R. 11-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1199.pdf*

– PARCIAL. TRACTO. El recurrente, que figura inscrito como administrador solidario, hace constar «su dimisión como vocal del Consejo de Administración y cesar en todos los cargos que haya ostentado u ostente en la sociedad y consten o puedan constar inscritos». No puede inscribirse su cese como consejero porque no está inscrito, pero nada impide la inscripción del cese en el cargo de administrador que consta inscrito, si bien para ello es necesaria la solicitud de inscripción parcial.- R. 16-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-999.pdf*

**JUNTA GENERAL.**

– ADMINISTRADOR. RENUNCIA. CONVOCATORIA. Cuando como consecuencia de la renuncia la sociedad quede en situación de no poder ser debidamente administrada y no existe la posibilidad de que otro administrador con cargo vigente lleve a cabo la oportuna convocatoria de junta para la provisión de vacantes (art. 171 de la Ley de Sociedades de Capital), no procede la inscripción sin que se acredite que el renunciante ha llevado a cabo la oportuna convocatoria de junta con tal finalidad.- R. 27-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4709.pdf*

– CONVOCATORIA JUDICIAL. La convocatoria judicial solo tiene como singularidad la legitimación para efectuarla y la libre designación del presidente y secretario de la junta, pero no la forma de trasladarla a los socios que ha de ser la estatutaria o, en su defecto, la legalmente prevista, sin posibilidad de sustituirla por otra, goce o no de mayor publicidad. La R. 24-11-1999 admitió lo contrario porque se acreditó que se notificó judicialmente la resolución que convocaba la junta al único socio no asistente. En este caso, el plazo de antelación de 15 días no ha sido respetado y no se acredita que le fuera notificado judicialmente con tal antelación.- R. 28-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3541.pdf*

– CONVOCATORIA. AUMENTO DE CAPITAL. DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE. Cuando, como consecuencia del acuerdo a adoptar, pueda verse comprometida la posición jurídica del socio, la D.G. exige una mayor precisión en la convocatoria. En el supuesto contemplado el error en cuanto a la cantidad del capital aumentado, al señalar como tal el capital más la prima, no puede considerarse que conlleve la nulidad del acuerdo.

La falta de previsión en el acuerdo social del plazo de ejercicio del derecho de suscripción preferente no puede provocar la nulidad, puesto que el administrador en la ejecución ha observado estrictamente el sistema de garantías previsto en la ley notificando al socio la posibilidad de ejercitarlo en un mes.- R. 26-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3538.pdf*

– CONVOCATORIA. DOMICILIO. ESTATUTOS. El lugar de celebración previsto en los estatutos debe estar debidamente determinado, como cualquier otro contenido estatutario para que tanto socios como terceros puedan conocer su ámbito y actuar con una razonable previsibilidad. Dicho lugar debe estar referido a un espacio geográfico determinado por un término municipal o espacio menor como una ciudad o un pueblo.

La designación de un término municipal como alternativo al lugar previsto legalmente no puede considerarse perjudicial para los derechos de los socios. Se admite pues la cláusula debatida que prevé que se celebre la junta en el término municipal donde tiene su domicilio o en el de Palma de Mallorca.

No cabe designar un lugar completamente desconectado del centro de imputación de las relaciones sociales o que hagan muy difícil el ejercicio del derecho de asistencia y voto.- R. 19-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4443.pdf*

– JUNTA UNIVERSAL. Es un supuesto de acuerdo unánime en junta universal.

Nada impide que, ante situaciones de hecho exentas de complejidad, el procedimiento se simplifique y agilice al máximo. Pero la normativa comunitaria y española imponen la salvaguarda –en distintos grados– de los derechos de los socios, de los trabajadores y de aquellos eventuales acreedores a quienes pueda afectar el proceso.

Por lo que se refiere a los socios, al no publicarse ni depositarse previamente, la escritura debe contener la declaración del otorgante sobre el cumplimiento de la obligación de información impuesta res-

pecto del balance por el art. 39.1 L. 3/2009 y 227.2.1.º R.R.M. Por otra parte, el art. 37 es tajante. El balance debe incorporarse a la escritura (arts. 45.1 y 227.2.5 R.R.M.). Al igual que el supuesto de junta universal y unanimidad no exime de la obligación de aprobar el balance de fusión o escisión (con excepción del art. 78 bis), en cuanto sustrato económico del acuerdo, tampoco exime de la preceptiva aportación a la junta del informe de verificación.

En relación a los acreedores, de los arts. 43 y 73 resulta la obligación de que en las publicaciones del acuerdo de fusión o escisión o en la comunicación individual por escrito sustitutoria se haga constar el derecho que les asiste de obtener el texto íntegro de acuerdo adoptado y del balance de la fusión, así como el derecho de oposición que les corresponde; y que la escritura recoja la declaración de los otorgantes de si ha existido o no oposición.

En la escisión es necesario que el detalle de los elementos transmitidos se haga con la debida separación de los elementos que integran el activo y el pasivo, y con indicación del nombre de las cuentas, en concreto, del activo y pasivo, a las que pertenece cada una de las relaciones de elementos patrimoniales traspasados, confeccionado con arreglo a los criterios contables ordinarios establecidos en el Plan General Contable. A diferencia de lo que ocurre con la fusión, en la cual dos o más sociedades mercantiles se integran en una única sociedad mediante la transmisión en bloque de sus patrimonios, en la escisión parcial se produce la segregación del patrimonio social mediante el traspaso de una o varias partes del mismo a una o varias sociedades de nueva creación o ya existentes; por ello es necesario detallar la designación y, en su caso, el reparto preciso de los elementos del activo y del pasivo que han de transmitirse a las sociedades beneficiarias, como dispone el art. 74.1 L.M.E. Dado que se produce una transmisión patrimonial en bloque, por la vía de sucesión universal, la exigencia de designación de tales elementos no debe llevarse al extremo. Pero no es suficiente una mera relación de cuentas con distinción entre «debe» y «haber», con unos valores relativos a conceptos patrimoniales genéricos.

El acuerdo de las juntas de ambas sociedades debe contener todas las menciones previstas para el proyecto de fusión o escisión, especialmente en casos como éste en que no se ha depositado ni publicado tal proyecto.

El otorgante debe manifestar que no han sido restringidos los derechos de información que corresponden a los representantes de los trabajadores o, en su defecto, a los trabajadores sobre la escisión y fusión pretendidas, incluida la información sobre los efectos que pudieran tener sobre el empleo.- R. 10-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5068.pdf*

– JUNTA UNIVERSAL. DIFERENCIA ENTRE LA JUNTA GENERAL UNIVERSAL Y LA QUE NO TIENE DICHO CARÁCTER. CONVOCATORIA. Cabe calificar negativamente, después de haber calificado de manera favorable, bien por defectos no advertidos en un principio –con la consiguiente responsabilidad disciplinaria, en su caso–, o bien cuando la documentación aportada o presentada «a posteriori» altera el contenido del ámbito de la calificación (Registro o título). Principio de legalidad: no estamos ante una cuestión de prioridad cuando existe presentado un documento posterior que cuestiona la validez o eficacia del presentado previamente, siendo entonces irrelevante el orden de la presentación de la documentación. Diferencia entre la junta general universal y la que no tiene dicho carácter: la primera exige acuerdo unánime de su celebración y de los temas a tratar en ella, mientras que en la segunda deben cumplirse los requisitos de convocatoria previstos en la ley en los estatutos. Calificación por el Registrador de los elementos esenciales de la convocatoria o, en su caso, de la consideración de la junta como universal. Acta Notarial de la junta solicitada por la minoría: los acuerdos solo serán eficaces si constan en la misma, sin atender a la diferencia, inadmisible en la actualidad, entre anónimas y limitadas. Finalidad del Registro Mercantil: no es su objeto la resolución de diferencias entre los partícipes de una sociedad, sino dar publicidad y seguridad y situaciones jurídicas ciertas, y no a aquellas que no pueden ser dilucidadas en el estrecho marco de la calificación, y cuya competencia en su resolución corresponde a los tribunales. Validez o no de la junta celebrada fuera del domicilio social y sin la presencia del Notario, circunstancias que constaban en el anuncio de la convocatoria.- R. 28-7-2014.- B.O.E. 30-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/09/30/pdfs/BOE-A-2014-9878.pdf*

– LUGAR DE CELEBRACIÓN. ESTATUTOS. Los estatutos pueden contemplar que la junta se celebre en otro término municipal distinto al del domicilio social. Pero el lugar debe estar debidamente deter-

minado y referido a un espacio geográfico concretado a un término municipal o espacio menor como una ciudad o un pueblo; no la provincia en su totalidad. Debe quedar garantizado el derecho de asistencia del socio y no al arbitrio del órgano convocante.- R. 30-9-2014.- B.O.E. 27-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

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

**LEGALIZACIÓN.**

– LIBROS DEL REGISTRO. Tras la L. 14/2013 de emprendedores, los libros han de cumplimentarse en soporte electrónico; han de legalizarse tras su cumplimentación dentro de los cuatro meses siguientes al cierre del ejercicio social; y han de ser presentados al registro telemáticamente.

Por tanto ahora ya no cabe:

– La legalización previa de los libros encuadernados en blanco o de libros no encuadernados y formados por hojas en blanco.

– La legalización posterior de libros encuadernados en papel tras su utilización.

– La presentación en soporte papel ni en soporte disco o similar.

Pero, aunque la ley entró en vigor el 29-9-2013 y carece de una previsión transitoria, debe admitirse el sistema de legalización que estaba vigente al comienzo del ejercicio social para aquellas sociedades cuyo ejercicio finalizó con posterioridad a dicha entrada en vigor.- R. 5-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10131.pdf*

**LEGITIMACIÓN.**

– FIRMAS. CIERRE REGISTRAL. CUENTAS. ACUERDOS. CERTIFICACIÓN. REQUISITOS. CALIFICACIÓN. Si la hoja social está cerrada por falta de depósito de cuentas, no puede inscribirse el nombramiento de administrador. Sí puede inscribirse el cese si se solicita la inscripción parcial. Lo mismo cabe decir del cese del Secretario.

En la certificación de los acuerdos del consejo deben constar los datos y circunstancias que afecten a su validez y, entre ellos, el nombre de los consejeros asistentes, pues deben tener sus cargos vigentes e inscritos; extremo este que debe calificar el Registrador.

El Registrador debe calificar el hecho de que la firma de un documento esté debidamente legitimada de modo que no quepa duda ni sobre la identidad del firmante ni sobre el hecho de que la persona que lleva a cabo la legitimación se refiere precisamente a esa persona.

No hay inconveniente en que la certificación sea expedida por el Secretario en una fecha y el Vº Bº del Presidente en otra posterior, y que dichas fechas puedan ser también independientes del momento posterior en que se lleve a cabo la legitimación por el Notario o persona autorizada.- R. 26-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4554.pdf*

**LIBROS DEL REGISTRO.**

– LEGALIZACIÓN. Tras la L. 14/2013 de emprendedores, los libros han de cumplimentarse en soporte electrónico; han de legalizarse tras su cumplimentación dentro de los cuatro meses siguientes al cierre del ejercicio social; y han de ser presentados al registro telemáticamente.

Por tanto ahora ya no cabe:

– La legalización previa de los libros encuadernados en blanco o de libros no encuadernados y formados por hojas en blanco.

– La legalización posterior de libros encuadernados en papel tras su utilización.

– La presentación en soporte papel ni en soporte disco o similar.

Pero, aunque la ley entró en vigor el 29-9-2013 y carece de una previsión transitoria, debe admitirse el sistema de legalización que estaba vigente al comienzo del ejercicio social para aquellas sociedades cuyo ejercicio finalizó con posterioridad a dicha entrada en vigor.- R. 5-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10131.pdf*

**MODIFICACIONES ESTRUCTURALES.**

– ESCISIÓN. El acuerdo de la junta de la sociedad beneficiaria de la escisión debe recoger las menciones mínimas configuradoras de la escisión aprobada establecidas en el art. 31 L.M.E. por remisión del art. 73.

En la escisión es necesario que el detalle de los elementos transmitidos se haga con la debida separación de los elementos que integran el activo y el pasivo, y con indicación del nombre de las cuentas, en concreto, del activo y pasivo, a las que pertenece cada una de las relaciones de elementos patrimoniales traspasados, confeccionado con arreglo a los criterios contables ordinarios establecidos en el Plan General Contable. A diferencia de lo que ocurre con la fusión, en la cual dos o más sociedades mercantiles se integran en una única sociedad mediante la transmisión en bloque de sus patrimonios, en la escisión parcial se produce la segregación del patrimonio social mediante el traspaso de una o varias partes del mismo a una o varias sociedades de nueva creación o ya existentes; por ello es necesario detallar la designación y, en su caso, el reparto preciso de los elementos del activo y del pasivo que han de transmitirse a las sociedades beneficiarias, como dispone el art. 74.1 L.M.E. Dado que se produce una transmisión patrimonial en bloque, por la vía de sucesión universal, la exigencia de designación de tales elementos no debe llevarse al extremo. Pero no es suficiente una mera relación de cuentas con distinción entre «debe» y «haber», con unos valores relativos a conceptos patrimoniales genéricos.

El otorgante debe manifestar que no han sido restringidos los derechos de información que corresponden a los representantes de los trabajadores o, en su defecto, a los trabajadores sobre la escisión y fusión pretendidas, incluida la información sobre los efectos que pudieran tener sobre el empleo.

Un supuesto como el presente, en el que la sociedad escindida y la beneficiaria tienen como único socio una misma persona, es asimilado legalmente a la escisión de sociedades íntegramente participadas y, por ende, no es obligatorio el aumento del capital de la sociedad beneficiaria. Así resulta de lo establecido en los arts. 73, 52.1 y 49 de la L. 3/2009. Por ello ningún obstáculo existe para que el patrimonio trasmitido se aplique a reservas de la sociedad beneficiaria.- R. 11-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5070.pdf*

– FUSIÓN. BALANCES. El hecho de que el acuerdo unánime en junta universal puede excusar la existencia de proyecto de fusión y de la puesta a disposición de los socios de la información prevista en el art. 39 L.M.E., no excusa de que el consentimiento negocial que implica el acuerdo comprenda el balance social, en cuanto expresión del sustrato patrimonial sobre el que se proyecta. Y esto es así aun cuando el balance utilizado como balance de fusión haya sido objeto de una previa aprobación por la junta y, en su caso, de verificación contable por tratarse del comprendido dentro de las cuentas anuales.

Debe incorporarse en la escritura el balance, auditado en su caso, no solo de las sociedades que se extinguen, sino los de todas las participantes en la fusión, salvo que esté integrado en las cuentas anuales y previamente depositado en el Registro Mercantil. Pero si el balance de fusión no es el último de ejercicio aprobado o, siéndolo, ha sufrido alteraciones de valoración que, en su caso, han de ser debidamente auditadas, debe entonces incorporarse.- R. 21-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5683.pdf*

– FUSIÓN. ESCISIÓN. Es un supuesto de acuerdo unánime en junta universal.

Nada impide que, ante situaciones de hecho exentas de complejidad, el procedimiento se simplifique y agilice al máximo. Pero la normativa comunitaria y española imponen la salvaguarda –en distintos grados– de los derechos de los socios, de los trabajadores y de aquellos eventuales acreedores a quienes pueda afectar el proceso.

Por lo que se refiere a los socios, al no publicarse ni depositarse previamente, la escritura debe contener la declaración del otorgante sobre el cumplimiento de la obligación de información impuesta respecto del balance por el art. 39.1 L. 3/2009 y 227.2.1.º R.R.M. Por otra parte, el art. 37 es tajante. El balance debe incorporarse a la escritura (arts. 45.1 y 227.2.5 R.R.M.). Al igual que el supuesto de junta universal y unanimidad no exime de la obligación de aprobar el balance de fusión o escisión (con excepción del art. 78 bis), en cuanto sustrato económico del acuerdo, tampoco exime de la preceptiva aportación a la junta del informe de verificación.

En relación a los acreedores, de los arts. 43 y 73 resulta la obligación de que en las publicaciones del acuerdo de fusión o escisión o en la comunicación individual por escrito sustitutoria se haga constar el

derecho que les asiste de obtener el texto íntegro de acuerdo adoptado y del balance de la fusión, así como el derecho de oposición que les corresponde; y que la escritura recoja la declaración de los otorgantes de si ha existido o no oposición.

En la escisión es necesario que el detalle de los elementos transmitidos se haga con la debida separación de los elementos que integran el activo y el pasivo, y con indicación del nombre de las cuentas, en concreto, del activo y pasivo, a las que pertenece cada una de las relaciones de elementos patrimoniales traspasados, confeccionado con arreglo a los criterios contables ordinarios establecidos en el Plan General Contable. A diferencia de lo que ocurre con la fusión, en la cual dos o más sociedades mercantiles se integran en una única sociedad mediante la transmisión en bloque de sus patrimonios, en la escisión parcial se produce la segregación del patrimonio social mediante el traspaso de una o varias partes del mismo a una o varias sociedades de nueva creación o ya existentes; por ello es necesario detallar la designación y, en su caso, el reparto preciso de los elementos del activo y del pasivo que han de transmitirse a las sociedades beneficiarias, como dispone el art. 74.1 L.M.E. Dado que se produce una transmisión patrimonial en bloque, por la vía de sucesión universal, la exigencia de designación de tales elementos no debe llevarse al extremo. Pero no es suficiente una mera relación de cuentas con distinción entre «debe» y «haber», con unos valores relativos a conceptos patrimoniales genéricos.

El acuerdo de las juntas de ambas sociedades debe contener todas las menciones previstas para el proyecto de fusión o escisión, especialmente en casos como éste en que no se ha depositado ni publicado tal proyecto.

El otorgante debe manifestar que no han sido restringidos los derechos de información que corresponden a los representantes de los trabajadores o, en su defecto, a los trabajadores sobre la escisión y fusión pretendidas, incluida la información sobre los efectos que pudieran tener sobre el empleo.- R. 10-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5068.pdf*

**NÚMERO DE IDENTIDAD EXTRANJERO (N.I.E.).**

– N.I.F. SOCIO ÚNICO. Es necesario que conste, como circunstancia identificativa del socio único (art. 38 R.R.M.), su N.I.F. o N.I.E. (en caso de que sea extranjero) para el supuesto de tener que tributar por dividendos o al responder de forma subsidiaria conforme a la L. 58/2013, de 17 de diciembre, General Tributaria, arts. 18.1, 4.2 y 23.1.- R. 20-1-2014.- B.O.E. 17-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1543.pdf*

– N.I.E. SOCIO ÚNICO. Es necesario que conste, como circunstancia identificativa del socio único (art. 38 R.R.M.), su N.I.F. o N.I.E. (en caso de que sea extranjero) para el supuesto de tener que tributar por dividendos o al responder de forma subsidiaria conforme a la L. 58/2013, de 17 de diciembre, General Tributaria, arts. 18.1, 4.2 y 23.1.- R. 20-1-2014.- B.O.E. 17-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1543.pdf*

**OBJETO SOCIAL.**

– MUEBLES. VALORES. La D.G.R.N. acepta «Adquirir, poseer y enajenar, con fines de inversión a corto, medio y largo plazo, valores de cualquier clase, bienes muebles e inmuebles…». El Registrador rechazó los términos «muebles» y «valores». Considera que la actividad es lícita y posible. Las limitaciones de la Ley de Mercado de Valores se predican exclusivamente de las empresas cuya actividad principal consista en prestar servicios de inversión con carácter profesional a terceros, pero no a las que realicen inversiones por cuenta propia. Ni tampoco es aplicable la normativa relativa a Instituciones de Inversión Colectiva.

Por otra parte, el art. 20 de la Ley de Apoyo a los Emprendedores, relativo a la sectorización universal, exige que se expresen los códigos de la C.N.A.E. que correspondan al objeto social (parece que la resolución estima que el de todas las actividades), no solo con fines estadísticos, sino también para facilitar la labor de los profesionales que intervienen en el proceso de creación de empresas.- R. 29-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1810.pdf*

– OBJETO SOCIAL. Las actividades de «Prestación de servicios», «Comercio al por mayor y al por menor», «Distribución comercial», «Importación y exportación» no pueden rechazarse por el hecho de que se atienda al puro criterio de actividad, sin referencia a productos o a un sector económico específico.

A la referencia a «actividades profesionales» en los estatutos debe añadirse que son aquellas cuyo desempeño no entre en el ámbito de la L. 2/2007 o, de entrar, que se constituye una sociedad de medios, de comunicación de ganancias o de intermediación.- R. 18-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10142.pdf*

– SOCIEDAD PROFESIONAL. Una interpretación correcta de la Ley de Sociedades Profesionales debe llevar al entendimiento de que se está ante una sociedad profesional siempre que en su objeto social se haga referencia a actividades que constituyen el objeto de una profesión titulada, salvo que se declare expresamente que se trata de una sociedad de medios, o de comunicación de ganancias o de intermediación.- R. 4-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3608.pdf*

**OPERACIÓN ACORDEÓN.**

– MAYORÍAS ESTATUTARIAS. Los estatutos sociales establecen una mayoría reforzada del 80% para todo acuerdo de aumento o reducción, salvo que el acuerdo resulte exigible por imperativo legal.

El que la sociedad se encuentre en causa de disolución por pérdidas no implica la existencia de una obligación de reducir ni de aumentar el capital. La única obligación legal es la de convocar junta para acordar la disolución, pudiendo incluir en el orden del día propuesta de remoción de la causa de disolución.

El hecho de que el socio disidente haya acudido a la ampliación, a pesar de votar en contra del acuerdo, no justifica que pueda prescindirse de los requisitos que para la modificación del capital prevén los estatutos.

Los estatutos son la «carta magna» o régimen constitucional y de funcionamiento de la sociedad. Las mayorías mínimas que la ley establece pueden ser elevadas pero no rebajadas por los estatutos.- R. 23-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9237.pdf*

**PODER (También APODERAMIENTO y REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA).**

– CALIFICACIÓN REGISTRAL. ACUERDOS SOCIALES. ELEVACIÓN A PÚBLICO. LEGITIMACIÓN. El Registrador Mercantil debe tener en cuenta en su calificación no solo los documentos inicialmente presentados sino también los auténticos y relacionados con estos aunque fuesen presentados después. Prima el principio de legalidad, siendo irrelevante cuál haya sido el orden de presentación de los títulos.

La elevación a público de acuerdos sociales compete al órgano de administración, directamente o mediante apoderado con poder suficiente. En este caso la certificación es emitida por quien en ese momento tiene la facultad certificante y su cargo vigente e inscrito, pero de título presentado después, es elevado a público en fecha en que no tiene el cargo vigente, por lo que no puede certificar ni elevar a público.- R. 24-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5690.pdf*

– CONCESIÓN DE PODERES Y SU REVOCACIÓN. PRINCIPIO DE PRIORIDAD: CALIFICACIÓN GLOBAL Y UNITARIA. TRACTO SUCESIVO. RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN: RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. Conforme al principio de tracto sucesivo, la inscripción del cese de un administrador requiere la vigencia de la inscripción de su nombramiento, no siendo el recurso contra la calificación negativa el cauce hábil para cancelar asientos ya practicados, que están bajo la salvaguardia de los Tribunales.

La junta general carece de competencia para otorgar y revocar poderes, siendo competente para ello el órgano de administración.

El principio de prioridad no tiene en el Registro Mercantil el mismo alcance que en el Registro de la Propiedad, debiendo tener en cuenta el Registrador no solo los documentos inicialmente presentados, sino también los relacionados con éstos, aunque consten presentados después, para calificar conjunta-

mente el documento y evitar, así asientos inútiles e ineficaces.- RR. 10 y 11-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2337.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2340.pdf*

– CONCURSO DE ACREEDORES. El administrador o liquidador de la sociedad no puede otorgar poderes a terceros ni revocarlos sin intervención del administrador concursal.

La situación de concurso no es inocua para las relaciones de apoderamiento que el órgano de administración tenga transferidas. Están sujetas al mismo régimen de limitaciones que afectan al administrador. La administración concursal tiene un interés directo en la intervención de las relaciones de apoderamiento del deudor, pues asume una responsabilidad al respecto.- R. 24-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9240.pdf*

**PRINCIPIO DE LEGALIDAD.**

– CALIFICACIÓN. Cabe calificar negativamente, después de haber calificado de manera favorable, bien por defectos no advertidos en un principio –con la consiguiente responsabilidad disciplinaria, en su caso–, o bien cuando la documentación aportada o presentada «a posteriori» altera el contenido del ámbito de la calificación (Registro o título). Principio de legalidad: no estamos ante una cuestión de prioridad cuando existe presentado un documento posterior que cuestiona la validez o eficacia del presentado previamente, siendo entonces irrelevante el orden de la presentación de la documentación. Diferencia entre la junta general universal y la que no tiene dicho carácter: la primera exige acuerdo unánime de su celebración y de los temas a tratar en ella, mientras que en la segunda deben cumplirse los requisitos de convocatoria previstos en la ley en los estatutos. Calificación por el Registrador de los elementos esenciales de la convocatoria o, en su caso, de la consideración de la junta como universal. Acta Notarial de la junta solicitada por la minoría: los acuerdos solo serán eficaces si constan en la misma, sin atender a la diferencia, inadmisible en la actualidad, entre anónimas y limitadas. Finalidad del Registro Mercantil: no es su objeto la resolución de diferencias entre los partícipes de una sociedad, sino dar publicidad y seguridad y situaciones jurídicas ciertas, y no a aquellas que no pueden ser dilucidadas en el estrecho marco de la calificación, y cuya competencia en su resolución corresponde a los tribunales. Validez o no de la junta celebrada fuera del domicilio social y sin la presencia del Notario, circunstancias que constaban en el anuncio de la convocatoria.- R. 28-7-2014.- B.O.E. 30-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/09/30/pdfs/BOE-A-2014-9878.pdf*

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.**

– RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN: RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. CONCESIÓN DE PODERES Y SU REVOCACIÓN. PRINCIPIO DE PRIORIDAD: CALIFICACIÓN GLOBAL Y UNITARIA. Conforme al principio de tracto sucesivo, la inscripción del cese de un administrador requiere la vigencia de la inscripción de su nombramiento, no siendo el recurso contra la calificación negativa el cauce hábil para cancelar asientos ya practicados, que están bajo la salvaguardia de los Tribunales.

La junta general carece de competencia para otorgar y revocar poderes, siendo competente para ello el órgano de administración.

El principio de prioridad no tiene en el Registro Mercantil el mismo alcance que en el Registro de la Propiedad, debiendo tener en cuenta el Registrador no solo los documentos inicialmente presentados, sino también los relacionados con éstos, aunque consten presentados después, para calificar conjuntamente el documento y evitar, así asientos inútiles e ineficaces.- RR. 10 y 11-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2337.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2340.pdf*

**RECTIFICACIÓN.**

– REGISTRO. RECURSO GUBERNATIVO. CONCESIÓN DE PODERES Y SU REVOCACIÓN. PRINCIPIO DE PRIORIDAD: CALIFICACIÓN GLOBAL Y UNITARIA. Conforme al principio de tracto sucesivo, la inscripción del cese de un administrador requiere la vigencia de la inscripción de su nom-

bramiento, no siendo el recurso contra la calificación negativa el cauce hábil para cancelar asientos ya practicados, que están bajo la salvaguardia de los Tribunales.

La junta general carece de competencia para otorgar y revocar poderes, siendo competente para ello el órgano de administración.

El principio de prioridad no tiene en el Registro Mercantil el mismo alcance que en el Registro de la Propiedad, debiendo tener en cuenta el Registrador no solo los documentos inicialmente presentados, sino también los relacionados con éstos, aunque consten presentados después, para calificar conjuntamente el documento y evitar, así asientos inútiles e ineficaces.- RR. 10 y 11-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2337.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2340.pdf*

**RECURSO GUBERNATIVO (También RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN).**

– OBJETO. La inscripción, una vez practicada, se halla bajo la salvaguarda de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud. No cabe el recurso pues este tiene por objeto exclusivamente si la calificación es o no ajustada a derecho, no la determinación de la validez o no del título inscrito, ni la procedencia o no de una inscripción ya efectuada, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales.- R. 5-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).
https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3612.pdf

– TRACTO SUCESIVO. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. CONCESIÓN DE PODERES Y SU REVOCACIÓN. PRINCIPIO DE PRIORIDAD: CALIFICACIÓN GLOBAL Y UNITARIA. Conforme al principio de tracto sucesivo, la inscripción del cese de un administrador requiere la vigencia de la inscripción de su nombramiento, no siendo el recurso contra la calificación negativa el cauce hábil para cancelar asientos ya practicados, que están bajo la salvaguardia de los Tribunales.

La junta general carece de competencia para otorgar y revocar poderes, siendo competente para ello el órgano de administración.

El principio de prioridad no tiene en el Registro Mercantil el mismo alcance que en el Registro de la Propiedad, debiendo tener en cuenta el Registrador no solo los documentos inicialmente presentados, sino también los relacionados con éstos, aunque consten presentados después, para calificar conjuntamente el documento y evitar, así asientos inútiles e ineficaces.- RR. 10 y 11-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2337.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2340.pdf*

**REDUCCIÓN DE CAPITAL.**

– OPERACIÓN ACORDEÓN. Los estatutos sociales establecen una mayoría reforzada del 80% para todo acuerdo de aumento o reducción, salvo que el acuerdo resulte exigible por imperativo legal.

El que la sociedad se encuentre en causa de disolución por pérdidas no implica la existencia de una obligación de reducir ni de aumentar el capital. La única obligación legal es la de convocar junta para acordar la disolución, pudiendo incluir en el orden del día propuesta de remoción de la causa de disolución.

El hecho de que el socio disidente haya acudido a la ampliación, a pesar de votar en contra del acuerdo, no justifica que pueda prescindirse de los requisitos que para la modificación del capital prevén los estatutos.

Los estatutos son la «carta magna» o régimen constitucional y de funcionamiento de la sociedad. Las mayorías mínimas que la ley establece pueden ser elevadas pero no rebajadas por los estatutos.- R. 23-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9237.pdf*

– PÉRDIDAS. BALANCE. La sociedad limitada, deberá incorporar a escritura pública el balance de situación de la sociedad, referido a los últimos seis meses de actividad, debidamente verificado por el auditor de su sociedad y en el supuesto de carecer de él, por el designado al efecto, a fin de acreditar con soporte técnico independiente el acuerdo adoptado y ello sin perjuicio de que conste en las cuentas anuales aprobadas y depositadas la situación patrimonial que motiva la reducción de capital.- R. 8-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5064.pdf*

– PÉRDIDAS. AUMENTO DE CAPITAL POSTERIOR. INFORME DE AUDITORÍA. Reducción de capital a cero como consecuencia de pérdidas y subsiguiente acuerdo de aumento de capital, siendo el capital final que resulta inferior al inicial. Necesidad del correspondiente informe de auditoría del balance que sirve de base a la reducción por pérdidas. No puede inscribirse el cambio de domicilio, por faltar el oportuno depósito para la publicación en el B.O.R.M.E.- R. 3-2-2014.- B.O.E. 27-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2125.pdf*

– REDUCCIÓN DE CAPITAL. La L.S.C. no contempla un numerus clausus en la articulación de procedimientos para la reducción de capital. Existen dos claros principios: La protección de los acreedores, cuando conlleva devolución de activos, y la estricta regulación cuando es por acreditación de deudas sociales. Los principios de nuestro ordenamiento jurídico son norma de cierre en que el axioma primero pagar que heredar completa el marco normativo ante la parquedad de la normativa societaria española.

En este caso se trata una junta que adopta en un mismo acto un acuerdo de reducción de capital con devolución de aportaciones a determinados socios que se causaliza en el pago por éstos de un crédito acordado por la sociedad a un tercero y a continuación otro por pérdidas. El primero supone de facto una liquidación parcial de la sociedad mediante entrega de aportaciones a dichos socios que de esta manera resarcen privilegiadamente el crédito social y la infracción del art. 321 L.S.C. según el cual la reducción por pérdidas en ningún caso puede dar lugar a reembolsos a los socios, constituyendo un procedimiento, si no fraudulento, al menos inadmisible.- R. 10-12-2013.- B.O.E. 25-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/25/pdfs/BOE-A-2014-775.pdf*

**RENUNCIA.**

– ADMINISTRADOR. CONVOCATORIA. Cuando como consecuencia de la renuncia la sociedad quede en situación de no poder ser debidamente administrada y no existe la posibilidad de que otro administrador con cargo vigente lleve a cabo la oportuna convocatoria de junta para la provisión de vacantes (art. 171 de la Ley de Sociedades de Capital), no procede la inscripción sin que se acredite que el renunciante ha llevado a cabo la oportuna convocatoria de junta con tal finalidad.- R. 27-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4709.pdf*

**REVOCACIÓN.**

– CONCESIÓN DE PODERES Y SU REVOCACIÓN. PRINCIPIO DE PRIORIDAD: CALIFICACIÓN GLOBAL Y UNITARIA. TRACTO SUCESIVO. RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN: RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. Conforme al principio de tracto sucesivo, la inscripción del cese de un administrador requiere la vigencia de la inscripción de su nombramiento, no siendo el recurso contra la calificación negativa el cauce hábil para cancelar asientos ya practicados, que están bajo la salvaguardia de los Tribunales.

La junta general carece de competencia para otorgar y revocar poderes, siendo competente para ello el órgano de administración.

El principio de prioridad no tiene en el Registro Mercantil el mismo alcance que en el Registro de la Propiedad, debiendo tener en cuenta el Registrador no solo los documentos inicialmente presentados, sino también los relacionados con éstos, aunque consten presentados después, para calificar conjuntamente el documento y evitar, así asientos inútiles e ineficaces.- RR. 10 y 11-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2337.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2340.pdf*

**SOCIEDADES MERCANTILES.**

– ADMINISTRADOR. RENUNCIA. CONVOCATORIA. Cuando como consecuencia de la renuncia la sociedad quede en situación de no poder ser debidamente administrada y no existe la posibilidad de que otro administrador con cargo vigente lleve a cabo la oportuna convocatoria de junta para la provisión de vacantes (art. 171 de la Ley de Sociedades de Capital), no procede la inscripción sin que se acredite que

el renunciante ha llevado a cabo la oportuna convocatoria de junta con tal finalidad.- R. 27-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4709.pdf*

– ADMINISTRADOR. RENUNCIA. Reitera la abundante doctrina en el sentido de que, cuando como consecuencia de la renuncia la sociedad quede en situación de no poder ser debidamente administrada y no exista la posibilidad de que otro administrador con cargo vigente lleve a cabo la oportuna convocatoria de junta para la provisión de vacantes, no procede la inscripción sin que se acredite que el renunciante ha llevado a cabo la convocatoria de junta con tal finalidad.- R. 29-9-2014.- B.O.E. 27-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

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

– ADMINISTRADOR. RETRIBUCIÓN. Cláusula debatida: «El cargo de administrador es gratuito. No obstante el Consejero delegado tendrá derecho a percibir una retribución consistente en…» La cláusula relativa a la retribución de los administradores requiere:

a) una especificación relativa a si el cargo es o no retribuido.

b) la determinación del sistema/s de retribución que no quede al arbitrio de la junta.

En los supuestos de administración solidaria o mancomunada carece de justificación prever un trato desigual entre los administradores. En sistemas más complejos cabe que solo algunos administradores sean retribuidos si existe un factor de distinción como en el caso de Consejero Delegado.

Cosa distinta es la doctrina del vínculo que preconiza que el administrador remunerado no puede no puede recibir ninguna otra remuneración por llevar a cabo la tarea de gestión y representación derivada de su nombramiento.- R. 25-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3534.pdf*

– ADMINISTRADORES. ART. 111 R.R.M. El sistema de protección establecido en el art. 111 R.R.M. no tiene por finalidad proteger los intereses del anterior cargo con facultad certificante sino la seguridad jurídica en el tráfico. Por ello no basta que la certificación exprese que se ha producido la renuncia de la persona con facultad certificante; ello no acredita su consentimiento. Esto solo es admisible si la certificación está emitida por quien, según el Registro, puede emitirla. En el caso contemplado –certificación emitida por el nuevo administrador único que antes era uno de los dos mancomunados inscritos– no se acredita que el otro mancomunado haya expresado su consentimiento ni que haya renunciado a su cargo.

La notificación debe hacerse en el domicilio que consta inscrito, aunque sea otro el real, o la diligencia de entrega tiene que llevarse a cabo con el propio destinatario.- R. 22-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9235.pdf*

– ADMINISTRADORES. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. CONSTITUCIÓN. COOPTACIÓN. La mera existencia de vacantes no es obstáculo para la inscripción de acuerdos del consejo siempre que ello no impida su funcionamiento. Para su válida constitución deben concurrir a la reunión, presentes o representados, la mayoría de los vocales y esta mayoría solo puede estar referida al número previsto en los estatutos o determinado por el acuerdo de nombramiento. Por ello no es inscribible la designación de administradores de una Sociedad Anónima por cooptación cuando el número de componentes del consejo con cargo vigente que adoptan el acuerdo son tres de los seis que integran dicho órgano según los asientos registrales.- R. 31-7-2014.- B.O.E. 23-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/09/23/pdfs/BOE-A-2014-9655.pdf*

– ADMINISTRADORES. RENUNCIA. TRACTO. INSCRIPCIÓN PARCIAL. NOTIFICACIÓN. El recurrente, que figura inscrito como administrador solidario, hace constar «su dimisión como vocal del Consejo de Administración y cesar en todos los cargos que haya ostentado u ostente en la sociedad y consten o puedan constar inscritos». No puede inscribirse su cese como consejero porque no está inscrito, pero nada impide la inscripción del cese en el cargo de administrador que consta inscrito, si bien para ello es necesaria la solicitud de inscripción parcial.

Para la notificación a la sociedad es suficiente el acta Notarial acreditativa del envío por correo certificado con aviso de recibo del documento de renuncia siempre que la remisión se haya efectuado en el domicilio social según el Registro y resulte del acuse de recibo que el envío ha sido entregado. En los casos en que resulte infructuoso por «desconocido», «ausente», etc., el Notario debe procurar realizar

la notificación presencialmente conforme al art. 202 R.N.- R. 16-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-999.pdf*

– AGRUPACIÓN DE INTERÉS ECONÓMICO. DISOLUCIÓN. Las A.I.E. se rigen por su normativa especial y, en lo no dispuesto en ella, por las disposiciones relativas a las sociedades colectivas. En ellas predomina el aspecto negocial frente al estructural y el «intuitu personae» frente a la participación en el capital.

Cuando la separación de un socio obedece al incumplimiento de los requisitos para serlo o por otra causa establecida en los estatutos, es preciso el consentimiento de todos los demás socios y que el socio apartado lo consienta y, en su defecto, resolución judicial firme. Cuando la pérdida de la condición de socio obedece a una causa objetiva, legal o estatuariamente establecida, –como lo es el concurso de acreedores– bastará acreditar su existencia para la inscripción.- R. 1-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8303.pdf*

– AGRUPACIÓN DE INTERES ECONÓMICO. ENTIDADES LOCALES. CONSTITUCIÓN. La prohibición contenida en la D.A. 9.ª de la L. 7/1985, modificada por la L. 27/2013, impide a las entidades locales y organismos autónomos de ellos dependientes constituir o participar directa o indirectamente en la constitución de sociedades u otros entes (en este caso una A.I.E.) durante el plazo de vigencia de su plan económico financiero o de su plan de ajuste. Pero en este caso, dado que el acuerdo de constituir la A.I.E. por parte del Ayuntamiento participante fue adoptado con anterioridad a la entrada en vigor de esta reforma, no le puede ser aplicada.- R. 16-9-2014.- B.O.E. 9-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10274.pdf*

– AUDITOR. INFORME DE AUDITORÍA. OPINIÓN. CUENTAS ANUALES. Si se considera incorrecta la actuación del auditor, deben ejercitarse las acciones administrativas de responsabilidad disciplinaria ante el I.C.A.C., pero no puede ser examinada en un recurso ante la D.G.R.N.

La opinión técnica del auditor debe manifestar sin ambages su valoración sobre si las cuentas expresan la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera, resultado de las operaciones y, en su caso, flujo de efectivos, con manifestación expresa de las reservas o salvedades detectadas. Cabe entonces cuatro tipos de opinión técnica: favorable, favorable con salvedades, desfavorable o denegada. No hay cuestión en los tres primeros supuestos. El informe con opinión denegada no tiene porqué implicar necesariamente el rechazo del depósito de cuentas. Hay que atender a la finalidad del informe de dar satisfacción al interés de los socios y de terceros. Hay que analizar las salvedades formuladas para comprobar si del informe puede deducirse una información clara sobre el estado patrimonial de la sociedad. En este caso no puede efectuarse el depósito pues queda patente el incumplimiento por parte de la sociedad de sus obligaciones en materia de formulación de las cuentas y de su obligación de colaboración con el auditor.- R. 18-9-2014.- B.O.E. 9-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10277.pdf*

– AUMENTO DE CAPITAL. IDENTIDAD DEL SUSCRIPTOR. SOCIEDAD CIVIL. CALIFICACIÓN. IDENTIDAD DE LOS APORTANTES. En un aumento, el objeto de la inscripción no son los singulares negocios de asunción de las participaciones –aunque la realidad y exactitud de aquel dependa de la validez y eficacia de estos–, sino la modificación de la cifra de capital y el modo en que está representado. Por ello esos negocios no han de ser calificados por el Registrador; basta con la manifestación formulada por el órgano social competente. Y solo pueden exigirse los datos que por imperativo de la legislación del R.M. deban reflejarse en el asiento. El art. 203.3º R.R.M. solo exige la identidad de las personas a las que se hayan adjudicado las participaciones en los aumentos de capital con aportaciones no dinerarias, por compensación de créditos o por transformación de reservas o beneficios.- R. 6-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10132.pdf*

– AUMENTO DE CAPITAL. RESERVAS. AUDITOR. En el aumento de capital con cargo a reservas, el balance no puede ser verificado por un auditor nombrado por la junta precisamente para tal ocasión. Salvo que la compañía tenga nombrado auditor de cuentas dela sociedad por estar obligada a verificación contable, la auditoría debe llevarse a cabo por auditor designado por el Registrador. El auditor nombrado

con ocasión de un balance que no es de cierre del ejercicio y que no se integra en las cuentas anuales, no es el «auditor de cuentas de la sociedad».- R. 1-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3604.pdf*

– CALIFICACIÓN REGISTRAL. ACUERDOS SOCIALES. ELEVACIÓN A PÚBLICO. LEGITIMACIÓN. El Registrador Mercantil debe tener en cuenta en su calificación no solo los documentos inicialmente presentados sino también los auténticos y relacionados con estos aunque fuesen presentados después. Prima el principio de legalidad, siendo irrelevante cuál haya sido el orden de presentación de los títulos.

La elevación a público de acuerdos sociales compete al órgano de administración, directamente o mediante apoderado con poder suficiente. En este caso la certificación es emitida por quien en ese momento tiene la facultad certificante y su cargo vigente e inscrito, pero de título presentado después, es elevado a público en fecha en que no tiene el cargo vigente, por lo que no puede certificar ni elevar a público.- R. 24-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5690.pdf*

– CALIFICACIÓN REGISTRAL. PRINCIPIO DE PRIORIDAD. PRINCIPIO DE LEGALIDAD. JUNTA GENERAL UNIVERSAL. CONVOCATORIA. DIFERENCIA ENTRE LA JUNTA GENERAL UNIVERSAL Y LA QUE NO TIENE DICHO CARÁCTER. LA FINALIDAD DEL REGISTRO MERCANTIL NO ES RESOLVER LAS DIFERENCIAS ENTRE LOS PARTÍCIPES DE LA SOCIEDAD. Cabe calificar negativamente, después de haber calificado de manera favorable, bien por defectos no advertidos en un principio –con la consiguiente responsabilidad disciplinaria, en su caso–, o bien cuando la documentación aportada o presentada «a posteriori» altera el contenido del ámbito de la calificación (Registro o título). Principio de legalidad: no estamos ante una cuestión de prioridad cuando existe presentado un documento posterior que cuestiona la validez o eficacia del presentado previamente, siendo entonces irrelevante el orden de la presentación de la documentación. Diferencia entre la junta general universal y la que no tiene dicho carácter: la primera exige acuerdo unánime de su celebración y de los temas a tratar en ella, mientras que en la segunda deben cumplirse los requisitos de convocatoria previstos en la ley en los estatutos. Calificación por el Registrador de los elementos esenciales de la convocatoria o, en su caso, de la consideración de la junta como universal. Acta Notarial de la junta solicitada por la minoría: los acuerdos solo serán eficaces si constan en la misma, sin atender a la diferencia, inadmisible en la actualidad, entre anónimas y limitadas. Finalidad del Registro Mercantil: no es su objeto la resolución de diferencias entre los partícipes de una sociedad, sino dar publicidad y seguridad y situaciones jurídicas ciertas, y no a aquellas que no pueden ser dilucidadas en el estrecho marco de la calificación, y cuya competencia en su resolución corresponde a los tribunales. Validez o no de la junta celebrada fuera del domicilio social y sin la presencia del Notario, circunstancias que constaban en el anuncio de la convocatoria.- R. 28-7-2014.- B.O.E. 30-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/09/30/pdfs/BOE-A-2014-9878.pdf*

– CALIFICACIÓN REGISTRAL. TÍTULOS INCOMPATIBLES. ACUERDOS CONTRADICTORIOS. El principio de prioridad no tiene en el Registro Mercantil el mismo alcance que en el Registro de la Propiedad, debiendo tener en cuenta el Registrador no solo los documentos inicialmente presentados, sino también los relacionados con estos, aunque consten presentados después, para calificar conjuntamente el documento y evitar, así asientos inútiles e ineficaces.

La anotación que contiene orden de suspensión cierra el registro a la inscripción de los acuerdos suspendidos o de los que de ellos traigan causa. Al no implicar una decisión sobre la validez o no de la situación jurídica, no juega el principio de legitimación. Ante la existencia de títulos incompatibles presentados, debe suspenderse la inscripción de todos ellos en tanto no se adopte la decisión judicial al respecto.- R. 2-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10126.pdf*

– CALIFICACIÓN. REPRESENTACIÓN. PODER. FUSIÓN. NOTIFICACIÓN A ACREEDORES. La actuación de las sociedades debe realizarse a través de sus órganos o de apoderados. Cuando sean de obligatoria inscripción en el Registro Mercantil la reseña de los datos de inscripción dispensa de cualquier otra prueba para acreditar la legalidad de la representación. Si no consta la inscripción deben reseñarse

los documentos que acrediten la válida designación del representante o apoderado por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente, debidamente convocado y vigente incluyendo en su caso la aceptación del nombramiento y notificación de los titulares anteriores cargos. Tratándose de poderes no inscritos debe reseñarse el título representativo del concedente del poder y acreditar la validez del nombramiento del órgano societario o del apoderado que lo haya otorgado.

Debe constar el modo y la fecha en que se haya notificado personalmente a los acreedores de las sociedades afectadas por el procedimiento de fusión.- R. 9-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6991.pdf*

– CIERRE REGISTRAL. BAJA EN EL ÍNDICE DE ENTIDADES DE HACIENDA. Vigente la nota marginal por baja en el índice no puede inscribirse ni el cese de administrador ni el nombramiento de uno nuevo. Solo cabe practicar los asientos ordenados por la autoridad judicial o el alta en dicho índice.- R. 27-9-2014.- B.O.E. 27-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

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

– CIERRE REGISTRAL. CUENTAS. ACUERDOS. CERTIFICACIÓN. REQUISITOS. CALIFICACIÓN. LEGITIMACIÓN DE FIRMAS. Si la hoja social está cerrada por falta de depósito de cuentas, no puede inscribirse el nombramiento de administrador. Sí puede inscribirse el cese si se solicita la inscripción parcial. Lo mismo cabe decir del cese del Secretario.

En la certificación de los acuerdos del consejo deben constar los datos y circunstancias que afecten a su validez y, entre ellos, el nombre de los consejeros asistentes, pues deben tener sus cargos vigentes e inscritos; extremo este que debe calificar el Registrador.

El Registrador debe calificar el hecho de que la firma de un documento esté debidamente legitimada de modo que no quepa duda ni sobre la identidad del firmante ni sobre el hecho de que la persona que lleva a cabo la legitimación se refiere precisamente a esa persona.

No hay inconveniente en que la certificación sea expedida por el Secretario en una fecha y el Vº Bº del Presidente en otra posterior, y que dichas fechas puedan ser también independientes del momento posterior en que se lleve a cabo la legitimación por el Notario o persona autorizada.- R. 26-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4554.pdf*

– CIERRE REGISTRAL. FALTA DEPÓSITO DE CUENTAS. BAJA EN EL ÍNDICE DE ENTIDADES DE HACIENDA. Si la hoja social está cerrada por falta de depósito de cuentas, no puede inscribirse el nombramiento de administrador ni tampoco la modificación de la estructura del órgano de administración.

Vigente la nota marginal por baja en el índice no puede inscribirse la renuncia del liquidador, pues es consecuencia de un incumplimiento de obligaciones fiscales de las que puede ser responsable el liquidador, por lo que no debe facilitarse su desvinculación frente a terceros. Solo cabe practicar los asientos ordenados por la autoridad judicial o el alta en dicho índice.- R. 18-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4439.pdf*

– CIERRE REGISTRAL. FALTA DEPÓSITO DE CUENTAS. BAJA EN EL ÍNDICE DE ENTIDADES DE HACIENDA. Si la hoja social está cerrada por falta de depósito de cuentas, no puede inscribirse el nombramiento de administrador.

Vigente la nota marginal por baja en el índice no puede inscribirse la renuncia del liquidador, pues es consecuencia de un incumplimiento de obligaciones fiscales de las que puede ser responsable el liquidador, por lo que no debe facilitarse su desvinculación frente a terceros. Solo cabe practicar los asientos ordenados por la autoridad judicial o el alta en dicho índice.- R. 21-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4448.pdf*

– CONCURSO DE ACREEDORES. PODER. El administrador o liquidador de la sociedad no puede otorgar poderes a terceros ni revocarlos sin intervención del administrador concursal.

La situación de concurso no es inocua para las relaciones de apoderamiento que el órgano de administración tenga transferidas. Están sujetas al mismo régimen de limitaciones que afectan al administra-

dor. La administración concursal tiene un interés directo en la intervención de las relaciones de apoderamiento del deudor, pues asume una responsabilidad al respecto.- R. 24-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9240.pdf*

– CONSTITUCIÓN. SOCIOS. No cabe constituir una sociedad de capital por una comunidad de montes vecinales de mano común al carecer de personalidad jurídica como tal o no acreditarse que la tiene como asociación.- R. 20-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4445.pdf*

– CONVOCATORIA. AUMENTO DE CAPITAL. DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE. Cuando, como consecuencia del acuerdo a adoptar, pueda verse comprometida la posición jurídica del socio, la D.G. exige una mayor precisión en la convocatoria. En el supuesto contemplado el error en cuanto a la cantidad del capital aumentado, al señalar como tal el capital más la prima, no puede considerarse que conlleve la nulidad del acuerdo.

La falta de previsión en el acuerdo social del plazo de ejercicio del derecho de suscripción preferente no puede provocar la nulidad, puesto que el administrador en la ejecución ha observado estrictamente el sistema de garantías previsto en la ley notificando al socio la posibilidad de ejercitarlo en un mes.- R. 26-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3538.pdf*

– COOPERATIVAS. Las cooperativas, en función de la especialidad de su régimen jurídico, están excluidas de la inscripción obligatoria en el Registro Mercantil, excepto las que tengan por actividad el crédito, los seguros y previsión social (arts. 16 y 124 C.co. y 81.1.d) R.R.M.); y, por la D.F. 4.ª de la Ley de Comercio Minorista, las que tengan como actividad el comercio y superen el volumen de negocio determinado en aquella. No ocurre por tanto, en este caso, con una cooperativa de transportistas, pues no tiene por actividad el comercio de mercancías.- R. 24-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4550.pdf*

– CUENTAS ANUALES. AUDITOR A INSTANCIA DE LA MINORÍA. Constando en la hoja social el nombramiento de auditor designado a instancia de la minoría, no puede efectuarse el depósito de las cuentas sin el informe de auditoría mientras la inscripción subsista.

El expediente para el nombramiento de auditor por la minoría es un procedimiento administrativo especial regulado en los arts. 351 y ss. R.R.M. y, supletoriamente, por la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y, por lo tanto, diferente de procedimiento registral. Si la sociedad quiere destruir la presunción que deriva de la inscripción del auditor y proceder al depósito sin su informe, debe efectuarlo en el ámbito de este procedimiento administrativo. Ello puede lograrse acreditando que el interés protegible ha decaído (por ejemplo que el socio instante ha dejado de serlo y el adquirente manifieste su voluntad de no continuar el procedimiento) o la renuncia del que instó el nombramiento a su derecho material. Una vez obtenida la cancelación del asiento de nombramiento de auditor, podrá efectuarse el depósito de las cuentas.- R. 25-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9244.pdf*

– CUENTAS ANUALES. AUDITOR. INFORME CON OPINIÓN DESFAVORABLE. No pueden depositarse las cuentas cuando el informe del auditor es con opinión desfavorable, pues con ello afirma que dichas cuentas no expresan la imagen fiel del patrimonio social, su situación financiera y, en su caso, del resultado de las operaciones y de los flujos de efectivo. Lo contrario implicaría la frustración de la finalidad de la ley, de los derechos de los socios y de los terceros.- R. 1-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10123.pdf*

– CUENTAS ANUALES. AUDITOR. INFORME DE AUDITORÍA. OPINIÓN. Si se considera incorrecta la actuación del auditor, deben ejercitarse las acciones administrativas de responsabilidad disciplinaria ante el I.C.A.C., pero no puede ser examinada en un recurso ante la D.G.R.N.

La opinión técnica del auditor debe manifestar sin ambages su valoración sobre si las cuentas expresan la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera, resultado de las operaciones y, en su caso, flujo de efectivos, con manifestación expresa de las reservas o salvedades detectadas. Cabe entonces

cuatro tipos de opinión técnica: favorable, favorable con salvedades, desfavorable o denegada. No hay cuestión en los tres primeros supuestos. El informe con opinión denegada no tiene porqué implicar necesariamente el rechazo del depósito de cuentas. Hay que atender a la finalidad del informe de dar satisfacción al interés de los socios y de terceros. Hay que analizar las salvedades formuladas para comprobar si del informe puede deducirse una información clara sobre el estado patrimonial de la sociedad. En este caso no puede efectuarse el depósito pues queda patente el incumplimiento por parte de la sociedad de sus obligaciones en materia de formulación de las cuentas y de su obligación de colaboración con el auditor.- R. 18-9-2014.- B.O.E. 9-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/09/pdfs/BOE-A-2014-10277.pdf*

– CUENTAS ANUALES. BALANCE Y ESTADO DE CAMBIOS ABREVIADO. La modificación del art. 257 L.S.C. efectuada por la L. 14/2013 de apoyo a los emprendedores se aplica a los ejercicios cerrados con posterioridad a 29-9-2013, fecha de entrada en vigor de esta. Los nuevos límites establecidos en dicha norma son los que deben servir de referencia para determinar si la sociedad puede formular balance y estado de cambios abreviados en relación a los dos últimos ejercicios cerrados, es decir, 2013 y 2012.- R. 2-10-2014.- B.O.E. 30-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

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

– CUENTAS ANUALES. PRESENTACIÓN EN DIFERENTES SOPORTES, PAPEL Y MAGNÉTICO. «Las cuentas pueden presentarse en envío telemático, en soporte CD/DVD, pero no cabe no cabe presentarlas simultáneamente en diferentes soportes, sin perjuicio de que, calificados con defecto, la forma de presentación inicial pueda variar al presentar su subsanación. No cabe presentar unos documentos en soporte magnético y otros en papel, aunque estos sean para subsanar aquellos.».- RR. 7 y 9-12-2013.- B.O.E. 23-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/23/pdfs/BOE-A-2014-663.pdf*

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/23/pdfs/BOE-A-2014-665.pdf*

– CUENTAS. AUDITOR. INFORME CON OPINIÓN DENEGADA. No es cuestión sencilla determinar en qué supuestos un informe de auditor con opinión denegada por existencia de reservas o salvedades es hábil a los efectos del depósito de cuentas. La finalidad de la norma es dar satisfacción al interés de los socios y terceros o de un socio minoritario.

Para efectuar el depósito no puede admitirse un informe del que no pueda deducirse ninguna información clara y no puede rechazarse cuando pueda deducirse una información clara sobre el estado patrimonial de la sociedad. Ello obliga a hacer un análisis de las salvedades efectuadas.

En este caso debe admitirse pues el auditor tuvo a su disposición la información que solicitó y la falta de opinión técnica se produce por la propia situación económica reflejada en el balance, de la que resulta la existencia de fondo de maniobra negativo y de fondos propios negativos que sitúan a la sociedad en causa de disolución, y dicha información es de extraordinaria trascendencia para socios y terceros.- R. 11-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4433.pdf*

– CUENTAS. AUDITOR. MINORÍA. INFORME DE GESTIÓN. Esta resolución rectifica la doctrina anterior en el sentido de que el mero hecho de estar obligada la sociedad a verificación contable porque la minoría así lo ha exigido, no acarrea la obligación de elaborar informe de gestión. Aún más, tras la Ley de Apoyo a los Emprendedores, pueden existir sociedades que se encuentren en situación de obligación de auditar cuentas por exceder de los mínimos legales, pero que pueden formular sus cuentas y estado de cambios en el patrimonio neto de forma abreviada por no alcanzar los nuevos mínimos y, por tanto, no obligadas a elaborar informe de gestión.- R. 30-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1813.pdf*

– CUENTAS. CIERRE DEL REGISTRO. INSCRIPCIÓN PARCIAL. En caso de cierre de la hoja por falta de depósito de cuentas no puede inscribirse el nombramiento de administrador, pero sí el cese, siempre que exista solicitud expresa, pues el Registrador no puede actuar oficiosamente ignorando el principio de rogación.- R. 11-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1199.pdf*

– CUENTAS. CIERRE REGISTRAL. JUNTA. CONVOCATORIA JUDICIAL. Si la hoja social está cerrada por falta de depósito de cuentas, no puede inscribirse el nombramiento de administrador. Puede inscri-

birse el cese si existe en el documento previsión de inscripción parcial o tal solicitud se formula por el presentante o interesado.

La convocatoria judicial solo tiene como singularidad la legitimación para efectuarla y la libre designación del presidente y secretario de la junta, pero no la forma de trasladarla a los socios que ha de ser la estatutaria o, en su defecto, la legalmente prevista, sin posibilidad de sustituirla por otra, goce o no de mayor publicidad. La R. 24-11-1999 admitió lo contrario porque se acreditó que se notificó judicialmente la resolución que convocaba la junta al único socio no asistente. En este caso, el plazo de antelación de 15 días no ha sido respetado y no se acredita que le fuera notificado judicialmente con tal antelación.- R. 28-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3541.pdf*

– CUENTAS. INFORME DE AUDITORÍA. OPINIÓN. La opinión técnica del auditor debe manifestar sin ambages su valoración sobre si las cuentas expresan la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera, resultado de las operaciones y, en su caso, flujo de efectivos, con manifestación expresa de las reservas o salvedades detectadas. Caben entonces cuatro tipos de opinión técnica: favorable, con salvedades, desfavorable o denegada. Ninguna de ellas resulta del informe en este caso en que se limita a la mera expresión de ausencia de opinión.

Un informe sin expresar opinión por «limitación absoluta en el alcance» tiene como efecto en el R.M.

En los expedientes de nombramiento de auditor a petición de socio minoritario: el cierre del expediente.

En aumentos, reducciones, modificaciones estructurales: no es admisible al no ofrecer a socios y terceros información sobre los estados contables.

En depósito de cuentas: tampoco admisible por el mismo motivo anterior; porque puede implicar dejar al arbitrio de la sociedad el suministro o no de dicha información; y hacer ineficaz el cierre del R.M.- R. 8-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1194.pdf*

– CUENTAS. INFORME DE AUDITORÍA. OPINIÓN. Reitera la doctrina anterior (RR. 8-1-2014, 5-9-2013, 12 y 13-11-2013) pero la modaliza para este caso concreto. Las incertidumbres que señala el auditor son: a) sobre la capacidad para continuar sus operaciones de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran registrados en las cuentas que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará b) que podrían existir, para los años abiertos a inspección, determinados pasivos fiscales y c) por la falta de auditoría en ejercicios anteriores.

Como ninguno de estos motivos puede ser imputado a la sociedad, la denegación del depósito no solo desvirtuaría su finalidad, sino que sustraería a los socios y a los terceros una información mercantil relevante.

Parece pues, a la vista de esta resolución, que el Registrador debe calificar y analizar los motivos concretos alegados por el auditor para no emitir opinión.- R. 10-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1198.pdf*

– CUENTAS ANUALES. INFORME DE AUDITOR SOLICITADO POR LA MINORÍA. No puede tenerse por efectuado el depósito de las cuentas anuales si no se presenta el informe del auditor cuando, en las sociedades no obligadas por ley a la verificación contable, se hubiese solicitado por los socios minoritarios el nombramiento registral. Si el nombramiento se ha efectuado y está recurrido ante la D.G. debe denegarse provisionalmente el depósito, si bien no se produce el cierre registral de la hoja social hasta que no transcurran tres meses desde la resolución definitiva si esta entiende que procede el nombramiento. Si la resolución firme entiende que no procede, debe darse curso al depósito.- R. 4-10-2014.- B.O.E. 31-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

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

– DISOLUCIÓN. CAUSA. ESTATUTOS. DISOLUCIÓN. Es admisible la siguiente causa estatutaria de disolución «por la muerte de todos los socios actuales y cónyuges de los mismos». Fallecidos todos los socios y sus cónyuges, nada impide que la condición de socio se transmita y que los entonces socios decidan sobre la continuidad de la sociedad o sobre su disolución.- R. 13-1-2014.- B.O.E. 17-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1541.pdf*

– DOCUMENTO EXTRANJERO. CALIFICACIÓN. REPRESENTACIÓN. La cuestión es determinar cuál es el medio de acreditar las circunstancias que debe contener la inscripción cuando concurre elemento extranjero. (En este caso, sociedad belga representada por apoderado con poder ante Notario belga).

El hecho de acreditar la inscripción en el Registro Mercantil de origen mediante certificación del mismo es suficiente para apreciar la existencia y validez de la sociedad a cuyo nombre se actúa. Dicha circunstancia puede acreditarse por cualquier otro medio previsto en el ordenamiento, como el traslado por el Notario español de los datos relativos a su inscripción. Pero, para que el documento público extranjero produzca un efecto semejante al documento español, es preciso que se acredite que se trata de un documento equivalente. El documento extranjero solo es equivalente al español si concurren en su otorgamiento los elementos que dan fuerza al español: Que sea autorizado por quien tenga en su país atribuida la competencia de otorgar la fe pública y que este de fe, garantice la identificación del otorgante y su capacidad para el acto que contenga. Lo mismo ocurre con el título de representación. Fuera de los casos en que resulten de la expresada certificación, debe acreditarse su existencia, validez y suficiencia. El juicio de suficiencia del poder de representación por el Notario español, no cubre la acreditación del derecho extranjero a efectos de apreciar la validez del título representativo, incluso cuando el título representativo extranjero conste inscrito en el Registro Mercantil correspondiente.- R. 27-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3539.pdf*

– DOMICILIO. TRASLADO INTERNACIONAL. Se trata del traslado de una sociedad de Gibraltar a España y si Gibraltar pertenece al Espacio Económico Europeo a efectos de determinar si es necesario informe de experto independiente. De los Tratados de la Unión Europea y de Funcionamiento de la Unión Europea, no resulta su aplicación a Gibraltar.

Si, como alega el recurrente, la norma constitucional de Gibraltar dispone que sus relaciones exteriores son responsabilidad del Reino Unido que es estado miembro de la Unión Europea, ello debe acreditarse conforme al art. 36 del R.H., salvo que el Registrador manifieste su conocimiento de la legislación extranjera.

La alegación de la existencia de un protocolo de adhesión no es admisible al no haberse acreditado ni ser un Tratado Internacional que, por estar suscrito válidamente por España, forme parte de nuestro ordenamiento jurídico.- R. 14-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4438.pdf*

– ESCISIÓN. El acuerdo de la junta de la sociedad beneficiaria de la escisión debe recoger las menciones mínimas configuradoras de la escisión aprobada establecidas en el art. 31 L.M.E. por remisión del art. 73.

En la escisión es necesario que el detalle de los elementos transmitidos se haga con la debida separación de los elementos que integran el activo y el pasivo, y con indicación del nombre de las cuentas, en concreto, del activo y pasivo, a las que pertenece cada una de las relaciones de elementos patrimoniales traspasados, confeccionado con arreglo a los criterios contables ordinarios establecidos en el Plan General Contable. A diferencia de lo que ocurre con la fusión, en la cual dos o más sociedades mercantiles se integran en una única sociedad mediante la transmisión en bloque de sus patrimonios, en la escisión parcial se produce la segregación del patrimonio social mediante el traspaso de una o varias partes del mismo a una o varias sociedades de nueva creación o ya existentes; por ello es necesario detallar la designación y, en su caso, el reparto preciso de los elementos del activo y del pasivo que han de transmitirse a las sociedades beneficiarias, como dispone el art. 74.1 L.M.E. Dado que se produce una transmisión patrimonial en bloque, por la vía de sucesión universal, la exigencia de designación de tales elementos no debe llevarse al extremo. Pero no es suficiente una mera relación de cuentas con distinción entre «debe» y «haber», con unos valores relativos a conceptos patrimoniales genéricos.

El otorgante debe manifestar que no han sido restringidos los derechos de información que corresponden a los representantes de los trabajadores o, en su defecto, a los trabajadores sobre la escisión y fusión pretendidas, incluida la información sobre los efectos que pudieran tener sobre el empleo.

Un supuesto como el presente, en el que la sociedad escindida y la beneficiaria tienen como único socio una misma persona, es asimilado legalmente a la escisión de sociedades íntegramente participadas y, por ende, no es obligatorio el aumento del capital de la sociedad beneficiaria. Así resulta de lo establecido en los arts. 73, 52.1 y 49 de la L. 3/2009. Por ello ningún obstáculo existe para que el patrimonio

trasmitido se aplique a reservas de la sociedad beneficiaria.- R. 11-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5070.pdf*

– ESTATUTOS. Los estatutos exigen el voto del 80% de los votos correspondientes a las participaciones en que se divide el capital para el acuerdo de aumento o reducción de capital y cualquier otra modificación estatutaria salvo que sea exigible por imperativo legal. La reducción a cero por pérdidas y aumento simultáneo requiere entonces esa mayoría reforzada. La excepción prevista solo puede referirse a otros supuestos impuestos por la ley como por ejemplo la adaptación de los estatutos que estableció la D.T. 2.ª de la L.S.R.L. o la D.T. 5.ª de la L. 19/1989.- R. 20-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-1003.pdf*

– ESTATUTOS. ADMINISTRADOR. REMUNERACIÓN. Es admisible la cláusula estatutaria que determina que el cargo de administrador es gratuito sin perjuicio de que los trabajos que realice para la sociedad y que sean distintos del ejercicio del cargo de administrador serán remunerados, en cuyo caso se establecen ciertas limitaciones. Se encuentra en al ámbito de prestación de servicios de los administradores a que se refiere el art. 220 de la L.S.C. y garantiza al titular del contrato de arrendamiento de servicios o de la relación laboral ordinaria que, salvo acuerdo contrario de la junta de socios, su remuneración se adecuará anualmente a la del sector de que forma parte.- R. 12-5-2014.- B.O.E. 11-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7347.pdf*

– ESTATUTOS. JUNTA. CONVOCATORIA. DOMICILIO. El lugar de celebración previsto en los estatutos debe estar debidamente determinado, como cualquier otro contenido estatutario para que tanto socios como terceros puedan conocer su ámbito y actuar con una razonable previsibilidad. Dicho lugar debe estar referido a un espacio geográfico determinado por un término municipal o espacio menor como una ciudad o un pueblo.

La designación de un término municipal como alternativo al lugar previsto legalmente no puede considerarse perjudicial para los derechos de los socios. Se admite pues la cláusula debatida que prevé que se celebre la junta en el término municipal donde tiene su domicilio o en el de Palma de Mallorca.

No cabe designar un lugar completamente desconectado del centro de imputación de las relaciones sociales o que hagan muy difícil el ejercicio del derecho de asistencia y voto.- R. 19-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4443.pdf*

– ESTATUTOS. JUNTA. LUGAR DE CELEBRACIÓN. Los estatutos pueden contemplar que la junta se celebre en otro término municipal distinto al del domicilio social. Pero el lugar debe estar debidamente determinado y referido a un espacio geográfico concretado a un término municipal o espacio menor como una ciudad o un pueblo; no la provincia en su totalidad. Debe quedar garantizado el derecho de asistencia del socio y no al arbitrio del órgano convocante.- R. 30-9-2014.- B.O.E. 27-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

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

– FUSIÓN. BALANCES. El hecho de que el acuerdo unánime en junta universal puede excusar la existencia de proyecto de fusión y de la puesta a disposición de los socios de la información prevista en el art. 39 L.M.E., no excusa de que el consentimiento negocial que implica el acuerdo comprenda el balance social, en cuanto expresión del sustrato patrimonial sobre el que se proyecta. Y esto es así aun cuando el balance utilizado como balance de fusión haya sido objeto de una previa aprobación por la junta y, en su caso, de verificación contable por tratarse del comprendido dentro de las cuentas anuales.

Debe incorporarse en la escritura el balance, auditado en su caso, no solo de las sociedades que se extinguen, sino los de todas las participantes en la fusión, salvo que esté integrado en las cuentas anuales y previamente depositado en el Registro Mercantil. Pero si el balance de fusión no es el último de ejercicio aprobado o, siéndolo, ha sufrido alteraciones de valoración que, en su caso, han de ser debidamente auditadas, debe entonces incorporarse.- R. 21-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5683.pdf*

– FUSIÓN. ESCISIÓN. Es un supuesto de acuerdo unánime en junta universal.

Nada impide que, ante situaciones de hecho exentas de complejidad, el procedimiento se simplifique y agilice al máximo. Pero la normativa comunitaria y española imponen la salvaguarda –en distintos grados– de los derechos de los socios, de los trabajadores y de aquellos eventuales acreedores a quienes pueda afectar el proceso.

Por lo que se refiere a los socios, al no publicarse ni depositarse previamente, la escritura debe contener la declaración del otorgante sobre el cumplimiento de la obligación de información impuesta respecto del balance por el art. 39.1 L. 3/2009 y 227.2.1.º R.R.M. Por otra parte, el art. 37 es tajante. El balance debe incorporarse a la escritura (arts. 45.1 y 227.2.5 R.R.M.). Al igual que el supuesto de junta universal y unanimidad no exime de la obligación de aprobar el balance de fusión o escisión (con excepción del art. 78 bis), en cuanto sustrato económico del acuerdo, tampoco exime de la preceptiva aportación a la junta del informe de verificación.

En relación a los acreedores, de los arts. 43 y 73 resulta la obligación de que en las publicaciones del acuerdo de fusión o escisión o en la comunicación individual por escrito sustitutoria se haga constar el derecho que les asiste de obtener el texto íntegro de acuerdo adoptado y del balance de la fusión, así como el derecho de oposición que les corresponde; y que la escritura recoja la declaración de los otorgantes de si ha existido o no oposición.

En la escisión es necesario que el detalle de los elementos transmitidos se haga con la debida separación de los elementos que integran el activo y el pasivo, y con indicación del nombre de las cuentas, en concreto, del activo y pasivo, a las que pertenece cada una de las relaciones de elementos patrimoniales traspasados, confeccionado con arreglo a los criterios contables ordinarios establecidos en el Plan General Contable. A diferencia de lo que ocurre con la fusión, en la cual dos o más sociedades mercantiles se integran en una única sociedad mediante la transmisión en bloque de sus patrimonios, en la escisión parcial se produce la segregación del patrimonio social mediante el traspaso de una o varias partes del mismo a una o varias sociedades de nueva creación o ya existentes; por ello es necesario detallar la designación y, en su caso, el reparto preciso de los elementos del activo y del pasivo que han de transmitirse a las sociedades beneficiarias, como dispone el art. 74.1 L.M.E. Dado que se produce una transmisión patrimonial en bloque, por la vía de sucesión universal, la exigencia de designación de tales elementos no debe llevarse al extremo. Pero no es suficiente una mera relación de cuentas con distinción entre «debe» y «haber», con unos valores relativos a conceptos patrimoniales genéricos.

El acuerdo de las juntas de ambas sociedades debe contener todas las menciones previstas para el proyecto de fusión o escisión, especialmente en casos como éste en que no se ha depositado ni publicado tal proyecto.

El otorgante debe manifestar que no han sido restringidos los derechos de información que corresponden a los representantes de los trabajadores o, en su defecto, a los trabajadores sobre la escisión y fusión pretendidas, incluida la información sobre los efectos que pudieran tener sobre el empleo.- R. 10-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5068.pdf*

– LIBROS DEL REGISTRO. LEGALIZACIÓN. Tras la L. 14/2013 de emprendedores, los libros han de cumplimentarse en soporte electrónico; han de legalizarse tras su cumplimentación dentro de los cuatro meses siguientes al cierre del ejercicio social; y han de ser presentados al registro telemáticamente.

Por tanto ahora ya no cabe:

– La legalización previa de los libros encuadernados en blanco o de libros no encuadernados y formados por hojas en blanco.

– La legalización posterior de libros encuadernados en papel tras su utilización.

– La presentación en soporte papel ni en soporte disco o similar.

Pero, aunque la ley entró en vigor el 29-9-2013 y carece de una previsión transitoria, debe admitirse el sistema de legalización que estaba vigente al comienzo del ejercicio social para aquellas sociedades cuyo ejercicio finalizó con posterioridad a dicha entrada en vigor.- R. 5-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10131.pdf*

– N.I.E. SOCIO ÚNICO. Es necesario que conste, como circunstancia identificativa del socio único (art. 38 R.R.M.), su N.I.F. o N.I.E. (en caso de que sea extranjero) para el supuesto de tener que tributar por

dividendos o al responder de forma subsidiaria conforme a la L. 58/2013, de 17 de diciembre, General Tributaria, arts. 18.1, 4.2 y 23.1.- R. 20-1-2014.- B.O.E. 17-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1543.pdf*

– OBJETO SOCIAL. Las actividades de «Prestación de servicios», «Comercio al por mayor y al por menor», «Distribución comercial», «Importación y exportación» no pueden rechazarse por el hecho de que se atienda al puro criterio de actividad, sin referencia a productos o a un sector económico específico.

A la referencia a «actividades profesionales» en los estatutos debe añadirse que son aquellas cuyo desempeño no entre en el ámbito de la L. 2/2007 o, de entrar, que se constituye una sociedad de medios, de comunicación de ganancias o de intermediación.- R. 18-8-2014.- B.O.E. 6-10-2014.- (B.C.R.E. nº 10 (3ª Ep.); oct. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/06/pdfs/BOE-A-2014-10142.pdf*

– OBJETO SOCIAL. MUEBLES. VALORES. La D.G.R.N. acepta «Adquirir, poseer y enajenar, con fines de inversión a corto, medio y largo plazo, valores de cualquier clase, bienes muebles e inmuebles...». El Registrador rechazó los términos «muebles» y «valores». Considera que la actividad es lícita y posible. Las limitaciones de la Ley de Mercado de Valores se predican exclusivamente de las empresas cuya actividad principal consista en prestar servicios de inversión con carácter profesional a terceros, pero no a las que realicen inversiones por cuenta propia. Ni tampoco es aplicable la normativa relativa a Instituciones de Inversión Colectiva.

Por otra parte, el art. 20 de la Ley de Apoyo a los Emprendedores, relativo a la sectorización universal, exige que se expresen los códigos de la C.N.A.E. que correspondan al objeto social (parece que la resolución estima que el de todas las actividades), no solo con fines estadísticos, sino también para facilitar la labor de los profesionales que intervienen en el proceso de creación de empresas.- R. 29-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1810.pdf*

– OPERACIÓN ACORDEÓN. MAYORÍAS ESTATUTARIAS. Los estatutos sociales establecen una mayoría reforzada del 80% para todo acuerdo de aumento o reducción, salvo que el acuerdo resulte exigible por imperativo legal.

El que la sociedad se encuentre en causa de disolución por pérdidas no implica la existencia de una obligación de reducir ni de aumentar el capital. La única obligación legal es la de convocar junta para acordar la disolución, pudiendo incluir en el orden del día propuesta de remoción de la causa de disolución.

El hecho de que el socio disidente haya acudido a la ampliación, a pesar de votar en contra del acuerdo, no justifica que pueda prescindirse de los requisitos que para la modificación del capital prevén los estatutos.

Los estatutos son la «carta magna» o régimen constitucional y de funcionamiento de la sociedad. Las mayorías mínimas que la ley establece pueden ser elevadas pero no rebajadas por los estatutos.- R. 23-7-2014.- B.O.E. 10-9-2014.- (B.C.R.E. nº 9 (3ª Ep.); sep. 2014).
*http://www.boe.es/boe/dias/2014/09/10/pdfs/BOE-A-2014-9237.pdf*

– PRIORIDAD. CALIFICACIÓN. La calificación debe ser global y unitaria y el Registrador debe tener en cuenta, no solo los documentos inicialmente presentados, sino también los auténticos y relacionados con estos aunque presentados después. Si figura presentado un mandamiento de anotación de demanda y de suspensión de eficacia de los acuerdos impugnados, se cierra el Registro a cualquier pretensión de inscribir dichos acuerdos. Si los acuerdos ya están inscritos, la anotación supone que se hace constar en el Registro la circunstancia de que sus efectos quedan en suspenso.- R. 31-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1816.pdf*

– RECURSO GUBERNATIVO. OBJETO. La inscripción, una vez practicada, se halla bajo la salvaguarda de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud. No cabe el recurso pues este tiene por objeto exclusivamente si la calificación es o no ajustada a derecho, no la determinación de la validez o no del título inscrito, ni la procedencia o no de una inscripción ya efectuada, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales.- R. 5-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3612.pdf*

– REDUCCIÓN DE CAPITAL. La L.S.C. no contempla un numerus clausus en la articulación de procedimientos para la reducción de capital. Existen dos claros principios: La protección de los acreedores, cuando conlleva devolución de activos, y la estricta regulación cuando es por acreditación de deudas sociales. Los principios de nuestro ordenamiento jurídico son norma de cierre en que el axioma primero pagar que heredar completa el marco normativo ante la parquedad de la normativa societaria española.

En este caso se trata una junta que adopta en un mismo acto un acuerdo de reducción de capital con devolución de aportaciones a determinados socios que se causaliza en el pago por éstos de un crédito acordado por la sociedad a un tercero y a continuación otro por pérdidas. El primero supone de facto una liquidación parcial de la sociedad mediante entrega de aportaciones a dichos socios que de esta manera resarcen privilegiadamente el crédito social y la infracción del art. 321 L.S.C. según el cual la reducción por pérdidas en ningún caso puede dar lugar a reembolsos a los socios, constituyendo un procedimiento, si no fraudulento, al menos inadmisible.- R. 10-12-2013.- B.O.E. 25-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/25/pdfs/BOE-A-2014-775.pdf*

– REDUCCIÓN POR PÉRDIDAS Y AUMENTO DE CAPITAL POSTERIOR. INFORME DE AUDITORÍA. Reducción de capital a cero como consecuencia de pérdidas y subsiguiente acuerdo de aumento de capital, siendo el capital final que resulta inferior al inicial. Necesidad del correspondiente informe de auditoría del balance que sirve de base a la reducción por pérdidas. No puede inscribirse el cambio de domicilio, por faltar el oportuno depósito para la publicación en el B.O.R.M.E.- R. 3-2-2014.- B.O.E. 27-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2125.pdf*

– REDUCCIÓN. PÉRDIDAS. BALANCE. La sociedad limitada, deberá incorporar a escritura pública el balance de situación de la sociedad, referido a los últimos seis meses de actividad, debidamente verificado por el auditor de su sociedad y en el supuesto de carecer de él, por el designado al efecto, a fin de acreditar con soporte técnico independiente el acuerdo adoptado y ello sin perjuicio de que conste en las cuentas anuales aprobadas y depositadas la situación patrimonial que motiva la reducción de capital.- R. 8-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5064.pdf*

– SOCIEDAD PROFESIONAL. OBJETO. Una interpretación correcta de la Ley de Sociedades Profesionales debe llevar al entendimiento de que se está ante una sociedad profesional siempre que en su objeto social se haga referencia a actividades que constituyen el objeto de una profesión titulada, salvo que se declare expresamente que se trata de una sociedad de medios, o de comunicación de ganancias o de intermediación.- R. 4-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3608.pdf*

– TRACTO SUCESIVO. RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN: RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. CONCESIÓN DE PODERES Y SU REVOCACIÓN. PRINCIPIO DE PRIORIDAD: CALIFICACIÓN GLOBAL Y UNITARIA. Conforme al principio de tracto sucesivo, la inscripción del cese de un administrador requiere la vigencia de la inscripción de su nombramiento, no siendo el recurso contra la calificación negativa el cauce hábil para cancelar asientos ya practicados, que están bajo la salvaguardia de los Tribunales.

La junta general carece de competencia para otorgar y revocar poderes, siendo competente para ello el órgano de administración.

El principio de prioridad no tiene en el Registro Mercantil el mismo alcance que en el Registro de la Propiedad, debiendo tener en cuenta el Registrador no solo los documentos inicialmente presentados, sino también los relacionados con éstos, aunque consten presentados después, para calificar conjuntamente el documento y evitar, así asientos inútiles e ineficaces.- RR. 10 y 11-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2337.pdf*

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2340.pdf*

– TRANSFORMACIÓN. S.A. INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE. Solo es exigible el informe de experto independiente cuando existe patrimonio no dinerario, lo que no sucede en el presente caso porque, a pesar de la afirmación del administrador sobre su inexistencia, del balance resulta su existencia

(cuentas corrientes con empresas promotoras y similares, clientes, fianzas constituidas a largo plazo… ). Por lo que, en este supuesto, es exigible dicho informe.- R. 4-2-2014.- B.O.E. 27-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2127.pdf*

– UNIPERSONALIDAD. TRACTO SUCESIVO. Se adopta un acuerdo de reducción, según certifica el administrador, en junta universal a la que asiste el socio único, sin que conste en el registro la unipersonalidad. Al ser adoptado por el órgano competente, la junta, no puede negarse el acceso al Registro Mercantil, en el que el principio de tracto sucesivo ha de ser objeto de interpretación restrictiva. El Registro Mercantil no tiene por objeto la constatación y protección jurídica sustantiva del tráfico jurídico sobre las participaciones, sino la estructura y régimen de funcionamiento de las sociedades.- R. 22-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5686.pdf*

**SOCIEDADES PROFESIONALES.**

– OBJETO. Una interpretación correcta de la Ley de Sociedades Profesionales debe llevar al entendimiento de que se está ante una sociedad profesional siempre que en su objeto social se haga referencia a actividades que constituyen el objeto de una profesión titulada, salvo que se declare expresamente que se trata de una sociedad de medios, o de comunicación de ganancias o de intermediación.- R. 4-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3608.pdf*

**SOCIOS.**

– Socio único: Es necesario que conste, como circunstancia identificativa del socio único (art. 38 R.R.M.), su N.I.F. o N.I.E. (en caso de que sea extranjero) para el supuesto de tener que tributar por dividendos o al responder de forma subsidiaria conforme a la L. 58/2013, de 17 de diciembre, General Tributaria, arts. 18.1, 4.2 y 23.1.- R. 20-1-2014.- B.O.E. 17-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1543.pdf*

**TRACTO SUCESIVO.**

– RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN: RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. CONCESIÓN DE PODERES Y SU REVOCACIÓN. PRINCIPIO DE PRIORIDAD: CALIFICACIÓN GLOBAL Y UNITARIA. Conforme al principio de tracto sucesivo, la inscripción del cese de un administrador requiere la vigencia de la inscripción de su nombramiento, no siendo el recurso contra la calificación negativa el cauce hábil para cancelar asientos ya practicados, que están bajo la salvaguardia de los Tribunales.

La junta general carece de competencia para otorgar y revocar poderes, siendo competente para ello el órgano de administración.

El principio de prioridad no tiene en el Registro Mercantil el mismo alcance que en el Registro de la Propiedad, debiendo tener en cuenta el Registrador no solo los documentos inicialmente presentados, sino también los relacionados con éstos, aunque consten presentados después, para calificar conjuntamente el documento y evitar, así asientos inútiles e ineficaces.- RR. 10 y 11-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2337.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2340.pdf*

**TRACTO SUCESIVO.**

– UNIPERSONALIDAD. Se adopta un acuerdo de reducción, según certifica el administrador, en junta universal a la que asiste el socio único, sin que conste en el registro la unipersonalidad. Al ser adoptado por el órgano competente, la junta, no puede negarse el acceso al Registro Mercantil, en el que el principio de tracto sucesivo ha de ser objeto de interpretación restrictiva. El Registro Mercantil no tiene por objeto la constatación y protección jurídica sustantiva del tráfico jurídico sobre las participaciones, sino la estructura y régimen de funcionamiento de las sociedades.- R. 22-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5686.pdf*

**TRANSFORMACIÓN.**

– S.A. INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE. Solo es exigible el informe de experto independiente cuando existe patrimonio no dinerario, lo que no sucede en el presente caso porque, a pesar de la afirmación del administrador sobre su inexistencia, del balance resulta su existencia (cuentas corrientes con empresas promotoras y similares, clientes, fianzas constituidas a largo plazo…). Por lo que, en este supuesto, es exigible dicho informe.- R. 4-2-2014.- B.O.E. 27-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2127.pdf*

**UNIPERSONALIDAD.**

– TRACTO SUCESIVO. Se adopta un acuerdo de reducción, según certifica el administrador, en junta universal a la que asiste el socio único, sin que conste en el registro la unipersonalidad. Al ser adoptado por el órgano competente, la junta, no puede negarse el acceso al Registro Mercantil, en el que el principio de tracto sucesivo ha de ser objeto de interpretación restrictiva. El Registro Mercantil no tiene por objeto la constatación y protección jurídica sustantiva del tráfico jurídico sobre las participaciones, sino la estructura y régimen de funcionamiento de las sociedades.- R. 22-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5686.pdf*

## C. REGISTRO DE BIENES MUEBLES. *Por Ana del Valle Hernández, Registradora Mercantil.*

**BIENES MUEBLES.**

– MAQUINARIA. ANOTACIÓN DE EMBARGO. La maquinaria industrial puede ser objeto de hipoteca de tres formas distintas:

– Como parte de un establecimiento mercantil hipotecado (art. 21 L.H.M. y P.S.D.).

– Como consecuencia de una hipoteca inmobiliaria si existe pacto de extensión (art. 111 L.H.).

– De modo independiente cuando está debidamente identificada e individualizada (arts. 42, 43 y 44 L.H.M. y P.S.D.). En este último caso, la competencia está determina por el inmueble en que se encuentre, siendo preciso que en él se ubique un establecimiento mercantil al que esté afecto o se halle instalada. La maquinaria es susceptible de hipoteca en cuanto constituye un elemento de producción. Fuera de ese supuesto la ley solo la contempla como mercadería no susceptible de tratamiento individualizado.

En el supuesto contemplado se trata de anotación de embargo sobre maquinaria que no ha accedido antes al R.B.M. y en el mandamiento no consta el lugar en que se encuentra (solo el municipio) y la industria a que está afecta. La ley no exige como en la hipoteca expresión explícita de su lugar de emplazamiento e industria a que se destine. Pero es evidente que sin dicha expresión la anotación no puede practicarse al carecer entonces la maquinaria de los requisitos de individualidad y destino exigidos por el ordenamiento y para poder determinar el registro competente.- RR. 23-4 y 3-7-2014.- B.O.E. 30-5 y 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 5 y 8 (3ª Ep.); may. y ago. 2014).- RR. 23-4 y 3-7-2014.- B.O.E. 30-5 y1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 5 y 8 (3ª Ep.); may. y ago. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5688.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8306.pdf*

**CALIFICACIÓN REGISTRAL.**

– REPRESENTACIÓN. El Registrador ha de practicar el asiento si los datos que resultan del título o que pueda procurarse por sí mismo, le permiten asegurarse de la existencia, suficiencia y subsistencia de la representación alegada, de igual manera que, aun faltando el cumplimiento por el Notario de los deberes prevenidos en el art. 98 de la L. 24/2001, se entenderían automáticamente subsanados con la presentación de las escrituras y documentos originales de los que resulte la representación.

Cuando se trate de representaciones o apoderamientos de personas físicas, la existencia de la representación y la legitimación del representante o apoderado resultará de la identificación del documento en el que el titular registral le ha designado como tal. Cuando se trate de sociedades, la actuación debe hacerse por sus órganos legítimamente designados o de los apoderamientos o delegaciones conferidos por ellos. Si su inscripción en el Registro Mercantil es obligatoria y no consta dicha inscripción, la reseña

identificativa del documento o documentos de los que resulte la representación acreditada al Notario debe contener todas las circunstancias legalmente procedentes para entender válidamente hecho el nombramiento de administrador o el apoderamiento por constar el acuerdo válido del órgano social competente para su nombramiento debidamente convocado, la aceptación de su nombramiento y, en su caso, notificación o consentimiento de los titulares de los anteriores cargos inscritos en términos que hagan congruente la situación registral con la extrarregistral, para que pueda entenderse desvirtuado la presunción de exactitud de los asientos del Registro Mercantil.- R. 28-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1806.pdf*

**CANCELACIÓN.**

– RESERVA DE DOMINIO. En la compraventa inscrita con reserva de dominio deben respetarse las posiciones jurídicas del vendedor y del comprador. No puede alterarse el registro y cancelar la posición del comprador por el mero consentimiento del vendedor.

A pesar de lo alegado en el recurso (con documentos que no pueden tenerse en cuenta pues no se presentaron al tiempo de la calificación) no se ha presentado resolución judicial por la que se adjudique el bien al actor o de la que resulte la transmisión a favor del vendedor.- R. 3-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3607.pdf*

**EMBARGO (También ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO).**

– MAQUINARIA. La maquinaria industrial puede ser objeto de hipoteca de tres formas distintas:

– Como parte de un establecimiento mercantil hipotecado (art. 21 L.H.M. y P.S.D.).

– Como consecuencia de una hipoteca inmobiliaria si existe pacto de extensión (art. 111 L.H.).

– De modo independiente cuando está debidamente identificada e individualizada (arts. 42, 43 y 44 L.H.M. y P.S.D.). En este último caso, la competencia está determina por el inmueble en que se encuentre, siendo preciso que en él se ubique un establecimiento mercantil al que esté afecto o se halle instalada. La maquinaria es susceptible de hipoteca en cuanto constituye un elemento de producción. Fuera de ese supuesto la ley solo la contempla como mercadería no susceptible de tratamiento individualizado.

En el supuesto contemplado se trata de anotación de embargo sobre maquinaria que no ha accedido antes al R.B.M. y en el mandamiento no consta el lugar en que se encuentra (solo el municipio) y la industria a que está afecta. La ley no exige como en la hipoteca expresión explícita de su lugar de emplazamiento e industria a que se destine. Pero es evidente que sin dicha expresión la anotación no puede practicarse al carecer entonces la maquinaria de los requisitos de individualidad y destino exigidos por el ordenamiento y para poder determinar el registro competente.- RR. 23-4 y 3-7-2014.- B.O.E. 30-5 y 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 5 y 8 (3ª Ep.); may. y ago. 2014).- RR. 23-4 y 3-7-2014.- B.O.E. 30-5 y1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 5 y 8 (3ª Ep.); may. y ago. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5688.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8306.pdf*

**MAQUINARIA INDUSTRIAL.**

– ANOTACIÓN DE EMBARGO. La maquinaria industrial puede ser objeto de hipoteca de tres formas distintas:

– Como parte de un establecimiento mercantil hipotecado (art. 21 L.H.M. y P.S.D.).

– Como consecuencia de una hipoteca inmobiliaria si existe pacto de extensión (art. 111 L.H.).

– De modo independiente cuando está debidamente identificada e individualizada (arts. 42, 43 y 44 L.H.M. y P.S.D.). En este último caso, la competencia está determina por el inmueble en que se encuentre, siendo preciso que en él se ubique un establecimiento mercantil al que esté afecto o se halle instalada. La maquinaria es susceptible de hipoteca en cuanto constituye un elemento de producción. Fuera de ese supuesto la ley solo la contempla como mercadería no susceptible de tratamiento individualizado.

En el supuesto contemplado se trata de anotación de embargo sobre maquinaria que no ha accedido antes al R.B.M. y en el mandamiento no consta el lugar en que se encuentra (solo el municipio) y la industria a que está afecta. La ley no exige como en la hipoteca expresión explícita de su lugar de emplazamiento e industria a que se destine. Pero es evidente que sin dicha expresión la anotación no puede practicarse al carecer entonces la maquinaria de los requisitos de individualidad y destino exigidos por el ordenamiento y para poder determinar el registro competente.- RR. 23-4 y 3-7-2014.- B.O.E. 30-5 y 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 5 y 8 (3ª Ep.); may. y ago. 2014).- RR. 23-4 y 3-7-2014.- B.O.E. 30-5 y1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 5 y 8 (3ª Ep.); may. y ago. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5688.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8306.pdf*

**OBJETO.**

– RECURSO GUBERNATIVO. La inscripción, una vez practicada, se halla bajo la salvaguarda de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud. No cabe el recurso pues este tiene por objeto exclusivamente si la calificación es o no ajustada a derecho, no la determinación de la validez o no del título inscrito, ni la procedencia o no de una inscripción ya efectuada, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales.- R. 13-2-2014.- B.O.E. 21-2-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3020.pdf*

**PODER (También APODERAMIENTO y REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA).**

– CALIFICACIÓN. El Registrador ha de practicar el asiento si los datos que resultan del título o que pueda procurarse por sí mismo, le permiten asegurarse de la existencia, suficiencia y subsistencia de la representación alegada, de igual manera que, aun faltando el cumplimiento por el Notario de los deberes prevenidos en el art. 98 de la L. 24/2001, se entenderían automáticamente subsanados con la presentación de las escrituras y documentos originales de los que resulte la representación.

Cuando se trate de representaciones o apoderamientos de personas físicas, la existencia de la representación y la legitimación del representante o apoderado resultará de la identificación del documento en el que el titular registral le ha designado como tal. Cuando se trate de sociedades, la actuación debe hacerse por sus órganos legítimamente designados o de los apoderamientos o delegaciones conferidos por ellos. Si su inscripción en el Registro Mercantil es obligatoria y no consta dicha inscripción, la reseña identificativa del documento o documentos de los que resulte la representación acreditada al Notario debe contener todas las circunstancias legalmente procedentes para entender válidamente hecho el nombramiento de administrador o el apoderamiento por constar el acuerdo válido del órgano social competente para su nombramiento debidamente convocado, la aceptación de su nombramiento y, en su caso, notificación o consentimiento de los titulares de los anteriores cargos inscritos en términos que hagan congruente la situación registral con la extrarregistral, para que pueda entenderse desvirtuado la presunción de exactitud de los asientos del Registro Mercantil.- R. 28-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1806.pdf*

**RECURSO GUBERNATIVO (También RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN).**

– OBJETO. La inscripción, una vez practicada, se halla bajo la salvaguarda de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud. No cabe el recurso pues este tiene por objeto exclusivamente si la calificación es o no ajustada a derecho, no la determinación de la validez o no del título inscrito, ni la procedencia o no de una inscripción ya efectuada, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales.- R. 13-2-2014.- B.O.E. 21-2-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3020.pdf*

– PLAZO EXTEMPORÁNEO. Calificado un documento y presentado después con otro complementario para subsanar el defecto, el plazo para la interposición del recurso ha de computarse desde la segunda calificación, aun cuando esta coincida en su contenido con la primera por no considerar el Registrador subsanado el defecto.- R. 28-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014)

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1806.pdf*

**REGISTRADORES (También REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y BIENES MUEBLES).**

– REGISTRO DE BIENES MUEBLES. MAQUINARIA. ANOTACIÓN DE EMBARGO. La maquinaria industrial puede ser objeto de hipoteca de tres formas distintas:

– Como parte de un establecimiento mercantil hipotecado (art. 21 L.H.M. y P.S.D.).

– Como consecuencia de una hipoteca inmobiliaria si existe pacto de extensión (art. 111 L.H.)

– De modo independiente cuando está debidamente identificada e individualizada (arts. 42, 43 y 44 L.H.M. y P.S.D.). En este último caso, la competencia está determina por el inmueble en que se encuentre, siendo preciso que en él se ubique un establecimiento mercantil al que esté afecto o se halle instalada. La maquinaria es susceptible de hipoteca en cuanto constituye un elemento de producción. Fuera de ese supuesto la ley solo la contempla como mercadería no susceptible de tratamiento individualizado.

En el supuesto contemplado se trata de anotación de embargo sobre maquinaria que no ha accedido antes al R.B.M. y en el mandamiento no consta el lugar en que se encuentra (solo el municipio) y la industria a que está afecta. La ley no exige como en la hipoteca expresión explícita de su lugar de emplazamiento e industria a que se destine. Pero es evidente que sin dicha expresión la anotación no puede practicarse al carecer entonces la maquinaria de los requisitos de individualidad y destino exigidos por el ordenamiento y para poder determinar el registro competente.- RR. 3-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 5 y 8 (3ª Ep.); may. y ago. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5688.pdf*
*https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8306.pdf*

**RESERVA DE DOMINIO.**

– CANCELACIÓN. En la compraventa inscrita con reserva de dominio deben respetarse las posiciones jurídicas del vendedor y del comprador. No puede alterarse el registro y cancelar la posición del comprador por el mero consentimiento del vendedor.

A pesar de lo alegado en el recurso (con documentos que no pueden tenerse en cuenta pues no se presentaron al tiempo de la calificación) no se ha presentado resolución judicial por la que se adjudique el bien al actor o de la que resulte la transmisión a favor del vendedor.- R. 3-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

*https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3607.pdf*

# DUE Derecho de la Unión Europea

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

## 1. JUSTICIA.

***• XXXI Informe anual sobre el control de la aplicación del derecho de la Unión europea.***

La Comisión Europea ha extraído las siguientes conclusiones del trigésimo primer informe anual sobre el control de la aplicación del Derecho de la U.E., con datos extraídos en 2013. El número elevado y creciente de denuncias indica que los ciudadanos son cada vez más conscientes de las ventajas derivadas de una aplicación plena y correcta de las normas de la U.E. Al mismo tiempo, refleja la esperanza de los ciudadanos de que los Estados miembros intensifiquen sus esfuerzos para aplicar el Derecho de la U.E. y de que la Comisión vele permanentemente por que así sea.

La transposición de directivas a su debido tiempo sigue siendo una de las grandes prioridades de la política de la Comisión en materia de Derecho de la U.E., y los plazos de transposición se seguirán aplicando de manera estricta. Aunque la transposición oportuna de las directivas sigue siendo una cuestión pendiente en muchos Estados miembros, Dinamarca, Letonia y Malta han registrado un reducido número de procedimientos de infracción por transposición tardía en los últimos 3 años. Grecia y la República Checa han progresado en la reducción de sus procedimientos de infracción por transposición tardía.

La disminución global de los procedimientos formales de infracción en los últimos cinco años (de casi 2.900 a 1.300) refleja, en parte, el hecho de que los problemas se han resuelto con la utilización de E.U. Pilot. El diálogo estructurado a través de E.U. Pilot ha demostrado su eficacia para la resolución precoz de posibles infracciones, en beneficio de los ciudadanos y las empresas por igual. La situación varía según los Estados miembros. E.U. Pilot incluye la asistencia proactiva a los Estados miembros y, si fuera necesario, la incoación del procedimiento formal de infracción con vistas a garantizar el pleno respeto de las obligaciones derivadas del Derecho de la U.E. en toda la Unión.

## 2. FISCALIDAD.

***• Un estudio confirma la pérdida de miles de millones como consecuencia de la «brecha del I.V.A.»***

Según el último estudio sobre la brecha del I.V.A. publicado por la Comisión, en 2012 se perdieron unos 177.000 millones EUR. en concepto de I.V.A. defraudado o no recaudado. Esta cifra supone el 16% del

total de los ingresos por I.V.A. previstos en 26 Estados miembros1. El informe sobre la brecha del I.V.A. aporta datos pormenorizados sobre la diferencia entre el importe del I.V.A. adeudado y el efectivamente recaudado en 26 Estados miembros en 2012. Incluye asimismo cifras actualizadas para el periodo 2009-2011, que son el resultado de la aplicación de una metodología perfeccionada. También expone las principales tendencias en la brecha del I.V.A., junto con un análisis del impacto que han tenido sobre los ingresos del I.V.A. el clima económico actual y las decisiones políticas adoptadas.

Se denomina «brecha del I.V.A.» a la diferencia entre los ingresos previstos en concepto de I.V.A. y los efectivamente recaudados por las autoridades nacionales. Aunque resulta evidente que el incumplimiento es un factor que contribuye de forma significativa a este déficit de ingresos, la brecha del I.V.A. no se debe exclusivamente al fraude. La no percepción de este impuesto se debe también, entre otras cosas, a las quiebras e insolvencias, los errores estadísticos, el retraso en los pagos y los mecanismos de elusión legales.

En 2012, las cifras más bajas relacionadas con la brecha del I.V.A. se registraron en los Países Bajos (con un 5% de ingresos previstos y no recaudados), Finlandia (5%) y Luxemburgo (6%). La diferencia más llamativa se observó en Rumanía (con un 44% de ingresos por I.V.A. previstos y no recaudados), Eslovaquia (39%) y Lituania (36%). Once Estados miembros redujeron esta diferencia entre 2011 y 2012, mientras que en otros quince esta diferencia aumentó. Grecia fue el país que registró una mejora más sensible entre 2011 (9.100 millones EUR.) y 2012 (6.600 millones EUR.), si bien sigue siendo uno de los Estados miembros con una brecha del I.V.A. elevada (33%).

**Antecedentes.**

La Comisión financia el estudio sobre la brecha del I.V.A. en el marco de su labor para reformar el sistema del I.V.A. en la Unión Europea y atajar el fraude y la evasión fiscales. La resolución del problema que supone la brecha del I.V.A. exige abordarlo por varios flancos. En primer lugar, es fundamental adoptar una actitud más enérgica contra la evasión y reforzar el control del cumplimiento a nivel nacional. Como consecuencia de la reforma del I.V.A. iniciada en diciembre de 2011, se han adoptado ya importantes instrumentos que garantizan una mayor protección contra el fraude del I.V.A. Por ejemplo, el Mecanismo de Reacción Rápida, adoptado en junio de 2013, permite a los Estados miembros reaccionar con mayor celeridad y eficacia a fin de atajar los casos repentinos de fraude del I.V.A. a gran escala.

En segundo lugar, cuanto más sencillo sea el sistema, más se facilitará el cumplimiento de las normas a los contribuyentes. Así pues, la Comisión se ha centrado de forma deliberada en simplificar el sistema del I.V.A. en beneficio de las empresas de la Unión en su conjunto. Por ejemplo, en 2013 entraron en vigor nuevas normas destinadas a facilitar la facturación electrónica y disposiciones especiales dirigidas a las pequeñas empresas, y, por otro lado, la declaración del I.V.A. normalizada propuesta reducirá de forma significativa las cargas administrativas de las empresas transfronterizas. A partir del 1 de enero de 2015, entrará en vigor una ventanilla única para las empresas de servicios electrónicos y de telecomunicaciones. Con esta iniciativa, que entrañará una considerable simplificación de los regímenes del I.V.A. en favor de esas empresas, permitiéndoles cumplimentar una única declaración del I.V.A. para todas sus actividades en la Unión Europea, se fomentará un mayor cumplimiento de las normas.

En tercer lugar, es preciso que los Estados miembros modernicen sus administraciones tributarias en lo que respecta a la recaudación del I.V.A. a fin de reducir la brecha existente. Por ejemplo, un informe sobre los procedimientos de recaudación y control del I.V.A. en los Estados miembros, en el contexto de los recursos propios de la U.E., publicado en febrero de 2014, propone medidas al respecto.

Por último, los Estados miembros deben reformar sus sistemas fiscales de forma que se facilite el cumplimiento, se evite la evasión y la elusión y se mejore la eficiencia de la percepción de impuestos. La Comisión ha aportado unas orientaciones claras a este respecto mediante recomendaciones específicas por países.

***• La Comisión europea celebra los resultados de los test de estrés del B.C.E. a la banca.***

La Comisión ha señalado que los test de estrés del Banco Central Europeo (B.C.E.) a la banca son un paso importante hacia el mecanismo único de supervisión y la unión bancaria. Los resultados apuntan a un déficit de capital de 25.000 millones de euros en 25 entidades. Sin embargo, el Ejecutivo comunitario ha pedido continuidad para que estas medidas aseguren el crédito a los hogares y las P.Y.M.E.

El B.C.E. ha analizado la capacidad de resistencia y las posiciones de capital de las 130 entidades de crédito más importantes de la zona euro. La principal conclusión es que hay un déficit de 25.000 millones en 25 bancos, entre los que no hay ningún español. No obstante, 12 de ellos ya han cubierto sus déficits incrementando su capital en 15.000 millones de euros durante 2014. Las entidades con números rojos deberán elaborar planes de capital en las próximas dos semanas y tendrán nueve meses para solventarlo.

El B.C.E. también señala en los resultados que el valor de los activos de los bancos debe ser ajustado en 48.000 millones de euros, de los cuales 37.000 no generan déficit de capital.

Para la Comisión, los test de estrés del B.C.E. representan el más exhaustivo test a los bancos que se ha hecho nunca en Europa, y confirma la tendencia positiva.

Por eso, estos resultados deben tener continuidad con «acciones rigurosas». El Ejecutivo comunitario insistirá en completar este proceso satisfactoriamente para devolver la confianza a los bancos europeos, con el objetivo de que aseguren actividad crediticia para la economía real, fundamentalmente los hogares y las P.Y.M.E.

**Sistema europeo de cuentas.**

La Oficina Europea de Estadística (Eurostat) ha publicado los primeros datos de ahorro en los hogares y de inversión empresarial en la Eurozona tras la implantación de nuevo Sistema Europeo de Cuentas. A través de esta nueva metodología, se han revisado los datos desde el primer trimestre de 1999.

En el segundo trimestre de 2014, la tasa de ahorro en los hogares de la zona euro se situó en el 12,9%, lo que significa una reducción de 2 décimas respecto a los tres primeros meses del año. Durante el mismo periodo, en el global de la U.E. descendió 3 décimas para situarse en 10,4%.

También se redujo la inversión de los hogares en la eurozona (de 8,3% del primer trimestre al 8,2% del segundo) mientras que en los Veintiocho se mantuvo en el 7,8%.

Respecto a la inversión empresarial, se mantuvo en el segundo trimestre estable al 21,6% en la Eurozona y al 21,9% en la U.E., respecto a los tres primeros meses del año.

El beneficio empresarial fue de 38,2% en los Veintiocho, una décima superior al mismo dato del trimestre anterior. Por el contrario, en los países del euro, la tasa descendió del 38,7% al 38,4%.

## 3. TELECOMUNICACIONES.

***• La Comisión a favor de una reducción de los mercados regulados en Europa.***

La Comisión Europea ha decidido junto a los Estados miembros, que existen dos mercados de telecomunicaciones que deberían dejar de estar sujetos a regulación en Europa, y que se deberían redefinir otros dos de acuerdo con la evolución tecnológica y del mercado. Las normas entran en vigor de manera inmediata. La Comisión también redefinirá dos mercados de banda ancha, con el fin de limitar la carga de reglamentación a lo estrictamente necesario para obtener una inversión y un acceso de banda ancha competitivos.

La Comisión centra cada vez más su atención en las distintas necesidades de los usuarios empresariales, con el fin de garantizar que la conectividad competitiva impulse el crecimiento en toda la economía.

A medida que los consumidores han ido optando por soluciones alternativas, como los servicios de «voz por Internet» (VoIP) o la telefonía móvil, así como por proveedores alternativos, como los operadores OTT (over-the-top), se ha producido una disminución de las llamadas en redes fijas. Por otra parte, los consumidores que siguen empleando las redes de telefonía fija ya pueden adquirir el acceso a través de diversas plataformas, como son las redes de telefonía tradicionales, las redes de cable o fibra óptica, así como mediante operadores alternativos que ofrecen servicios de voz y banda ancha mediante bucles locales desagregados, lo que ha servido para aumentar la competencia.

La Recomendación redefine los límites de los mercados de banda ancha, compuestos por los productos mayoristas requeridos para la prestación de servicios de banda ancha al por menor) y reconoce que los «productos de acceso virtual» pueden considerarse sustitutivos de la desagregación física cuando cumplen determinadas características.

Los mercados pertinentes deberían continuar sujetos a regulación hasta 2020.

## 4. JURISPRUDENCIA.

### • *Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión europea en el asunto C-359/11 y C-400/11 Alexandra Schulz/Technische Werke Schussental GmbH und Co. KG y Josef Egbringhoff/Stadtwerke Ahaus GmbH.*

Los consumidores a quienes se suministra gas y electricidad respondiendo a la obligación general de suministro deben ser informados en tiempo oportuno, antes de que entre en vigor cualquier subida de precios, de los motivos, las condiciones y el alcance de dicha subida

Al no contemplar dicha información, la normativa alemana atacada en los litigios principales es contraria a las Directivas «electricidad» 2003/54 y «gas» 2003/55.

El Tribunal Federal alemán conoce de dos litigios que enfrentan a clientes de las compañías del gas y de la electricidad a sus proveedores debido a varios aumentos en los precios que se produjeron entre 2005 y 2008. Estos clientes, a los que se aplica la obligación general de suministro (clientes sujetos a tarifa estándar), consideran que las subidas de precio fueron excesivas y que se basaron en cláusulas ilegales.

La normativa alemana en vigor cuando se produjeron los hechos estipulaba las condiciones generales de los contratos celebrados con los consumidores y las incluía directamente en los contratos concluidos con los clientes a los que se les aplicaba la tarifa estándar. Esto permitía a la compañía que realizaba el suministro modificar unilateralmente los precios del gas y de la electricidad sin indicar el motivo, las condiciones y el alcance de la modificación, garantizando no obstante que los clientes recibieran información acerca del aumento de las tarifas y pudieran, en su caso, resolver su contrato.

En su sentencia dictada, y en respuesta a las cuestiones planteadas por el Tribunal Federal alemán, el Tribunal de Justicia declara que la Directiva «electricidad» 2003/54 y la Directiva «gas» 2003/55 se oponen a una normativa nacional (como la normativa alemana atacada en estos asuntos) que determina el contenido de los contratos de suministro de la electricidad y del gas celebrados con los consumidores a los que se aplica la obligación general de suministro y que permite a los proveedores modificar la tarifa de dicho suministro sin garantizar no obstante que antes de que entre en vigor la modificación se informe a los consumidores en tiempo oportuno acerca de los motivos, las condiciones y el alcance de ésta.

El Tribunal de Justicia señala en particular que las dos Directivas citadas obligan a los Estados miembros a garantizar un nivel de protección elevado de los consumidores en relación con la transparencia de las condiciones contractuales.

El Tribunal de Justicia determina que, aparte del derecho a resolver el contrato (previsto por las Directivas en caso de modificación de precios), los clientes también deben estar facultados para impugnar dicha modificación.

Con el fin de poder disfrutar total y efectivamente de esos derechos y de poder tomar con pleno conocimiento de causa una decisión sobre si resolver el contrato o impugnar la modificación del precio del suministro, los clientes a los que se aplica la obligación general de suministro deben ser informados en tiempo oportuno, antes de que entre en vigor la modificación, de los motivos, las condiciones y el alcance de ésta.

El Tribunal de Justicia desestima la solicitud de que se restrinjan al máximo las consecuencias económicas de la sentencia y, por tanto, de que se limiten sus efectos en el tiempo. A este respecto, el Tribunal de Justicia señala concretamente que no se ha demostrado que poner en cuestión las relaciones jurídicas que agotaron sus efectos en el pasado cause retroactivamente trastornos en el conjunto del sector del suministro de la electricidad y del gas en Alemania. En consecuencia, la interpretación de las Directivas 2003/54 y 2003/55 debe aplicarse a todas las modificaciones tarifarias que tuvieran lugar durante el período de aplicación de las Directivas.

### • *Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión europea en el asunto C-549/13, Bundesdruckerei GmbH c. Stadt Dortmund.*

Una Ley del Land de Renania del Norte-Westfalia (Alemania) establece que determinados contratos públicos de servicios sólo pueden adjudicarse a empresas que, en el momento de presentar la oferta, se hayan comprometido a pagar a su personal un salario mínimo por hora de 8,62 euros en contrapartida por la ejecución de la prestación.

En el marco de una licitación que tenía por objeto un contrato público relativo a la digitalización de documentos y a la conversión de datos para su servicio de urbanismo, la ciudad de Dortmund exigió que el salario mínimo de 8,62 euros debe garantizarse a los trabajadores empleados por un subcontratista establecido en un Estado miembro distinto (en el presente caso, Polonia) a los que el licitador tiene previsto recurrir y que ejecutarán el contrato en cuestión exclusivamente en ese Estado.

Bundesdruckerei, una empresa alemana interesada en esta licitación, acudió a la Sala alemana competente en materia de contratación pública, planteó una cuestión prejudicial al T.J.U.E., que en su sentencia responde que, en los casos en que un licitador tiene previsto ejecutar un contrato público exclusivamente con trabajadores empleados por un subcontratista establecido en un Estado miembro distinto del de la entidad adjudicadora, la libre prestación de servicios se opone a que el Estado miembro al que pertenece la entidad adjudicadora obligue al subcontratista a abonar un salario mínimo a los trabajadores.

El T.J.U.E. declara que tal normativa puede constituir una restricción a la libre prestación de servicios. Sin embargo, en la medida en que se aplique únicamente a los contratos públicos, una normativa de este tipo no es adecuada para alcanzar ese objetivo si no hay indicios que permitan suponer que los trabajadores empleados en el sector privado no necesitan la misma protección salarial que los empleados en el marco de la contratación pública. En cualquier caso, la normativa nacional controvertida resulta desproporcionada, dado que al imponer un salario mínimo fijo que corresponde al necesario para garantizar en Alemania una remuneración adecuada a los trabajadores en relación con el coste de la vida en ese país, pero que no guarda relación con el coste de la vida en el Estado miembro en el que se llevarán a cabo las prestaciones relativas al contrato público de que se trata (en este caso, Polonia) y que privaría, por ello, a los subcontratistas establecidos en ese Estado miembro de obtener una ventaja competitiva de las diferencias existentes entre las cuantías de los salarios respectivos, una normativa de este tipo va más allá de lo necesario para garantizar que se consiga el objetivo de la protección de los trabajadores.