

## CONSEJO DE REDACCIÓN

SECRETARIO-CONSEJERO:

*Juan José Jurado Jurado*

DIRECTOR:

*Juan María Díaz Fraile,*

*Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores*

SECRETARIO HONORARIO:

*† Francisco Corral Dueñas*

CONSEJEROS:

*Basilio Aguirre Fernández, Registrador de la Propiedad y Mercantil*  
*Ana del Valle Hernández, Registradora de la Propiedad y Mercantil*  
*Jose Ángel García-Valdecasas Butrón, Registrador de la Propiedad y Mercantil*  
*Luis Delgado Juega, Registrador de la Propiedad y Mercantil*  
*Enrique Américo Alonso, Registrador de la Propiedad y Mercantil*

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

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

AÑO LI • Núm. 29 (3.ª Época) • MAYO DE 2016

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

## SUMARIO

**NOTICIAS DE INTERÉS.**

**ESTUDIOS Y COLABORACIONES.**

**CASOS PRÁCTICOS:**

**POR EL SEMINARIO DE DERECHO REGISTRAL DEL DECANATO DE CATALUÑA.**

**POR EL SEMINARIO DE DERECHO REGISTRAL DEL DECANATO DE MADRID.**

**NORMAS:**

**B.O.E.**

**CC.AA.**

**RESOLUCIONES DE LA D.G.R.N.**

**PUBLICADAS EN EL D.O.G.C.:**

**PROPIEDAD.**

**SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES:**

**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL.**

**TRIBUNAL SUPREMO:**

**SENTENCIAS SALA DE LO CIVIL.**

**SENTENCIAS DE LOS JUZGADOS DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO.**

**SENTENCIAS EN JUICIOS VERBALES CONTRA LA CALIFICACIÓN NEGATIVA DE LOS REGISTRADORES**

*(Se publica solo en el Boletín de la Intranet Colegial).*

**TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA.**

**DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA.**

**ENLACES DE INTERÉS.**

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

## ÍNDICE

- **CONCURSO ORDINARIO N.º 294.- RESOLUCIÓN DE 18 DE MAYO DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE CONVOCA CONCURSO ORDINARIO N.º 294 PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/30/pdfs/BOE-A-2016-5095.pdf>

- **CATALUÑA. CONCURSO ORDINARIO N.º 294.- RESOLUCIÓN DE 18 DE MAYO DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y ENTIDADES JURÍDICAS, DEL DEPARTAMENTO DE JUSTICIA, POR LA QUE SE CONVOCA CONCURSO ORDINARIO N.º 294 PARA PROVEER REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/30/pdfs/BOE-A-2016-5097.pdf>

- **SENTENCIA 82/2016, DE 28 DE ABRIL DE 2016. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 9888-2007. RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL VALENCIANO. COMPETENCIAS EN MATERIA DE DERECHO CIVIL: LEY AUTONÓMICA DICTADA EN MATERIA NO INTEGRADA EN EL ACERVO NORMATIVO O CONSUETUDINARIO DEL DERECHO CIVIL HISTÓRICO VALENCIANO. VOTO PARTICULAR.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/31/pdfs/BOE-A-2016-5194.pdf>

## II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES.

- **LA CRISIS DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA: ESPECIAL REFERENCIA A LA DOCTRINA DEL TRIBUNAL SUPREMO ACERCA DE LA ABUSIVIDAD DE LAS CLÁUSULAS DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y AL ÁMBITO DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LAS MISMAS.** *Ángel Valero Fernández-Reyes, Registrador de la Propiedad.*

- **LA REGULACIÓN DEL EXPEDIENTE DE DOMINIO EN LA NUEVA LEY DE REFORMA HIPOTECARIA. ALGUNAS OBSERVACIONES Y UNA DUDA.** *Por Pedro Luis Serrera Contreras, Abogado del Estado.*

**III. CASOS PRÁCTICOS:** *Por Juan José Jurado Jurado, Registrador de la Propiedad y Secretario del Boletín Colegial.*

### ***Por el Seminario de Derecho Registral del Decanato de Cataluña:***

1. CONCURSO DE ACREEDORES: OPCIÓN DE COMPRA ADQUIRIDA POR SOCIEDAD CONCURSADA.
2. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LEGADO: CÓMPUTO DE PLAZOS.
3. HIPOTECA: INFORME DE TASACIÓN SIN SUJECCIÓN A LA NORMATIVA DEL MERCADO HIPOTECARIO.
4. PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA.
5. PROPIEDAD HORIZONTAL: ELEMENTOS COMUNES.

### ***Por el Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid:***

1. HIPOTECA: INTERESES DE DEMORA. INSCRIBIBILIDAD CUANDO SIN ESTABLECER UN TIPO MÁXIMO, SE FIJA UNA CANTIDAD MÁXIMA CON EL LÍMITE TEMPORAL DEL ART. 114 L.H.

2. CONCURSO DE ACREEDORES. LIQUIDACIÓN. ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO DE COMPRAVENTA EN EL QUE COMPARECÍA EN NOMBRE DE LA VERDADERA CONCURSADA UN APODERADO NO INSCRITO EN EL R.M. CUYO PODER FUE OTORGADO POR ADMINISTRADORES CONCURSALES. POSTERIOR CONCLUSIÓN DEL CONCURSO.
3. EJECUCIÓN DE HIPOTECA DE FINCA ARRENDADA.
4. LEY 13/2015: AGRUPACIÓN.
5. HIPOTECA. EJECUCIÓN. INCIDENTE DE ABUSIVIDAD.

#### **IV. NORMAS.** *Por Juan José Jurado Jurado, Registrador Mercantil y Secretario del Boletín.*

##### **1. B.O.E.**

##### **CORTES GENERALES:**

- RESOLUCIÓN DE 28 DE ABRIL DE 2016, DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS, POR LA QUE SE ORDENA LA PUBLICACIÓN DEL ACUERDO DE CONVALIDACIÓN DEL REAL DECRETO-LEY 1/2016, DE 15 DE ABRIL, POR EL QUE SE PRORROGA EL PROGRAMA DE ACTIVACIÓN PARA EL EMPLEO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/06/pdfs/BOE-A-2016-4353.pdf>

##### **JEFATURA DEL ESTADO:**

- REAL DECRETO 184/2016, DE 3 DE MAYO, DE DISOLUCIÓN DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS Y DEL SENADO Y DE CONVOCATORIA DE ELECCIONES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/03/pdfs/BOE-A-2016-4280.pdf>

##### **MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA:**

- REAL DECRETO 191/2016, DE 6 DE MAYO, POR EL QUE SE REGULA LA DEVOLUCIÓN DE INGRESOS INDEBIDOS NO TRIBUTARIOS NI ADUANEROS DE LA HACIENDA PÚBLICA ESTATAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/19/pdfs/BOE-A-2016-4777.pdf>

- ORDEN 710/2016, DE 12 DE MAYO, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA COMISIÓN DELEGADA DEL GOBIERNO PARA ASUNTOS ECONÓMICOS DE 31 DE MARZO DE 2016, SOBRE CONDICIONES ADICIONALES A CUMPLIR POR LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS ADHERIDAS AL FONDO DE FINANCIACIÓN A COMUNIDADES AUTÓNOMAS, COMPARTIMENTO FONDO DE LIQUIDEZ AUTÓNOMICO 2016.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/13/pdfs/BOE-A-2016-4559.pdf>

##### **MINISTERIO DE JUSTICIA:**

- ORDEN 698/2016, DE 4 DE MAYO, POR LA QUE SE ESTABLECEN LOS REQUISITOS Y CONDICIONES PARA LA SUSCRIPCIÓN DE CONVENIOS DE HABILITACIÓN PARA LA PRESENTACIÓN ELECTRÓNICA DE SOLICITUDES DE NACIONALIDAD ESPAÑOLA POR RESIDENCIA EN REPRESENTACIÓN DE LOS INTERESADOS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/12/pdfs/BOE-A-2016-4505.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 18 DE ABRIL DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE JUBILA AL NOTARIO DE BILBAO DON JOSÉ ANTONIO ISUSI EZCURDIA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/03/pdfs/BOE-A-2016-4248.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 18 DE ABRIL DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE JUBILA AL NOTARIO DE CATARROJA (VALENCIA) DON ALFREDO ROCA FERRER.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/03/pdfs/BOE-A-2016-4249.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 19 DE ABRIL DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE JUBILA A DON JESÚS NICOLÁS JUEZ PÉREZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE CALVIÀ Nº 1, POR HABER CUMPLIDO LA EDAD REGLAMENTARIA.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/11/pdfs/BOE-A-2016-4478.pdf>
  
- RESOLUCIÓN DE 25 DE ABRIL DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE DECLARA EN SITUACIÓN DE EXCEDENCIA VOLUNTARIA AL NOTARIO DE XERACO (VALENCIA), DON JESÚS FLORENCIO SANZ LARROSA.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/03/pdfs/BOE-A-2016-4250.pdf>
  
- RESOLUCIÓN DE 25 DE ABRIL DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE APRUEBA EL MODELO DE CONTRATO DE PRÉSTAMO DE FINANCIACIÓN A COMPRADOR DE BIENES MUEBLES, LETRAS DE IDENTIFICACIÓN F-SGEF, Y SU ANEXO I, "CUADRO DE AMORTIZACIÓN", PARA SER UTILIZADO POR SG EQUIPMENT FINANCE IBERIA, EFC, SA.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/13/pdfs/BOE-A-2016-4586.pdf>
  
- RESOLUCIÓN DE 26 DE ABRIL DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE APRUEBA EL MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES, CON LETRAS DE IDENTIFICACIÓN R-CCS, Y SUS ANEXOS I, II, III, Y IV, PARA SER UTILIZADO POR CARGOBULL COMMERCIAL SOLUTIONS SL.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/13/pdfs/BOE-A-2016-4587.pdf>
  
- RESOLUCIÓN DE 27 DE ABRIL DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE DISPONE LA JUBILACIÓN VOLUNTARIA DEL NOTARIO DE GETAFE DON PEDRO BURGOS RÓDENAS.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/11/pdfs/BOE-A-2016-4479.pdf>
  
- RESOLUCIÓN DE 4 DE MAYO DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE DECLARA EN SITUACIÓN DE EXCEDENCIA POR INCOMPATIBILIDAD A LA NOTARIA DE ELIZONDO (NAVARRA), DOÑA ANA MARÍA ARAIZ RODRÍGUEZ.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/09/pdfs/BOE-A-2016-4413.pdf>
  
- RESOLUCIÓN DE 4 DE MAYO DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE APRUEBA EL MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES, LETRAS DE IDENTIFICACIÓN R-MB2, PARA SER UTILIZADO POR MERCEDES BENZ RENTING SA.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/13/pdfs/BOE-A-2016-4588.pdf>
  
- RESOLUCIÓN DE 17 DE MAYO DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE DECLARA A DON FRANCISCO CALDERÓN ÁLVAREZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE VITORIA-GASTEÍZ Nº 4, EN SITUACIÓN DE EXCEDENCIA EN EL CUERPO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/25/pdfs/BOE-A-2016-4958.pdf>
  
- RESOLUCIÓN DE 18 DE MAYO DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE CONVOCA CONCURSO ORDINARIO Nº 294 PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/30/pdfs/BOE-A-2016-5095.pdf>
  
- RESOLUCIÓN DE 13 DE MAYO DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE DISPONE LA JUBILACIÓN VOLUNTARIA DEL NOTARIO DE MÁLAGA DON ANTONIO MARTÍN GARCÍA.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/31/pdfs/BOE-A-2016-5130.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 17 DE MAYO DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE JUBILA AL NOTARIO DE DON BENITO (BADAJOZ) DON ÁNGEL LUIS BENÍTEZ-DONOSO CUESTA.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/31/pdfs/BOE-A-2016-5131.pdf>

#### **MINISTERIO DE ECONOMÍA Y COMPETITIVIDAD:**

- ORDEN 664/2016, DE 27 DE ABRIL, POR LA QUE SE APRUEBA LA LISTA DE INFORMACIÓN A REMITIR EN SUPUESTOS DE ADQUISICIÓN O INCREMENTO DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS EN ENTIDADES ASEGURADORAS Y REASEGURADORAS Y POR QUIENES PRETENDAN DESEMPEÑAR CARGOS DE DIRECCIÓN EFECTIVA O FUNCIONES QUE INTEGRAN EL SISTEMA DE GOBIERNO EN ENTIDADES ASEGURADORAS, REASEGURADORAS Y EN LOS GRUPOS DE ENTIDADES ASEGURADORAS Y REASEGURADORAS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/06/pdfs/BOE-A-2016-4355.pdf>

- ORDEN 724/2016, DE 9 DE MAYO, POR LA QUE SE APRUEBAN LOS MODELOS DE INFORMACIÓN CUANTITATIVA A EFECTOS ESTADÍSTICOS Y CONTABLES, A REMITIR POR LAS ENTIDADES ASEGURADORAS Y REASEGURADORAS EN RÉGIMEN GENERAL DE SOLVENCIA, LOS MODELOS DE INFORMACIÓN CUANTITATIVA A EFECTOS DE SUPERVISIÓN, ESTADÍSTICOS Y CONTABLES, A REMITIR POR LAS ENTIDADES ASEGURADORAS Y REASEGURADORAS EN RÉGIMEN ESPECIAL DE SOLVENCIA, LOS MODELOS DE INFORMACIÓN CUANTITATIVA, A EFECTOS DE SUPERVISIÓN, ESTADÍSTICOS Y CONTABLES, SOBRE INVERSIONES Y DECESOS, PARA ENTIDADES DE RÉGIMEN GENERAL DE SOLVENCIA Y LOS MODELOS DE INFORMACIÓN CUANTITATIVA, A EFECTOS DE SUPERVISIÓN A REMITIR A LA ENTRADA EN VIGOR DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE SOLVENCIA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/14/pdfs/BOE-A-2016-4639.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 10 DE MAYO DE 2016, DEL INSTITUTO DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA DE CUENTAS, POR LA QUE SE ESTABLECE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO PARA LA PRESENTACIÓN DE LA AUTOLIQUIDACIÓN Y LAS CONDICIONES PARA EL PAGO POR VÍA TELEMÁTICA DE LA TASA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 88 DE LA LEY 22/2015, DE 20 DE JULIO, DE AUDITORÍA DE CUENTAS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/17/pdfs/BOE-A-2016-4714.pdf>

#### **MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:**

- ORDEN 663/2016, DE 4 DE MAYO, POR LA QUE SE REDUCEN PARA EL PERÍODO IMPOSITIVO 2015 LOS ÍNDICES DE RENDIMIENTO NETO Y EL ÍNDICE CORRECTOR POR PIENSOS ADQUIRIDOS A TERCEROS APLICABLES EN EL MÉTODO DE ESTIMACIÓN OBJETIVA DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS PARA LAS ACTIVIDADES AGRÍCOLAS Y GANADERAS AFECTADAS POR DIVERSAS CIRCUNSTANCIAS EXCEPCIONALES, Y SE MODIFICA LA ORDEN HAP/572/2015, DE 1 DE ABRIL, POR LA QUE SE FIJAN LAS CANTIDADES DE LAS SUBVENCIONES A LOS GASTOS ORIGINADOS POR ACTIVIDADES ELECTORALES PARA LAS ELECCIONES LOCALES DE 24 DE MAYO DE 2015.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/06/pdfs/BOE-A-2016-4354.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 26 DE ABRIL DE 2016, 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/2016/05/04/pdfs/BOE-A-2016-4295.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 26 DE ABRIL DE 2016, 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/2016/05/04/pdfs/BOE-A-2016-4296.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 29 DE ABRIL DE 2016, 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 2/2016, DE 10 DE FEBRERO, DEL SUELO DE GALICIA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/09/pdfs/BOE-A-2016-4427.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 29 DE ABRIL DE 2016, 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 6/2015, DE 7 DE AGOSTO, POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 8/2013, DE 28 DE JUNIO, DE CARRETERAS DE GALICIA.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/09/pdfs/BOE-A-2016-4428.pdf>
  
- RESOLUCIÓN DE 29 DE ABRIL DE 2016, 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 EL DECRETO LEGISLATIVO 2/2015, DE 12 DE FEBRERO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA EN MATERIA DE IGUALDAD.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/09/pdfs/BOE-A-2016-4429.pdf>
  
- RESOLUCIÓN DE 29 DE ABRIL DE 2016, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA COMISIÓN BILATERAL DE COOPERACIÓN ARAGÓN-ESTADO EN RELACIÓN CON LA LEY 1/2016, DE 28 DE ENERO, DE PRESUPUESTOS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN PARA EL EJERCICIO 2016.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/12/pdfs/BOE-A-2016-4540.pdf>
  
- RESOLUCIÓN DE 29 DE ABRIL DE 2016, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA COMISIÓN BILATERAL DE COOPERACIÓN ARAGÓN-ESTADO EN RELACIÓN CON LA LEY 2/2016, DE 28 DE ENERO, DE MEDIDAS FISCALES Y ADMINISTRATIVAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/12/pdfs/BOE-A-2016-4541.pdf>
  
- RESOLUCIÓN DE 10 DE MAYO DE 2016, 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/2016/05/18/pdfs/BOE-A-2016-4746.pdf>
  
- RESOLUCIÓN DE 12 DE MAYO DE 2016, 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 16/2015, DE 21 DE JULIO, DE SIMPLIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA GENERALIDAD Y DE LOS GOBIERNOS LOCALES DE CATALUÑA Y DE IMPULSO DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/27/pdfs/BOE-A-2016-5032.pdf>
  
- RESOLUCIÓN DE 12 DE MAYO DE 2016, 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 DECRETO-LEY DE CATALUÑA 2/2015, DE 28 DE JULIO, POR EL QUE SE MODIFICA PARCIALMENTE EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL INSTITUTO CATALÁN DE FINANZAS, APROBADO POR DECRETO LEGISLATIVO 4/2002, DE 24 DE DICIEMBRE, MODIFICADO A SU VEZ POR EL DECRETO-LEY DE CATALUÑA 4/2015, DE 29 DE DICIEMBRE, DE NECESIDADES FINANCIERAS DEL SECTOR PÚBLICO Y OTRAS MEDIDAS URGENTES EN PRÓRROGA PRESUPUESTARIA.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/27/pdfs/BOE-A-2016-5033.pdf>
  
- RESOLUCIÓN DE 12 DE MAYO DE 2016, 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 26/2015, DE 28 DE JULIO, DE MODIFICACIÓN DEL SISTEMA DE PROTECCIÓN A LA INFANCIA Y A LA ADOLESCENCIA.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/27/pdfs/BOE-A-2016-5034.pdf>

## **COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES:**

- CIRCULAR 2/2016, DE 20 DE ABRIL, DE LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES, SOBRE NORMAS CONTABLES, CUENTAS ANUALES, ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS Y ESTADOS RESERVADOS DE INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DE LOS FONDOS DE TITULIZACIÓN.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/30/pdfs/BOE-A-2016-4141.pdf>

- CIRCULAR 3/2016, DE 20 DE ABRIL, DE LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES, POR LA QUE SE MODIFICA LA CIRCULAR 7/2011, DE 12 DE DICIEMBRE, SOBRE FOLLETO INFORMATIVO DE TARIFAS Y CONTENIDO DE LOS CONTRATOS-TIPO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/30/pdfs/BOE-A-2016-4142.pdf>

- CORRECCIONES DE ERRATAS DE LA CIRCULAR 3/2016, DE 20 DE ABRIL, DE LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES, POR LA QUE SE MODIFICA LA CIRCULAR 7/2011, DE 12 DE DICIEMBRE, SOBRE FOLLETO INFORMATIVO DE TARIFAS Y CONTENIDO DE LOS CONTRATOS-TIPO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/04/pdfs/BOE-A-2016-4282.pdf>

## **MINISTERIO DE EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL:**

- ORDEN 723/2016, DE 9 DE MAYO, POR LA QUE SE DESARROLLA EL MODELO ESPECÍFICO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA SU PRESENTACIÓN POR ENTIDADES DE FORMACIÓN PARA LA IMPARTICIÓN DE FORMACIÓN DISTINTA DE LAS ESPECIALIDADES PREVISTAS EN EL CATÁLOGO DE ESPECIALIDADES FORMATIVAS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/14/pdfs/BOE-A-2016-4637.pdf>

- ORDEN 762/2016, DE 9 DE MAYO, POR LA QUE SE CREA UN FICHERO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL GESTIONADO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE LA INSPECCIÓN DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/19/pdfs/BOE-A-2016-4791.pdf>

## **BANCO DE ESPAÑA:**

- CIRCULAR 4/2016, DE 27 DE ABRIL, DEL BANCO DE ESPAÑA, POR LA QUE SE MODIFICAN LA CIRCULAR 4/2004, DE 22 DE DICIEMBRE, A ENTIDADES DE CRÉDITO, SOBRE NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA PÚBLICA Y RESERVADA Y MODELOS DE ESTADOS FINANCIEROS, Y LA CIRCULAR 1/2013, DE 24 DE MAYO, SOBRE LA CENTRAL DE INFORMACIÓN DE RIESGOS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/06/pdfs/BOE-A-2016-4356.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 3 DE MAYO DE 2016, DEL BANCO DE ESPAÑA, POR LA QUE SE PUBLICAN DETERMINADOS TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES DEL MERCADO HIPOTECARIO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/04/pdfs/BOE-A-2016-4304.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 5 DE MAYO DE 2016, 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/2016/05/13/pdfs/BOE-A-2016-4629.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 19 DE MAYO DE 2016, DEL BANCO DE ESPAÑA, POR LA QUE SE PUBLICAN DETERMINADOS TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES DEL MERCADO HIPOTECARIO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/20/pdfs/BOE-A-2016-4835.pdf>

## **JUNTA ELECTORAL CENTRAL:**

- INSTRUCCIÓN 2/2016, DE 19 DE MAYO, DE LA JUNTA ELECTORAL CENTRAL, SOBRE DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS GRATUITOS DE PROPAGANDA ELECTORAL EN LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN DE TITULARIDAD PÚBLICA Y DELEGACIÓN DE COMPETENCIAS EN LAS JUNTAS ELECTORALES PROVINCIALES EN RELACIÓN CON LAS ELECCIONES AL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS Y AL SENADO QUE SE CELEBRARÁN EL 26 DE JUNIO DE 2016.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/24/pdfs/BOE-A-2016-4931.pdf>

## **JUNTAS ELECTORALES PROVINCIALES:**

- CANDIDATURAS PRESENTADAS PARA LAS ELECCIONES AL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS Y AL SENADO, CONVOCADAS POR REAL DECRETO 184/2016, DE 3 DE MAYO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/25/pdfs/BOE-A-2016-4970.pdf>

## **2. COMUNIDADES AUTÓNOMAS.**

### **ANDALUCÍA:**

- LEY 2/2016, DE 11 DE MAYO, POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 6/1985, DE 28 DE NOVIEMBRE, DE ORDENACIÓN DE LA FUNCIÓN PÚBLICA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA, EN MATERIA DE VALORACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD A EFECTOS DE MÉRITOS.

[http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/93/BOJA16-093-00003-8784-01\\_00091325.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/93/BOJA16-093-00003-8784-01_00091325.pdf)

- DECRETO-LEY 3/2016, DE 3 DE MAYO, POR EL QUE SE DEROGA EXPRESAMENTE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA DEL DECRETO-LEY 16/2014, DE 23 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE MODIFICAN LA LEY 13/2003, DE 17 DE DICIEMBRE, DE DEFENSA Y PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS DE ANDALUCÍA, Y LA LEY 1/2014, DE 24 DE JUNIO, DE TRANSPARENCIA PÚBLICA DE ANDALUCÍA, Y SE ESTABLECEN MEDIDAS EN RELACIÓN CON EL SERVICIO DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EQUIPOS DE APLICACIÓN DE PRODUCTOS FITOSANITARIOS.

[http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/86/BOJA16-086-00002-8118-01\\_00090676.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/86/BOJA16-086-00002-8118-01_00090676.pdf)

- DECRETO 84/2016, DE 26 DE ABRIL DE 2016, POR EL QUE SE APRUEBA LA OFERTA DE EMPLEO PÚBLICO CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016.

[http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/82/BOJA16-082-00008-7604-01\\_00090171.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/82/BOJA16-082-00008-7604-01_00090171.pdf)

- DECRETO 97/2016, DE 3 DE MAYO, POR EL QUE SE DEROGAN DETERMINADAS NORMAS REGULADORAS DEL SECTOR TURÍSTICO Y DEPORTIVO.

[http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/87/BOJA16-087-00002-8222-01\\_00090754.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/87/BOJA16-087-00002-8222-01_00090754.pdf)

- DECRETO 103/2016, DE 17 DE MAYO, POR EL QUE SE DETERMINA EL CALENDARIO DE FIESTAS LABORALES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA PARA EL AÑO 2017.

[http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/96/BOJA16-096-00002-9031-01\\_00091576.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/96/BOJA16-096-00002-9031-01_00091576.pdf)

- RESOLUCIÓN DE 6 DE ABRIL DE 2016, DE LA PRESIDENCIA, POR LA QUE SE ORDENA LA PUBLICACIÓN DE LA DEROGACIÓN DEL DECRETO LEY 1/2016, DE 15 DE MARZO, POR EL QUE SE MODIFICAN LA LEY 2/2015, DE 29 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES PARA FAVORECER LA INSERCIÓN LABORAL, LA ESTABILIDAD EN EL EMPLEO, EL RETORNO DEL TALENTO Y EL FOMENTO DEL TRABAJO AUTÓNOMO; EL DECRETO LEY 6/2014, DE 29 DE ABRIL, POR EL QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA EMPLE@JOVEN Y LA INICIATIVA @MPRENDE+, Y EL DECRETO LEY 9/2014, DE 15 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA EMPLE@30+.

[http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/88/BOJA16-088-00001-8268-01\\_00090842.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/88/BOJA16-088-00001-8268-01_00090842.pdf)

## **GALICIA:**

- LEY 4/2016, DE 4 DE ABRIL, DE ORDENACIÓN DE LA ASISTENCIA JURÍDICA DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA Y DE SU SECTOR PÚBLICO.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/02/pdfs/BOE-A-2016-4174.pdf>

## **BALEARES:**

- LEY 5/2016, DE 13 DE ABRIL, DE LA RENTA SOCIAL GARANTIZADA.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/02/pdfs/BOE-A-2016-4178.pdf>

## **CASTILLA-LA MANCHA:**

- LEY 3/2016, DE 5 DE MAYO, DE MEDIDAS ADMINISTRATIVAS Y TRIBUTARIAS DE CASTILLA-LA MANCHA.  
[http://docm.castillalamancha.es/portaldocm/descargarArchivo.do?ruta=2016/05/11/pdf/2016\\_5126.pdf&tipo=rutaDocm](http://docm.castillalamancha.es/portaldocm/descargarArchivo.do?ruta=2016/05/11/pdf/2016_5126.pdf&tipo=rutaDocm)
- ACUERDO DE 26/04/2016, DEL CONSEJO DE GOBIERNO, POR EL QUE SE NOMBRAN REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES PARA PLAZAS RADICADAS EN EL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA-LA MANCHA.  
[http://docm.castillalamancha.es/portaldocm/descargarArchivo.do?ruta=2016/05/06/pdf/2016\\_4926.pdf&tipo=rutaDocm](http://docm.castillalamancha.es/portaldocm/descargarArchivo.do?ruta=2016/05/06/pdf/2016_4926.pdf&tipo=rutaDocm)

## **CATALUÑA:**

- DECRETO LEY 2/2016, DE 17 DE MAYO, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 6/1998, DE 13 DE MAYO, DE REGULACIÓN DEL FUNCIONAMIENTO DE LAS SECCIONES DE CRÉDITO DE LAS COOPERATIVAS.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=727005&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=727005&type=01&language=es_ES)
- RESOLUCIÓN DE 18 DE MAYO DE 2016, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y ENTIDADES JURÍDICAS, DEL DEPARTAMENTO DE JUSTICIA, POR LA QUE SE CONVOCA CONCURSO ORDINARIO N.º 294 PARA PROVEER REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/30/pdfs/BOE-A-2016-5097.pdf>
- CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA NÚM. 1451-2016, CONTRA LA ASIGNACIÓN DE FUNCIONES EJECUTIVAS A ÓRGANOS ESTATALES EN LOS ARTS. 6; 7.1, 2, 4, 5 Y 6; 9.1; 11.2 Y EL ANEXO II DEL REAL DECRETO 1007/2015, DE 6 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE REGULA LA ADQUISICIÓN, POR EL FONDO DE CARBONO PARA UNA ECONOMÍA SOSTENIBLE, DE CRÉDITOS DE CARBONO DEL PLAN DE IMPULSO AL MEDIO AMBIENTE EN EL SECTOR DE LA EMPRESA "PIMA EMPRESA", PARA LA REDUCCIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO EN SUS INSTALACIONES.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=725623&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=725623&type=01&language=es_ES)
- CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA NÚM. 2900-2011, PLANTEADO POR EL GOBIERNO DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA EN RELACIÓN CON VARIOS PRECEPTOS DEL REAL DECRETO 102/2011, DE 28 DE ENERO, RELATIVO A LA MEJORA DE LA CALIDAD DEL AIRE (SENTENCIA).  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=725194&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=725194&type=01&language=es_ES)
- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD NÚM. 5831-2014, INTERPUESTO POR LA PRESIDENTA DEL GOBIERNO EN FUNCIONES RESPECTO DEL DECRETO-LEY DE CATALUÑA 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 (SENTENCIA).  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=725127&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=725127&type=01&language=es_ES)
- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD NÚM. 2255-2016, CONTRA LOS ARTÍCULOS 1, 4, 9.1, 11 Y 12 DE LA LEY DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA 14/2015, DE 21 DE JULIO, DEL IMPUESTO SOBRE LAS VIVIENDAS VACÍAS Y DE MODIFICACIÓN DE NORMAS TRIBUTARIAS Y DE LA LEY 3/2012.  
[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=725675&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=725675&type=01&language=es_ES)

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD NÚM. 2256-2016, CONTRA EL ARTÍCULO 19.6 DE LA LEY DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA 16/2015, DE 21 DE JULIO, DE SIMPLIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA GENERALIDAD Y DE LOS GOBIERNOS LOCALES DE CATALUÑA Y DE IMPULSO A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=725644&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=725644&type=01&language=es_ES)

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD NÚM. 2257-2016, CONTRA LOS ARTÍCULOS 33, 36 (APARTADOS 1 A 4), 39, 40, 41, 44 Y 59 A 64, DE LA LEY DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA 17/2015, DE 21 DE JULIO, DE IGUALDAD EFECTIVA ENTRE MUJERES Y HOMBRES.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=725650&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=725650&type=01&language=es_ES)

- RESOLUCIÓN 1102/2016, DE 18 DE ABRIL, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE MEDIONA Y DE SANT QUINTÍ DE MEDIONA.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=724990&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=724990&type=01&language=es_ES)

- RESOLUCIÓN 1103/2016, DE 18 DE ABRIL, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE OLIVELLA Y DE BEGUES.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=724949&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=724949&type=01&language=es_ES)

- RESOLUCIÓN 1105/2016, DE 18 DE ABRIL, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE OLIVELLA Y DE SANT PERE DE RIBES.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=725192&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=725192&type=01&language=es_ES)

- RESOLUCIÓN 1106/2016, DE 18 DE ABRIL, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE OLIVELLA Y DE CANYELLES.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=725171&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=725171&type=01&language=es_ES)

- RESOLUCIÓN 1107/2016, DE 18 DE ABRIL, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE OLIOLA Y DE AGRAMUNT.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=725131&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=725131&type=01&language=es_ES)

- CORRECCIÓN DE ERRATAS EN LA RESOLUCIÓN 2757/2014, DE 19 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE SANT FELIU DE BUIXALLEU Y DE BREDÀ.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=724989&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=724989&type=01&language=es_ES)

- CORRECCIÓN DE ERRATAS EN LA RESOLUCIÓN 128/2015, DE 21 DE ENERO, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE SANT FELIU DE BUIXALLEU Y DE RIELLS I VIABREA.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=724952&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=724952&type=01&language=es_ES)

#### **EXTREMADURA:**

- EDICTO DE 26 DE ABRIL DE 2016 SOBRE CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 6412-2015.

<http://doe.gobex.es/pdfs/doe/2016/930o/16ED0067.pdf>

#### **GALICIA:**

- LEY 5/2016, DE 4 DE MAYO, DEL PATRIMONIO CULTURAL DE GALICIA.

[http://www.xunta.gal/dog/Publicados/2016/20160516/AnuncioC3B0-110516-0001\\_es.html](http://www.xunta.gal/dog/Publicados/2016/20160516/AnuncioC3B0-110516-0001_es.html)

#### **MADRID:**

- LEY 9/2015, DE 28 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS FISCALES Y ADMINISTRATIVAS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/12/pdfs/BOE-A-2016-4510.pdf>

- DECRETO 49/2016, DE 17 DE MAYO, DEL CONSEJO DE GOBIERNO, POR EL QUE SE APRUEBA LA ALTERACIÓN DE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE FUENLABRADA Y MÓSTOLES, CONSISTENTE EN LA DOBLE Y MUTUA SEGREGACIÓN DE TERRENOS.

[http://www.bocm.es/boletin/CM\\_Orden\\_BOCM/2016/05/19/BOCM-20160519-1.PDF](http://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2016/05/19/BOCM-20160519-1.PDF)

#### **LA RIOJA:**

- ORDEN 761/2016, DE 25 DE ABRIL, POR LA QUE SE APRUEBA EL DESLINDE ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE MENDAVIA (NAVARRA) Y AGONCILLO (LA RIOJA).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/19/pdfs/BOE-A-2016-4789.pdf>

#### **MURCIA:**

- RESOLUCIÓN DE LA SECRETARIA GENERAL DE LA CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, DE 29 DE ABRIL DE 2016, POR LA QUE SE DA PUBLICIDAD AL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE 27 DE ABRIL DE 2016, DE NOMBRAMIENTO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD QUE HAN OBTENIDO PLAZA EN EL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA.

[http://www.borm.es/borm/vista/busqueda/ver\\_anuncio\\_html.jsf?fecha=14052016&numero=4115&origen=sum](http://www.borm.es/borm/vista/busqueda/ver_anuncio_html.jsf?fecha=14052016&numero=4115&origen=sum)

#### **NAVARRA:**

- LEY FORAL 5/2016, DE 28 DE ABRIL, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY FORAL 11/2012, DE 21 DE JUNIO, DE LA TRANSPARENCIA Y DEL GOBIERNO ABIERTO.

[http://www.navarra.es/home\\_es/Actualidad/BON/Boletines/2016/88/Anuncio-0/](http://www.navarra.es/home_es/Actualidad/BON/Boletines/2016/88/Anuncio-0/)

- RESOLUCIÓN 250/2016, DE 6 DE MAYO, DEL DIRECTOR GERENTE DE LA HACIENDA TRIBUTARIA DE NAVARRA, POR LA QUE SE APRUEBAN LOS CRITERIOS GENERALES QUE INFORMAN EL PLAN DE CONTROL TRIBUTARIO PARA EL AÑO 2016.

[http://www.navarra.es/home\\_es/Actualidad/BON/Boletines/2016/100/Anuncio-2/](http://www.navarra.es/home_es/Actualidad/BON/Boletines/2016/100/Anuncio-2/)

- CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA ORDEN FORAL 49/2016, DE 10 DE MARZO, DEL CONSEJERO DE HACIENDA Y POLÍTICA FINANCIERA, POR LA QUE SE DICTAN LAS NORMAS PARA LA PRESENTACIÓN DE LAS DECLARACIONES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS Y DEL IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO CORRESPONDIENTES AL AÑO 2015, Y SE APRUEBAN LOS MODELOS DE DECLARACIÓN Y SE DETERMINAN LAS CONDICIONES Y PROCEDIMIENTO PARA SU PRESENTACIÓN POR MEDIOS TELEMÁTICOS.

[http://www.navarra.es/home\\_es/Actualidad/BON/Boletines/2016/91/Anuncio-0/](http://www.navarra.es/home_es/Actualidad/BON/Boletines/2016/91/Anuncio-0/)

#### **PAÍS VASCO:**

- NORMA FORAL 1/2016, DE 14 DE MARZO, POR LA QUE SE MODIFICA LA NORMA FORAL GENERAL TRIBUTARIA PARA INCLUIR LA PUBLICACIÓN PERIÓDICA DE LISTADOS COMPRENSIVOS DE DEUDORES A LA HACIENDA FORAL POR DEUDAS O SANCIONES TRIBUTARIAS EN LOS QUE CONCURRAN DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS.

<http://www.euskadi.eus/y22-bopv/es/bopv2/datos/2016/05/1602053a.shtml>

- CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY 5/2015, DE 25 DE JUNIO, DE DERECHO CIVIL VASCO.

<http://www.euskadi.eus/y22-bopv/es/bopv2/datos/2016/05/1601887a.shtml>

#### **VALENCIA:**

- LEY 4/2016, DE 22 DE ABRIL, DE MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 139 DE LA LEY 8/2010, DE RÉGIMEN LOCAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA PARA GARANTIZAR EL DERECHO A ASISTIR Y GRABAR LOS PLENOS MUNICIPALES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/11/pdfs/BOE-A-2016-4475.pdf>

- LEY 5/2016, DE 6 DE MAYO, DE CUENTAS ABIERTAS PARA LA GENERALITAT VALENCIANA.

[http://www.docv.gva.es/datos/2016/05/11/pdf/2016\\_3260.pdf](http://www.docv.gva.es/datos/2016/05/11/pdf/2016_3260.pdf)

- **DECRETO 49/2016, DE 29 DE ABRIL, DEL CONSELL, DE NOMBRAMIENTO DE UN REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, MERCANTIL Y DE BIENES MUEBLES PARA PROVEER UN REGISTRO VACANTE EN LA COMUNITAT VALENCIANA.**

[http://www.docv.gva.es/datos/2016/05/03/pdf/2016\\_2999.pdf](http://www.docv.gva.es/datos/2016/05/03/pdf/2016_2999.pdf)

- **DECRETO 51/2016, DE 29 DE ABRIL, DEL CONSELL, POR EL QUE SE DESARROLLA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE CAJAS DE AHORROS, APROBADO POR EL DECRETO LEGISLATIVO 1/1997, DE 23 DE JULIO, DEL CONSELL.**

[http://www.docv.gva.es/datos/2016/05/10/pdf/2016\\_3247.pdf](http://www.docv.gva.es/datos/2016/05/10/pdf/2016_3247.pdf)

- **ORDEN 5/2016, DE 19 DE MAYO, DE LA CONSELLERÍA DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO, POR LA QUE SE APRUEBAN LAS BASES REGULADORAS DEL PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y SE CONVOCAN LAS AYUDAS PARA EL EJERCICIO 2016.**

[http://www.docv.gva.es/datos/2016/05/25/pdf/2016\\_3713.pdf](http://www.docv.gva.es/datos/2016/05/25/pdf/2016_3713.pdf)

- **ORDEN 6/2016, DE 19 DE MAYO, DE LA CONSELLERÍA DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO, POR LA QUE SE APRUEBAN LAS BASES QUE REGULAN EL PROGRAMA DE AYUDAS AL ALQUILER DE VIVIENDA Y SE CONVOCAN LAS AYUDAS PARA EL EJERCICIO 2016.**

[http://www.docv.gva.es/datos/2016/05/25/pdf/2016\\_3715.pdf](http://www.docv.gva.es/datos/2016/05/25/pdf/2016_3715.pdf)

## **V. RESOLUCIONES DE LA D.G.R.N.**

### **2. PUBLICADAS EN EL D.O.G.C.**

#### **2.1. REGISTRO DE LA PROPIEDAD.** *Por Maria Tenza Llorente, Registradora de la Propiedad.*

- R. 1.221/2016, 2-5-2016.- R.P. VILANOVA I LA GELTRÚ Nº 1.- **DENEGACIÓN ASIENTO DE PRESENTACIÓN. RECURSO EXTEMPORÁNEO.** Es doctrina reiterada también del Centro Directivo la indamisibilidad del recurso una vez que ha transcurrido el plazo de un mes desde la notificación fehaciente de la calificación (fundamentos de Derecho segundo de la R. 6-3-2014), sin perjuicio de que el interesado vuelva a presentar de nuevo el documento una vez vencido dicho término y presentar recurso contra la nueva calificación. En el supuesto de hecho no se discuten cuestiones de cómputo, pero se puede señalar sobre el particular que el Centro Directivo entiende que el «dies a quo» del cómputo ha de ser el día siguiente de la notificación de la calificación, pero siguiendo la doctrina del T.S. y de la Dirección General (SS. 10-6-2008, 19-7-2010, 26-10-2012 y 4-8-2013, y las RR. 14-10-2002 y 10-6-2008), pues en el cómputo de plazos por meses a que se refiere el art. 48.2 de la L. 30/1992, de 26-11-1992, es decir de fecha a fecha, la del vencimiento («dies ad quem») ha de ser la del día correlativo mensual al de la notificación, de manera que el día final debe coincidir con el de la notificación del acto impugnado (fundando de Derecho segundo de la R. 27-1-2016, dictada en sede mercantil). Ahora bien, en caso de duda por no poder acreditarse dicha fecha de notificación, la interpretación ha de hacerse pro interesado.

Esta Resolución asimismo no discute que proceda el recurso gubernativo contra la denegación del asiento de presentación. Así, la R. 17-4-2014 (fundamento de Derecho segundo), en un supuesto similar al planteado de documento que carecía de trascendencia real, analiza esta materia. Comienza indicando el Centro Directivo que el art. 416 del R.H. establecía que, ante la negativa a practicar asiento, cabía recurso de queja ante el juez de la localidad. La L. 24/2001, de 27-12-2001, estableció en el art. 329 de la misma Ley el recurso de queja ante la propia Dirección General, con alzada ante el juez de la capital de la provincia, pero este último precepto quedó derogado y dejado sin contenido por la L. 24/2005, de 18-11-2005, por lo que actualmente la cuestión carece de una regulación directa. No obstante, acoge el criterio doctrinal de que debe aplicarse el mismo recurso que contra una calificación negativa, pues la calificación que deniega el asiento de presentación es una calificación más, y, por tanto, ha de entenderse incluida en el art. 324 de la L.H.

En esta concreta cuestión procedimental de plazos de presentación de recurso, la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, en la R. 77/2015, de 7-1-2015 consideró que en casos de aportación de documentación que subsana o son susceptibles de subsanar defectos y siguiendo la doctrina de las RR.D.G.R.N. de 25-5-2001, 2-12-2004 y de 15-10-2005, con cada calificación, pese a que no se denomine como tal, se abre un nuevo plazo para recurrirla.

Pero una importante diferencia de la Resolución comentada que cabe destacar es que se aparte del criterio que adopta la Dirección en su R. 2.444/2013, de 29-10-2013, que pese a declarar extemporáneo el recurso, entra en el fondo «a efectos doctrinales» (fundamento de Derecho primero).

En resumen, transcurrido el plazo de un mes, procede inadmitir el recurso, sin que quepa pronunciamiento sobre el fondo.

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=726810&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=726810&type=01&language=es_ES)

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

**1. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL.** *Por Juan José Jurado Jurado, Registrador de la Propiedad y Secretario del Boletín.*

- SENTENCIA 63/2016, DE 11 DE ABRIL DE 2016. RECURSO DE AMPARO 4577-2011. PROMOVIDO POR DON J.V.L.E. RESPECTO DE LA DILIGENCIA DE ORDENACIÓN DICTADA POR LA SECRETARÍA JUDICIAL DE UN JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DE MADRID, CONVOCANDO A LAS PARTES PARA LA CELEBRACIÓN DE VISTA EN PROCESO SOBRE DE EXPULSIÓN DEL TERRITORIO NACIONAL, Y DEL DECRETO DE LA MISMA SECRETARÍA QUE CONFIRMÓ AQUELLA EN REPOSICIÓN. VULNERACIÓN DEL DERECHO A UN PROCESO SIN DILACIONES INDEBIDAS: DEMORA SUPERIOR A DOS AÑOS EN LA CELEBRACIÓN DE LA VISTA DEL JUICIO EN UN PROCEDIMIENTO ABREVIADO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO (STC 142/2010).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/20/pdfs/BOE-A-2016-4847.pdf>

- SENTENCIA 64/2016, DE 11 DE ABRIL DE 2016. RECURSO DE AMPARO 528-2014. PROMOVIDO POR DON T.A.D. Y DON J.L.L. EN RELACIÓN CON LAS SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA Y DE UN JUZGADO DE LO SOCIAL DE GRANOLLERS DICTADAS EN PROCESO SOBRE TUTELA DE DERECHOS FUNDAMENTALES. SUPUESTA VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA LIBERTAD SINDICAL: PÉRDIDA DE LA CONDICIÓN DE REPRESENTANTES DE LOS TRABAJADORES RESULTANTE DEL CIERRE DEL CENTRO DE TRABAJO Y EL TRASLADO DE LA ACTIVIDAD A OTRO CENTRO. VOTO PARTICULAR.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/20/pdfs/BOE-A-2016-4848.pdf>

- SENTENCIA 65/2016, DE 11 DE ABRIL DE 2016. RECURSO DE AMPARO 6312-2014. PROMOVIDO POR DOÑA R.C.M.S., RESPECTO DE LAS RESOLUCIONES DICTADAS POR LA AUDIENCIA PROVINCIAL Y UN JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE GRANADA, QUE DENEGARON EL INCIDENTE DE NULIDAD DE ACTUACIONES PROMOVIDO EN PROCEDIMIENTO DE OPOSICIÓN DE MEDIDAS DE MENORES A RAÍZ DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL EUROPEO DE DERECHOS HUMANOS DE 18 DE JUNIO DE 2013. VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA (ACCESO AL RECURSO): INADMISIÓN DE UN INCIDENTE DE NULIDAD DE ACTUACIONES FUNDADA EN LA APLICACIÓN DE UNA NORMA DEROGADA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/20/pdfs/BOE-A-2016-4849.pdf>

- SENTENCIA 66/2016, DE 14 DE ABRIL DE 2016. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 4529-2012. INTERPUESTO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 3 Y 4 DEL REAL DECRETO-LEY 14/2012, DE 20 DE ABRIL, DE MEDIDAS URGENTES DE RACIONALIZACIÓN DEL GASTO PÚBLICO EN EL ÁMBITO EDUCATIVO. COMPETENCIAS SOBRE EDUCACIÓN, FUNCIÓN PÚBLICA Y ORDENACIÓN GENERAL DE LA ECONOMÍA: CONSTITUCIONALIDAD DE LOS PRECEPTOS LEGALES ESTATALES RELATIVOS A LA JORNADA LECTIVA Y SUSTITUCIÓN DEL PERSONAL DOCENTE (STC 26/2016). VOTO PARTICULAR.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/20/pdfs/BOE-A-2016-4850.pdf>

- SENTENCIA 67/2016, DE 14 DE ABRIL DE 2016. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 370-2013. INTERPUESTO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 3 Y 4 DEL REAL DECRETO-LEY 14/2012, DE 20 DE ABRIL, DE MEDIDAS URGENTES DE RACIONALIZACIÓN DEL GASTO PÚBLICO EN EL ÁMBITO EDUCATIVO. LÍMITES A LOS DECRETOS-LEYES; COMPETENCIAS SOBRE EDUCACIÓN, FUNCIÓN PÚBLICA Y ORDENACIÓN GENERAL DE LA ECONOMÍA: CONSTITUCIONALIDAD DE LOS PRECEPTOS LEGALES ESTATALES RELATIVOS A LA JORNADA LECTIVA Y SUSTITUCIÓN DEL PERSONAL DOCENTE (STC 26/2016). VOTO PARTICULAR.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/20/pdfs/BOE-A-2016-4851.pdf>

- SENTENCIA 68/2016, DE 14 DE ABRIL DE 2016. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 382-2013. INTERPUESTO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO EN RELACIÓN CON LOS ARTS. 3 Y 4 DEL REAL DECRETO-LEY 14/2012, DE 20 DE ABRIL, DE MEDIDAS URGENTES DE RACIONALIZACIÓN DEL GASTO PÚBLICO EN EL ÁMBITO EDUCATIVO. LÍMITES A LOS DECRETOS-LEYES; COMPETENCIAS SOBRE EDUCACIÓN, FUNCIÓN PÚBLICA Y ORDENACIÓN GENERAL DE LA ECONOMÍA: CONSTITUCIONALIDAD DE LOS PRECEPTOS LEGALES ESTATALES RELATIVOS A LA JORNADA LECTIVA Y SUSTITUCIÓN DEL PERSONAL DOCENTE (STC 26/2016). VOTO PARTICULAR.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/20/pdfs/BOE-A-2016-4852.pdf>

- SENTENCIA 69/2016, DE 14 DE ABRIL DE 2016. RECURSO DE AMPARO 3660-2013. PROMOVIDO POR DON F.R.C. RESPECTO DE LA SENTENCIA DICTADA POR UN JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE ALBACETE EN JUICIO VERBAL DE RECLAMACIÓN DE INDEMNIZACIÓN POR CULPA EXTRA CONTRACTUAL. VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA HUELGA: RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL DE QUIEN ACTUÓ COMO DIRIGENTE DE UN PIQUETE HUELGUÍSTICO. VOTOS PARTICULARES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/20/pdfs/BOE-A-2016-4853.pdf>

- SENTENCIA 70/2016, DE 14 DE ABRIL DE 2016. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 5567-2013. INTERPUESTO POR EL GOBIERNO DE CANARIAS RESPECTO DEL ARTÍCULO 7 DE LA LEY 38/2003, DE 17 DE NOVIEMBRE, GENERAL DE SUBVENCIONES, EN LA REDACCIÓN DADA POR EL REAL DECRETO-LEY 7/2013, DE 28 DE JUNIO, DE MEDIDAS URGENTES DE NATURALEZA TRIBUTARIA, PRESUPUESTARIA Y DE FOMENTO DE LA INVESTIGACIÓN, EL DESARROLLO Y LA INNOVACIÓN. LÍMITES DE LOS DECRETOS-LEYES, RESERVA DE LEY ORGÁNICA: NULIDAD DEL PRECEPTO LEGAL RELATIVO A LAS RESPONSABILIDADES DERIVADAS DE LAS CORRECCIONES FINANCIERAS ACORDADAS POR LAS INSTITUCIONES DE LA UNIÓN EUROPEA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/20/pdfs/BOE-A-2016-4854.pdf>

- SENTENCIA 71/2016, DE 14 DE ABRIL DE 2016. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 389-2014. PLANTEADA POR LA SALA DE LO SOCIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS RESPECTO DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINCUAGÉSIMA SÉPTIMA DE LA LEY 10/2012, DE 29 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. PRINCIPIO DE IGUALDAD: NULIDAD DEL PRECEPTO LEGAL QUE INTRODUCE UNA REDUCCIÓN DE JORNADA DE TRABAJO PARA EL PERSONAL LABORAL INDEFINIDO Y TEMPORAL (STC 104/2004).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/20/pdfs/BOE-A-2016-4855.pdf>

- SENTENCIA 72/2016, DE 14 DE ABRIL DE 2016. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 5819-2014. INTERPUESTO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA RESPECTO DE DIVERSOS PRECEPTOS DE LA LEY 24/2013, DE 26 DE DICIEMBRE, DEL SECTOR ELÉCTRICO. COMPETENCIAS SOBRE ORDENACIÓN GENERAL DE LA ECONOMÍA Y SECTOR ELÉCTRICO: CONSTITUCIONALIDAD DE LOS PRECEPTOS LEGALES RELATIVOS AL AUTOCONSUMO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y A LA TIPIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES GRAVES Y MUY GRAVES EN ESTA MISMA MATERIA (STC 60/2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/20/pdfs/BOE-A-2016-4856.pdf>

- SENTENCIA 73/2016, DE 14 DE ABRIL DE 2016. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 6513-2014. INTERPUESTO POR EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DE LA LEY 2/2014, DE 27 DE ENERO, DE MEDIDAS FISCALES, ADMINISTRATIVAS, FINANCIERAS Y DEL SECTOR PÚBLICO DE CATALUÑA. COM-

PETENCIAS SOBRE ORDENACIÓN GENERAL DE LA ECONOMÍA, SEGURIDAD SOCIAL, RÉGIMEN ENERGÉTICO Y MEDIO AMBIENTE: NULIDAD DE LOS PRECEPTOS LEGALES QUE PROHÍBEN, DE MANERA ABSOLUTA E INCONDICIONADA, UNA TÉCNICA DE INVESTIGACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE HIDROCARBUROS (STC 106/2014) Y REGULAN EL RÉGIMEN TRANSITORIO DE IMPLANTACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES FUERA DE TRAMA URBANA. VOTOS PARTICULARES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/20/pdfs/BOE-A-2016-4857.pdf>

- SENTENCIA 74/2016, DE 14 DE ABRIL DE 2016. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 4292-2015. INTERPUESTO POR EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DE LA LEY DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA 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. LÍMITES A LAS POTESTADES TRIBUTARIAS DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS: NULIDAD DE LOS PRECEPTOS LEGALES AUTONÓMICOS QUE REGULAN EL IMPUESTO SOBRE LA PRODUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE ORIGEN NUCLEAR. VOTO PARTICULAR.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/20/pdfs/BOE-A-2016-4858.pdf>

- SENTENCIA 75/2016, DE 25 DE ABRIL DE 2016. RECURSO DE AMPARO 7650-2010. PROMOVIDO POR DON J.P.M. RESPECTO DE LOS DECRETOS DICTADOS POR LA SECRETARÍA JUDICIAL DE UN JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DE MADRID, CONVOCANDO A LAS PARTES PARA LA CELEBRACIÓN DE VISTA EN PROCESO SOBRE ORDEN DE EXPULSIÓN DEL TERRITORIO NACIONAL. VULNERACIÓN DEL DERECHO A UN PROCESO SIN DILACIONES INDEBIDAS: DEMORA SUPERIOR A TRES AÑOS EN LA CELEBRACIÓN DE LA VISTA DEL JUICIO EN UN PROCEDIMIENTO ABREVIADO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO (STC 63/2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/31/pdfs/BOE-A-2016-5187.pdf>

- SENTENCIA 76/2016, DE 25 DE ABRIL DE 2016. RECURSO DE AMPARO 8423-2010. PROMOVIDO POR DOÑA J.F.C.M. RESPECTO DE LOS DECRETOS DICTADOS POR LA SECRETARÍA JUDICIAL DE UN JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DE MADRID, CONVOCANDO A LAS PARTES PARA LA CELEBRACIÓN DE VISTA EN PROCESO SOBRE ORDEN DE EXPULSIÓN DEL TERRITORIO NACIONAL. VULNERACIÓN DEL DERECHO A UN PROCESO SIN DILACIONES INDEBIDAS: DEMORA SUPERIOR A TRES AÑOS EN LA CELEBRACIÓN DE LA VISTA DEL JUICIO EN UN PROCEDIMIENTO ABREVIADO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO (STC 63/2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/31/pdfs/BOE-A-2016-5188.pdf>

- SENTENCIA 77/2016, DE 25 DE ABRIL DE 2016. RECURSO DE AMPARO 8735-2010. PROMOVIDO POR DON M.O. RESPECTO DE LOS DECRETOS DICTADOS POR LA SECRETARÍA JUDICIAL DE UN JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DE MADRID, CONVOCANDO A LAS PARTES PARA LA CELEBRACIÓN DE VISTA EN PROCESO SOBRE ORDEN DE EXPULSIÓN DEL TERRITORIO NACIONAL. VULNERACIÓN DEL DERECHO A UN PROCESO SIN DILACIONES INDEBIDAS: DEMORA SUPERIOR A CUATRO AÑOS EN LA CELEBRACIÓN DE LA VISTA DEL JUICIO EN UN PROCEDIMIENTO ABREVIADO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO (STC 63/2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/31/pdfs/BOE-A-2016-5189.pdf>

- SENTENCIA 78/2016, DE 25 DE ABRIL DE 2016. RECURSO DE AMPARO 2995-2013. PROMOVIDO POR DOÑA C.M.G.-P. EN RELACIÓN CON LA RESOLUCIÓN DEL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA DE MADRID QUE LA EXPULSÓ DE UNA SESIÓN PLENARIA Y LA SUSPENDIÓ DE SU CONDICIÓN DE DIPUTADA EN ACTIVO DURANTE UN MES. VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA LEGALIDAD SANCIONADORA EN RELACIÓN CON EL DERECHO AL EJERCICIO DE LAS FUNCIONES REPRESENTATIVAS: INADECUADA SUBSUNCIÓN DE LA CONDUCTA EN EL TIPO INFRACTOR DEFINIDO POR EL REGLAMENTARIO PARLAMENTARIO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/31/pdfs/BOE-A-2016-5190.pdf>

- SENTENCIA 79/2016, DE 25 DE ABRIL DE 2016. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 4912-2014. PLANTEADA POR EL JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO 3 DE ALICANTE EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 2 DEL REAL DECRETO-LEY 20/2012, DE 13 DE JULIO, DE MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y DE FOMENTO DE LA COMPETITIVIDAD. PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD DE LAS NORMAS RESTRICTIVAS DE DE-

RECHOS INDIVIDUALES: EXTINCIÓN, POR PÉRDIDA DE OBJETO, DE LA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD (STC 83/2015).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/31/pdfs/BOE-A-2016-5191.pdf>

- SENTENCIA 80/2016, DE 25 DE ABRIL DE 2016. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 5794-2014. PLANTEADA POR EL JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO 2 DE GUADALAJARA EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 2 Y 6 DEL REAL DECRETO-LEY 20/2012, DE 13 DE JULIO, DE MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y DE FOMENTO DE LA COMPETITIVIDAD. PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD DE LAS NORMAS RESTRICATIVAS DE DERECHOS INDIVIDUALES: EXTINCIÓN, POR PÉRDIDA DE OBJETO, DE LA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD (STC 83/2015).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/31/pdfs/BOE-A-2016-5192.pdf>

- SENTENCIA 81/2016, DE 25 DE ABRIL DE 2016. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 7331-2015. PLANTEADA POR LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DE LA AUDIENCIA NACIONAL EN RELACIÓN CON LA LETRA C) DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOQUINTA DE LA LEY 51/2007, DE 26 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA EL AÑO 2008. PRINCIPIO DE IGUALDAD ANTE LA LEY: NULIDAD DEL PRECEPTO LEGAL QUE SUPEDITA EL DISFRUTE DEL DERECHO A LA PENSIÓN DE VIUDEDAD QUE EN ÉL SE ESTABLECE A QUE EL CAUSANTE Y EL BENEFICIARIO HUBIERAN TENIDO HIJOS COMUNES (STC 41/2013). VOTO PARTICULAR.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/31/pdfs/BOE-A-2016-5193.pdf>

- SENTENCIA 82/2016, DE 28 DE ABRIL DE 2016. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 9888-2007. INTERPUESTO POR EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO RESPECTO DE LA LEY DE LAS CORTES VALENCIANAS 10/2007, DE 20 DE MARZO, DE RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL VALENCIANO. COMPETENCIAS EN MATERIA DE DERECHO CIVIL: LEY AUTONÓMICA DICTADA EN MATERIA NO INTEGRADA EN EL ACERVO NORMATIVO O CONSUEUDINARIO DEL DERECHO CIVIL HISTÓRICO VALENCIANO. VOTO PARTICULAR.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/31/pdfs/BOE-A-2016-5194.pdf>

- SENTENCIA 83/2016, DE 28 DE ABRIL DE 2016. RECURSO DE AMPARO 4703-2012. PROMOVIDO POR DON P.M.G.T. Y 326 PERSONAS MÁS EN RELACIÓN CON EL AUTO DE LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPREMO QUE INADMITIÓ SU DEMANDA FRENTE AL REAL DECRETO 1673/2010, DE 4 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE DECLARA EL ESTADO DE ALARMA PARA LA NORMALIZACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO ESENCIAL DEL TRANSPORTE AÉREO, EL ACUERDO DEL CONSEJO DE MINISTROS DE 14 DE DICIEMBRE DE 2010, POR EL QUE SE SOLICITA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS AUTORIZACIÓN PARA PRORROGAR EN SUS PROPIOS TÉRMINOS EL ESTADO DE ALARMA Y EL REAL DECRETO 1717/2010, DE 17 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE PRORROGA EL ESTADO DE ALARMA DECLARADO POR EL REAL DECRETO 1673/2010, DE 4 DE DICIEMBRE. SUPUESTA VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA (ACCESO A LA JUSTICIA): SOMETIMIENTO AL CONTROL JURISDICCIONAL EXCLUSIVO DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DE LOS ACTOS GUBERNAMENTALES Y PARLAMENTARIOS DE DECLARACIÓN, AUTORIZACIÓN Y PRÓRROGA DE LOS ESTADOS DE EMERGENCIA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/31/pdfs/BOE-A-2016-5195.pdf>

- SENTENCIA 84/2016, DE 28 DE ABRIL DE 2016. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 301-2013. INTERPUESTO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DEL REAL DECRETO-LEY 14/2012, DE 20 DE ABRIL, DE MEDIDAS URGENTES DE RACIONALIZACIÓN DEL GASTO PÚBLICO EN EL ÁMBITO EDUCATIVO. LÍMITES A LOS DECRETOS-LEYES; COMPETENCIAS SOBRE EDUCACIÓN, FUNCIÓN PÚBLICA Y ORDENACIÓN GENERAL DE LA ECONOMÍA: CONSTITUCIONALIDAD DE LOS PRECEPTOS LEGALES ESTATALES RELATIVOS A LA JORNADA LECTIVA, SUSTITUCIÓN Y RÉGIMEN DE DEDICACIÓN DEL PERSONAL DOCENTE Y A LA FINANCIACIÓN DE BECAS Y AYUDAS AL ESTUDIO (STC 26/2016). VOTO PARTICULAR.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/31/pdfs/BOE-A-2016-5196.pdf>

- SENTENCIA 85/2016, DE 28 DE ABRIL DE 2016. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 7774-2014. INTERPUESTO POR EL GOBIERNO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DE LA LEY 2/2014, DE 25 DE MARZO, DE LA ACCIÓN Y DEL SERVICIO EXTERIOR DEL ESTADO. COMPETENCIAS SOBRE RELACIONES INTERNACIONALES: CONSTITUCIONALIDAD DE LOS PRECEPTOS LEGALES RELATIVOS A LOS

PRINCIPIOS RECTORES, SUJETOS, ÁMBITOS Y PLANIFICACIÓN, SEGUIMIENTO Y COORDINACIÓN DE LA ACCIÓN EXTERIOR (STC 165/1994). VOTO PARTICULAR.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/31/pdfs/BOE-A-2016-5197.pdf>

- SENTENCIA 86/2016, DE 28 DE ABRIL DE 2016. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 2577-2015. PLANTEADA POR LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPREMO EN RELACIÓN CON LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA NOVENA DE LA LEY DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA 7/2003, DE 25 DE ABRIL, DE PROTECCIÓN DE LA SALUD, SEGÚN LA REDACCIÓN DADA POR LA DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA DE LA LEY 8/2007, DE 30 DE JULIO, DEL INSTITUTO CATALÁN DE LA SALUD. DERECHO A LA IGUALDAD EN EL ACCESO A LA FUNCIÓN PÚBLICA: NULIDAD DE LOS PRECEPTOS LEGALES QUE REGULAN UN PROCEDIMIENTO DE ACCESO A LA FUNCIÓN PÚBLICA EN EL QUE SE VALORAN ESPECIALMENTE LOS SERVICIOS PRESTADOS POR LOS INTERINOS DEL CUERPO DE FARMACÉUTICOS TITULARES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/31/pdfs/BOE-A-2016-5198.pdf>

- SENTENCIA 87/2016, DE 28 DE ABRIL DE 2016. CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA 3269-2015. PLANTEADO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA RESPECTO DE DIVERSOS PRECEPTOS DE LA ORDEN HAP/196/2015, DE 21 DE ENERO, POR LA QUE SE APRUEBAN LAS BASES REGULADORAS DE LAS SUBVENCIONES QUE TENGAN POR FINALIDAD LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE REPARACIÓN O RESTITUCIÓN DE: INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS E INSTALACIONES Y SERVICIOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL Y DE LAS MANCOMUNIDADES, CONSECUENCIA DE CATÁSTROFES NATURALES, ASÍ COMO REDES VIARIAS DE LAS DIPUTACIONES PROVINCIALES, CABILDOS, CONSEJOS INSULARES Y COMUNIDADES AUTÓNOMAS UNIPROVINCIALES. COMPETENCIAS SOBRE SEGURIDAD PÚBLICA Y PROTECCIÓN CIVIL: NULIDAD DE LOS PRECEPTOS REGLAMENTARIOS QUE ATRIBUYEN AL ESTADO EL EJERCICIO DE POTESTADES EJECUTIVAS (STC 13/1992). VOTO PARTICULAR.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/31/pdfs/BOE-A-2016-5199.pdf>

- SENTENCIA 88/2016, DE 28 DE ABRIL DE 2016. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 3492-2015. INTERPUESTO POR EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO RESPECTO DEL ARTÍCULO 34 DE LA LEY DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA 2/2015, DE 11 DE MARZO, DE PRESUPUESTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA PARA 2015. COMPETENCIAS SOBRE ORDENACIÓN GENERAL DE LA ECONOMÍA Y FUNCIÓN PÚBLICA: NULIDAD DEL PRECEPTO LEGAL AUTONÓMICO QUE INTRODUCE EXCEPCIONES A LA REGULACIÓN BÁSICA SOBRE LIMITACIONES A LOS INCREMENTOS DE GASTOS DE PERSONAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/31/pdfs/BOE-A-2016-5200.pdf>

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD Nº 37-2016, CONTRA LA LEY FORAL 16/2015, DE 10 DE ABRIL, DE RECONOCIMIENTO Y REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS POR ACTOS DE MOTIVACIÓN POLÍTICA PROVOCADOS POR GRUPOS DE EXTREMA DERECHA O FUNCIONARIOS PÚBLICOS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/07/pdfs/BOE-A-2016-4390.pdf>

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD Nº 1880-2016, CONTRA LOS ARTÍCULOS 3; 4; 14.3; 17.1, 2 Y 4; 23.1, ÚLTIMO PÁRRAFO; 26.2 Y 3; Y 29 DE LA LEY 17/2015, DE 9 DE JULIO, DEL SISTEMA NACIONAL DE PROTECCIÓN CIVIL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/05/pdfs/BOE-A-2016-4310.pdf>

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD Nº 1941-2016, CONTRA LOS ARTÍCULOS 2 (INCISO "LOS HIDRATOS DE METANO ENTERRADOS EN EL MAR"), 3, 5, Y 6 (INCISO "ASÍ COMO LA REPOSICIÓN DE LA SITUACIÓN ALTERADA A SU ESTADO ORIGINARIO") Y LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS PRIMERA Y SEGUNDA DE LA LEY DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO 6/2015, DE 30 DE JUNIO, DE MEDIDAS ADICIONALES DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL PARA LA EXTRACCIÓN DE HIDROCARBUROS NO CONVENCIONALES Y LA FRACTURA HIDRÁULICA O "FRACKING".

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/05/pdfs/BOE-A-2016-4311.pdf>

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD Nº 2143-2016, CONTRA LOS APARTADOS 3 A 8 DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA DE LA LEY 21/2015, DE 20 DE JULIO, POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 43/2003, DE 21 DE NOVIEMBRE, DE MONTES.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/19/pdfs/BOE-A-2016-4774.pdf>
  
- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD Nº 2165-2016, CONTRA EL ARTÍCULO 1 DE LA LEY DE CASTILLA-LA MANCHA 7/2015, DE 2 DE DICIEMBRE, POR LA QUE SE MODIFICAN LA LEY 1/2012, DE 21 DE FEBRERO, DE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PARA LA APLICACIÓN DEL PLAN DE GARANTÍAS DE SERVICIOS SOCIALES, EN MATERIA DE JORNADA DE TRABAJO, Y LA LEY 10/2014, DE 18 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA PARA 2015, EN MATERIA DE PROLONGACIÓN DE LA PERMANENCIA EN EL SERVICIO ACTIVO DEL PERSONAL FUNCIONARIO Y ESTATUTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/05/pdfs/BOE-A-2016-4312.pdf>
  
- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD Nº 2192-2016, CONTRA LAS DISPOSICIONES ADICIONAL QUINTA, TRANSITORIA ÚNICA, DEROGATORIA ÚNICA Y FINALES PRIMERA Y SEGUNDA DE LA LEY 21/2015, DE 20 DE JULIO, POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 43/2003, DE 21 DE NOVIEMBRE, DE MONTES.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/19/pdfs/BOE-A-2016-4775.pdf>
  
- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD Nº 2219-2016, CONTRA LOS ARTÍCULOS 12, 13, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24 Y 26 Y CONTRA LA DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA Y DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA DE LA LEY 28/2015, DE 30 DE JULIO, PARA LA DEFENSA DE LA CALIDAD ALIMENTARIA.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/25/pdfs/BOE-A-2016-4949.pdf>
  
- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD Nº 2255-2016, CONTRA LOS ARTÍCULOS 1, 4, 9.1, 11 Y 12 DE LA LEY DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA 14/2015, DE 21 DE JULIO, DEL IMPUESTO SOBRE LAS VIVIENDAS VACÍAS Y DE MODIFICACIÓN DE NORMAS TRIBUTARIAS Y DE LA LEY 3/2012.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/05/pdfs/BOE-A-2016-4313.pdf>
  
- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD Nº 2256-2016, CONTRA EL ARTÍCULO 19.6 DE LA LEY DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA 16/2015, DE 21 DE JULIO, DE SIMPLIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA GENERALIDAD Y DE LOS GOBIERNOS LOCALES DE CATALUÑA Y DE IMPULSO A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/05/pdfs/BOE-A-2016-4314.pdf>
  
- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD Nº 2257-2016, CONTRA LOS ARTÍCULOS 33, 36 (APARTADOS 1 A 4), 39, 40, 41, 44 Y 59 A 64, DE LA LEY DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA 17/2015, DE 21 DE JULIO, DE IGUALDAD EFECTIVA ENTRE MUJERES Y HOMBRES.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/05/pdfs/BOE-A-2016-4315.pdf>
  
- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD Nº 6972-2015, CONTRA DETERMINADOS APARTADOS DEL ARTÍCULO ÚNICO Y DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA DE LA LEY FORAL 15/2015, DE 10 DE ABRIL, POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY FORAL 8/2007, DE 23 DE MARZO, DE LAS POLICÍAS DE NAVARRA.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/07/pdfs/BOE-A-2016-4389.pdf>
  
- CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD Nº 6412-2015, EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 13 A), 17 Y 19.2 DEL DECRETO LEGISLATIVO 2/2006, DE 12 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA EN MATERIA DE TRIBUTOS PROPIOS, POR POSIBLE VULNERACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 133.2, 156.1 Y 157.3 DE LA CONSTITUCIÓN, EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 6.3 DE LA LEY ORGÁNICA 8/1980, DE 22 DE SEPTIEMBRE, DE FINANCIACIÓN DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/05/pdfs/BOE-A-2016-4316.pdf>

- CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 6444-2015, EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 1, 4 Y 7.4 DE LA NORMA FORAL 46/1989, DE 19 DE JULIO, DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA Y ARTÍCULOS 107 Y 110.4 DE LA LEY DE HACIENDAS LOCALES, POR POSIBLE VULNERACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 24 Y 31 DE LA CONSTITUCIÓN.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/05/pdfs/BOE-A-2016-4317.pdf>

- CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 1595-2016, EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 3/2007, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LA RECTIFICACIÓN REGISTRAL DE LA MENCIÓN RELATIVA AL SEXO DE LAS PERSONAS, EN CUANTO QUE SOLO RECONOCE LEGITIMACIÓN A LAS PERSONAS MAYORES DE EDAD PARA SOLICITAR LA RECTIFICACIÓN DE LA MENCIÓN REGISTRAL DEL SEXO Y DEL NOMBRE, POR POSIBLE VULNERACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 15, 18.1 Y 43.1, EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 10.1 CE.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/19/pdfs/BOE-A-2016-4776.pdf>

- CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA N.º 1451-2016, CONTRA LA ASIGNACIÓN DE FUNCIONES EJECUTIVAS A ÓRGANOS ESTATALES EN LOS ARTÍCULOS 6; 7.1, 2, 4, 5 Y 6; 9.1; 11.2 Y EL ANEXO II DEL REAL DECRETO 1007/2015, DE 6 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE REGULA LA ADQUISICIÓN, POR EL FONDO DE CARBONO PARA UNA ECONOMÍA SOSTENIBLE, DE CRÉDITOS DE CARBONO DEL PLAN DE IMPULSO AL MEDIO AMBIENTE EN EL SECTOR DE LA EMPRESA "PIMA EMPRESA" PARA LA REDUCCIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO EN SUS INSTALACIONES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/05/pdfs/BOE-A-2016-4318.pdf>

- CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA N.º 1866-2016, CONTRA LOS ARTÍCULOS 1.1 c), 2.2, 3.2, 8.1, 10; LOS APARTADOS 1 Y 3 DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA; LOS APARTADOS DOS Y CUATRO DE LA DISPOSICIÓN FINAL CUARTA; Y EL ANEXO II DEL REAL DECRETO 954/2015, DE 23 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE REGULA LA INDICACIÓN, USO Y AUTORIZACIÓN DE DISPENSACIÓN DE MEDICAMENTOS Y PRODUCTOS SANITARIOS DE USO HUMANO POR PARTE DE LOS ENFERMEROS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/25/pdfs/BOE-A-2016-4950.pdf>

- CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA N.º 2057-2016, CONTRA DIVERSOS PRECEPTOS DEL REAL DECRETO 954/2015, DE 23 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE REGULA LA INDICACIÓN, USO Y AUTORIZACIÓN DE DISPENSACIÓN DE MEDICAMENTOS Y PRODUCTOS SANITARIOS DE USO HUMANO POR PARTE DE LOS ENFERMEROS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/05/25/pdfs/BOE-A-2016-4951.pdf>

## 2. TRIBUNAL SUPREMO.

**2.1. SENTENCIAS SALA DE LO CIVIL:** *Por Juan José Jurado Jurado, Registrador de la Propiedad y Secretario del Boletín.*

- **S.T.S. 19-4-2016. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- DISTINCIÓN ENTRE JUNTA UNIVERSAL Y CONVOCADA. DEBER DE ASISTENCIA DE LOS ADMINISTRADORES A LA JUNTA: SU INFRACCIÓN NO ACARREA LA NULIDAD, SALVO EXCEPCIONES, COMO ES EL CASO.** Junta General. Distinción cuando es universal y cuando no. La junta universal tiene como particularidad que los socios colectivamente y antes de constituirse en junta, adoptan un previo acuerdo unánime de constitución, y no lo es si trata de una junta prevista y previamente convocada, y ello aunque asistan todos los socios. Administradores. Imposibilidad de que los administradores sociales asistan a la junta por representación. Ello sólo se permite respecto de los socios, salvo en el caso de administrador persona jurídica y conforme a lo previsto en el art. 212 bis L.S.C. La asistencia forma parte de sus competencias y no pueden ser delegadas por vía de apoderamiento. Distinción entre el órgano de administración y apoderamientos generales: Ello se pone de manifiesto, en que ni siquiera cabe que los apoderados con poder general puedan representar y suplir a los administradores: el administrador es nombrado por la junta general, y sólo la junta puede destituirlo; mientras que al apoderado lo nombra el administrador y sólo el administrador puede destituir al apoderado revocando el poder, aunque el cese del administrador que nombró un apoderado no extingue el poder (S. 714/2013, de 12-11-2013). Además,

el régimen de responsabilidad de uno y otro es diferente, y el órgano de administración es esencial para la sociedad. Necesidad de que los administradores sociales asistan a las juntas: la regla general es que su inasistencia no determina la nulidad, pese a que su presencia resulta necesaria por la labor fiscalizadora de los socios y por su derecho de información y que deben cumplimentar los administradores, pero la ley no prevé expresamente ninguna consecuencia a tal incumplimiento, siendo su fundamento que, en otro caso, la imposibilidad de celebración de juntas generales por la sola voluntad del órgano de administración de no acudir a la junta, paralizaría la sociedad. Aun en el caso de convocatoria judicial de la junta (actualmente, por el letrado de la administración de justicia o por el registrador mercantil), también podrían dejar de asistir los administradores, abocando a la sociedad a una paralización y haría imposible que los administradores pudieran ser cesados, si decidiesen no asistir a la junta, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad en que pudieran incurrir los mismos. Excepciones a dicha regla: cuando su asistencia sea decisiva por posible privación de alguno de los derechos de los socios que deben satisfacerse en la junta, como aquí ocurre, dado el orden del día en que se trataba de delegar en el consejero delegado la suscripción de operaciones crediticias y novaciones de préstamos, y en su caso, negociación.

<http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&database=TS&reference=7653904&links=&optimize=20160429&publicinterface=true>

**- S.T.S. 20-4-2016. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- HIPOTECA. EJECUCIÓN. CONSTITUCIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS POR DOS CÓNYUGES SOBRE FINCAS GANANCIALES SIN AUTORIZACIÓN JUDICIAL, A PESAR DE ESTAR UNO DE ELLOS JUDICIALMENTE INCAPACITADO, CONSTANDO INSCRITA LA SENTENCIA DE INCAPACITACIÓN EN EL REGISTRO CIVIL, PERO NO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. INEFICACIA. CONFIRMACIÓN. PRINCIPIO DE FE PÚBLICA.** Hipoteca. Ejecución. Constitución de préstamos hipotecarios por dos cónyuges sobre fincas gananciales sin autorización judicial, a pesar de estar uno de ellos judicialmente incapacitado, constanding inscrita la sentencia de incapacitación en el Registro Civil, pero no en el Registro de la Propiedad. Ineficacia contractual: la sanción es la anulabilidad y no la nulidad general o de pleno derecho, como ocurre con la disposición por el padre o tutor de los bienes de sus hijos o tutelados sin la autorización judicial. **Momento en que se inicia el plazo para el cálculo de los cuatro años de caducidad para el ejercicio de la acción:** aplicabilidad al supuesto del art. 1.301 del C.C. **Confirmación:** la de los referidos contratos anulables por cualquiera de los tutores del cónyuge incapacitado habría requerido autorización judicial. **Exigencias de la buena fe y doctrina de los actos propios a la hora de estar legitimados para anular los referidos contratos. Principio de fe pública registral (art. 34 L.H.):** es tercero el adjudicatario de la finca en el procedimiento de ejecución de una de las hipotecas por reunir los requisitos de dicho artículo, entre ellos el «título», que puede venir constituido por la adjudicación en un procedimiento de ejecución, sin que la anulabilidad del contrato de hipoteca conlleve la del título adquisitivo del adjudicatario. El art. 34 L.H. ampara las adquisiciones a non domino al salvar el defecto de titularidad o poder de disposición del transmitente que, según el Registro, aparece con facultades para transmitir la finca.

<http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&database=TS&reference=7653894&links=&optimize=20160429&publicinterface=true>

**- S.T.S. 5-5-2016. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- SOCIEDAD ANÓNIMA. JUNTA GENERAL. REPRESENTACIÓN DE ACCIONISTAS: DISTINCIÓN ENTRE LA SOLICITUD PÚBLICA DE REPRESENTACIÓN Y LOS PACTOS DE SINDICACIÓN DE ACCIONES. LA PRESUNCIÓN DEL ANTERIOR ART. 107.3 DE LA L.S.A. (ACTUAL ART. 186.3 DE LA L.S.C.) ADMITE PRUEBA EN CONTRARIO. FIJACIÓN DE DOCTRINA JURISPRUDENCIAL.** La solicitud pública de representación trata de proteger al accionista cuando su representación no es otorgada a iniciativa propia, sino que los solicitantes son los administradores de la sociedad, las entidades depositarias de los títulos o las encargadas del registro de anotaciones en cuenta. Además, se da en S.A. abiertas, con gran número de accionistas meramente inversores, no directamente interesados en la gestión y control societarios. En tales casos la concesión a favor de una misma persona de más de tres representaciones para que asista a la junta general exige el cumplimiento de lo preceptuado en el anterior art. 107.3 L.S.A. –hoy 186.3 L.S.C.–, art. que admite prueba en contrario como, por ejemplo, cuando se hace constar en el escrito de apoderamiento que dicha representación surge por propia iniciativa y no en respuesta a solicitud alguna. Lo presumido no es la existencia de una solicitud, sino el carácter público de una solicitud previa.

En cambio, el pacto de sindicación de acciones es un pacto parasocial, un contrato asociativo, no oponible a la sociedad –anterior art. 7.1 de la L.S.A., hoy art. 29.1 L.S.C.–, pero vinculante para quienes lo firmaron, quienes se comprometen a votar en la junta general en una determinada dirección, decidida mayoritaria-

mente por los sindicatos y mediante el ejercicio del voto por sí mismos o a través de un representante, elegido por ellos.

En el presente caso, estamos ante un pacto de sindicación y no ante una solicitud pública de representación de acciones.

Fijación de doctrina legal: el actual art. 186.3 L.S.C. establece una presunción legal que admite prueba en contrario, aplicable únicamente a aquellos casos en que haya mediado una solicitud pública de representación en los términos que dicho artículo preceptúa –anterior art. 107.1 L.S.A.–.

<http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&database=TS&reference=7670941&links=&optimize=20160516&publicinterface=true>

### **3. SENTENCIAS DE LOS JUZGADOS DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO.** *Por Juan José Jurado Jurado, Registrador de la Propiedad y Secretario del Boletín.*

- S.J.C.A.- 31-7-2015.- VALLADOLID nº 4.- **PLUSVALÍA: ES PRESUPUESTO PARA LA DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE EL QUE SE PRODUZCA EL HECHO IMPONIBLE. AQUÍ EN EL PERIODO DE TIEMPO CONSIDERADO ENTRE LA FECHA DE ADQUISICIÓN Y DE LA DE ENAJENACIÓN DE LAS FINCAS, NO HA EXISTIDO NINGÚN INCREMENTO DEL VALOR DEL TERRENO POR LO QUE NO SE HA PRODUCIDO EL HECHO IMPONIBLE DEL IMPUESTO NI TAMPOCO CONURRE EL PRESUPUESTO NECESARIO PARA CUANTIFICAR LA BASE IMPONIBLE.** (*Acceso a la Sentencia*).

### **4. SENTENCIAS EN JUICIOS VERBALES CONTRA LA CALIFICACIÓN NEGATIVA DE LOS REGISTRADORES.**

**4.1. COMENTARIOS A LAS SENTENCIAS EN JUICIOS VERBALES.** *Por Juan Carlos Casas Rojo, Registrador de la Propiedad. (Solo se publica en la Intranet Colegial).*

### **5. TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA.** *Por la Oficina en Bruselas del Colegio de Registradores.*

- **SENTENCIA EN EL ASUNTO C-558/14 ENTRE MIMOUN KHACHAB Y LA SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN ÁLAVA. LOS ESTADOS MIEMBROS PUEDEN DENEGAR UNA SOLICITUD DE REAGRUPACIÓN FAMILIAR SI DE UNA VALORACIÓN PROSPECTIVA RESULTA QUE EL REAGRUPANTE NO DISPONDRÁ DE RECURSOS FIJOS Y REGULARES SUFICIENTES DURANTE EL AÑO SIGUIENTE A LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD.**

Dicha valoración podrá basarse en la evolución de los ingresos obtenidos por el reagrupante durante los seis meses anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.

El objetivo de la Directiva sobre la reagrupación familiar es favorecer la reagrupación con los miembros de la familia que no son ciudadanos de la U.E. Según esta Directiva, los Estados miembros deberán autorizar la entrada y la residencia, entre otros familiares, del cónyuge del reagrupante siempre que se cumplan determinados requisitos (el reagrupante deberá probar que dispone de una vivienda, de un seguro de enfermedad y de recursos fijos y regulares suficientes para su propia manutención y la de los miembros de su familia, sin recurrir al sistema de asistencia social del Estado miembro de que se trate). Los Estados miembros podrán denegar una solicitud de reagrupación familiar o, en su caso, retirar el permiso de residencia de un miembro de la familia o denegar su renovación cuando no se cumplan o hayan dejado de cumplirse los requisitos establecidos en la Directiva.

La legislación española precisa que la autorización de residencia para la reagrupación de los miembros de la familia que no sean ciudadanos de la U.E. no será concedida si se determina indubitadamente que no hay perspectivas de que se mantengan los recursos económicos durante el año posterior a la fecha de presentación de la solicitud. Dichas perspectivas se valorarán teniendo en cuenta la evolución de los recursos económicos del reagrupante en los seis meses previos a la fecha de presentación de la solicitud.

En marzo de 2012, un nacional de un tercer país, con residencia en España y titular de una autorización de residencia de larga duración en dicho Estado miembro, vio cómo se denegaba su solicitud de reagrupa-

ción familiar con su esposa por no haber acreditado disponer de recursos económicos suficientes para atender a las necesidades de su familia una vez reagrupada. Los recursos presentados contra esta decisión de denegación fueron desestimados debido a que nada indicaba que dispondría de recursos suficientes durante el año siguiente a la presentación de la solicitud de reagrupación familiar.

El Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, ante el que el reagrupante interpuso recurso de apelación, alberga dudas sobre la compatibilidad de la normativa española con la Directiva. El órgano jurisdiccional nacional se pregunta si, a efectos de obtener la reagrupación familiar, el reagrupante debe disponer de recursos fijos y regulares suficientes en la fecha de presentación de la solicitud de reagrupación o si puede tomarse en consideración el hecho de que siga disponiendo de esos recursos durante el año siguiente a dicha fecha.

Mediante su sentencia, el Tribunal de Justicia declara que la normativa española es compatible con la Directiva.

El Tribunal de Justicia señala, en primer lugar, que la Directiva permite a los Estados miembros exigir la prueba de que el reagrupante dispone de recursos fijos y regulares suficientes para su propia manutención y la de los miembros de su familia sin recurrir al sistema de asistencia social del Estado miembro de que se trate.

Aunque la Directiva no prevé expresamente que los Estados miembros tengan la facultad de valorar si el reagrupante seguirá manteniendo recursos fijos y regulares suficientes más allá de la fecha de presentación de la solicitud, el Tribunal de Justicia estima que no puede interpretarse que la citada norma se oponga a esta facultad. En efecto, la Directiva prevé expresamente que los Estados miembros evaluarán si los recursos del reagrupante tienen carácter regular, lo que exige un examen periódico de su evolución. El Tribunal de Justicia añade que, si bien el reagrupante debe acreditar que dispone de recursos suficientes en el momento en el que se examine la solicitud de reagrupación familiar, esos recursos también deben ser fijos y regulares, lo que impone un examen prospectivo de dichos recursos por parte de la autoridad nacional competente.

El Tribunal de Justicia indica que esta interpretación se ve corroborada por el hecho de que el ámbito de aplicación personal de la Directiva se limita a los reagrupantes que hayan obtenido un permiso de residencia de un año por lo menos y que tengan perspectivas fundadas de obtener un permiso de residencia permanente. La evaluación de la existencia de esas perspectivas exige necesariamente un examen de la evolución futura de la situación del reagrupante en relación con la obtención de dicho permiso de residencia. Por otro lado, la posibilidad de retirar o de no renovar el permiso de residencia de un miembro de la familia si dejan de cumplirse los requisitos establecidos por la Directiva implica que los Estados miembros pueden exigir que el reagrupante disponga de recursos fijos y regulares suficientes más allá de la fecha de presentación de su solicitud. Finalmente, esta interpretación se ve confirmada por uno de los objetivos de la Directiva: la prueba relativa al carácter fijo, regular y suficiente de los recursos permite al Estado miembro cerciorarse de que tanto el reagrupante como los miembros de su familia no vayan a convertirse durante su permanencia en el país en una carga para el sistema de asistencia social de dicho Estado miembro.

El Tribunal de Justicia considera que el período de un año, durante el cual el reagrupante debe disponer de recursos suficientes, tiene un carácter razonable y proporcionado, dado que ese período corresponde al de la validez del permiso de residencia que debe poseer, por lo menos, el reagrupante para poder solicitar la reagrupación familiar.

Por lo que se refiere a la norma según la cual la valoración prospectiva de los recursos del reagrupante debe realizarse sobre la base de los recursos obtenidos por éste durante los seis meses anteriores a la fecha de presentación de la solicitud, el Tribunal de Justicia declara que la Directiva no contiene ninguna precisión sobre esta cuestión, pero que, en todo caso, ese período no menoscaba el objetivo de la Directiva.

<http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=176803&pageId=0&doclang=es&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=918138>

**- SENTENCIAS EN LOS ASUNTOS ACUMULADOS T-50/06 RENV II IRLANDA/COMISIÓN Y T-69/06 RENV II AUGHINISH ALUMINA/COMISIÓN, EN EL ASUNTO T-56/06 RENV II FRANCIA/COMISIÓN Y EN LOS ASUNTOS ACUMULADOS T-60/06 RENV II ITALIA/COMISIÓN Y T-62/06 RENV II EURALLUMINA/COMISIÓN. EL TRIBUNAL GENERAL CONFIRMA LA DECISIÓN DE LA COMISIÓN QUE ORDENA EL REEMBOLSO DE LAS EXENCIONES FISCALES CONCEDIDAS POR FRANCIA, IRLANDA E ITALIA A LA PRODUCCIÓN DE ALÚMINA.**

La Comisión aplicó correctamente las normas de la Unión en materia de ayudas de Estado y no vulneró el principio de confianza legítima.

La alúmina (u óxido de aluminio) es un polvo blanco obtenido a partir de la bauxita, utilizado principalmente en la industria de la fundición para producir aluminio y accesoriamente en aplicaciones químicas. Como combustible para la producción de alúmina pueden utilizarse hidrocarburos. En Irlanda, Italia y Francia existe un solo productor de alúmina, respectivamente: Aughinish Alumina en la región de Shannon, Eurallumina en Cerdeña y Alcan en la región de Gardanne.

Esos tres Estados miembros eximieron a las citadas empresas del impuesto especial sobre los hidrocarburos utilizados para la producción de alúmina. El Consejo autorizó estas exenciones y las prorrogó hasta el 31 de diciembre de 2006.

Sin embargo, la Comisión consideró posteriormente que dichas medidas, financiadas mediante recursos estatales, conferían una ventaja a las sociedades beneficiarias, eran selectivas, falseaban la competencia y afectaban al mercado único. Por ello adoptó en 2005 una Decisión que declaraba que las exenciones concedidas por Francia, Irlanda e Italia para el fuelóleo utilizado en la producción de alúmina constituían ayudas de Estado ilegales.

No obstante, la Comisión decidió que, a pesar de ser incompatible con el mercado común, la ayuda concedida hasta el 2 de febrero de 2002 no debía ser reclamada a sus beneficiarios pues ello sería contrario a los principios de confianza legítima y de seguridad jurídica. En cambio, la Comisión ordenó la recuperación de las ayudas concedidas entre el 3 de febrero de 2002 y el 31 de diciembre de 2003, también consideradas incompatibles con el mercado común en la medida en que sus beneficiarios no hubiesen pagado un mínimo de 13,01 euros por 1.000 kg de fuelóleo.

En 2006, Francia, Irlanda e Italia recurrieron ante el Tribunal General de la Unión Europea, que anuló en 2007 la Decisión de la Comisión de 2005 por haber incumplido dicha institución la obligación de motivación. Tras el recurso de casación interpuesto por la Comisión, el Tribunal de Justicia anuló en 2009 la sentencia del Tribunal General por vulneración del principio de contradicción y del derecho de defensa, y devolvió los asuntos al Tribunal General.

En 2012, el Tribunal General, resolviendo nuevamente, anuló la decisión de la Comisión de 2005 porque eliminaba parcialmente los efectos jurídicos de las decisiones anteriores del Consejo de autorizar las exenciones. Al examinar esos motivos, el Tribunal General señaló concretamente que las exenciones controvertidas no eran imputables a los Estados miembros, sino al Consejo, por lo que no constituían ayudas de Estado. Resolviendo el recurso de casación interpuesto por la Comisión, el Tribunal de Justicia anuló en 2013 la sentencia del Tribunal General señalando, por una parte, que la cuestión de la imputabilidad de las exenciones no había sido planteada por las partes, sino por el propio Tribunal General, pese a que éste no estaba facultado para ello y, por otra parte, que las decisiones del Consejo por las que autorizaba a un Estado miembro a introducir una exención no impiden que la Comisión examine si esa exención constituye una ayuda de Estado. El Tribunal de Justicia devolvió de nuevo los asuntos al Tribunal General.

Resolviendo por tercera vez en estos asuntos, el Tribunal General considera, en su sentencia, contrariamente a sus dos primeras sentencias de 2007 y de 2012, que la decisión de la Comisión es válida y que, por ello, deben recuperarse las ayudas de Estado del período comprendido entre el 3 de febrero de 2002 y el 31 de diciembre de 2003.

En primer lugar, el Tribunal General da cumplimiento a la sentencia del Tribunal de Justicia de 2013, indicando que la Comisión era competente para examinar si las exenciones concedidas por los tres Estados miembros constituían una ayuda de Estado, a pesar de la autorización del Consejo. En efecto, las decisiones de autorización del Consejo no prejuzgan los efectos de las decisiones adoptadas por la Comisión en el ejercicio de sus competencias en materia de ayudas de Estado.

Asimismo, el Tribunal General examina si la Comisión respetó las normas de la Unión en materia de ayudas de Estado. A este respecto, el Tribunal General considera, entre otras cosas, que la eliminación del impuesto especial sobre los hidrocarburos confirió a las empresas irlandesa, francesa e italiana de que se trata una ventaja frente a otras empresas que también utilizan hidrocarburos. Por otro lado, el Tribunal General estima que la Comisión indicó claramente las razones por las que las exenciones controvertidas podían afectar a los intercambios entre Estados miembros y falsear la competencia en el mercado, reforzando la posición competitiva de los productores de alúmina radicados en Irlanda, Francia e Italia frente a otros productores de alúmina europeos.

Por último, el Tribunal General considera que la Comisión no vulneró el principio de confianza legítima. Aun cuando la Comisión adoptó la decisión controvertida excediendo un plazo razonable (transcurrieron

49 meses entre la apertura del procedimiento y la adopción de la decisión controvertida), el Tribunal General estima que este retraso no es una circunstancia excepcional que pueda originar una confianza legítima en las empresas afectadas en cuanto a la regularidad de las ayudas controvertidas. En efecto, por una parte, las exenciones se concedieron tras la apertura del procedimiento de investigación formal por la Comisión y, por otra parte, de todas formas los regímenes de ayudas no habían sido notificados a la Comisión. Por tanto, las empresas afectadas no podían creer razonablemente, a pesar del retraso en el procedimiento de investigación, que la Comisión ya no albergaba dudas y que no existían objeciones a la exención controvertida. De ello se deduce que la Comisión ordenó fundadamente la recuperación de las ayudas controvertidas.

<http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?jsessionid=9ea7d2dc30d5908552dcff6f428c8a20e5dfe1604eac.e34KaxiLc3qMb40Rch0SxauTã3r0?text=&docid=120662&pageIndex=0&doclang=es&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=815342>

## **VI. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA:** *Por la Oficina en Bruselas del Colegio de Registradores.*

### 1. INSTITUCIONES EUROPEAS:

- ACUERDO INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL PARLAMENTO EUROPEO, EL CONSEJO Y LA COMISIÓN EUROPEA SOBRE LA MEJORA DE LA LEGISLACIÓN.
- INFORMES DE LA COMISIÓN SOBRE LA SITUACIÓN DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES EN LA U.E.

### 2. MERCADO INTERIOR:

- LA COMISIÓN EUROPEA PROPONE NUEVAS NORMAS SOBRE EL COMERCIO ELECTRÓNICO PARA AYUDAR A LOS CONSUMIDORES Y A LAS EMPRESAS A APROVECHAR PLENAMENTE EL MERCADO ÚNICO.

### 3. CONSUMIDORES:

- ENTRADA EN VIGOR DE LA DIRECTIVA 2014/17/U.E. DE 4 DE FEBRERO DE 2014 SOBRE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO CELEBRADOS CON LOS CONSUMIDORES PARA BIENES INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL.

### 4. JURISPRUDENCIA:

- CONCLUSIONES DE LOS ABOGADOS GENERALES EN LOS ASUNTOS ACUMULADOS C-8/15 P LEDRA ADVERTISING/COMISIÓN Y BCE, C-9/15 P ELEFTHERIOU Y OTROS/COMISIÓN Y BCE Y C-10/15 P THEOPHILOU/COMISIÓN Y BCE, Y EN LOS ASUNTOS ACUMULADOS C-105/15 P MALLIS Y MALLI/COMISIÓN Y BCE, C-106/15 P TAMEIO PRONOIAS PROSOPIKOU TRAPEZIS KYPROU/COMISIÓN Y BCE, C-107/15 P CHATZITHOMA/COMISIÓN Y BCE, C-108/15 P CHATZIOANNOU/COMISIÓN Y BCE Y C-109/15 P NIKOLAOU/COMISIÓN Y BCE. SEGÚN LOS ABOGADOS GENERALES W. Y W., EL TRIBUNAL GENERAL OBRÓ CORRECTAMENTE AL DESESTIMAR LOS RECURSOS DE ANULACIÓN Y DE INDEMNIZACIÓN RELATIVOS A LA REESTRUCTURACIÓN DEL SECTOR BANCARIO CHIPRIOTA.

## **VIII. ENLACES DE INTERÉS.**

### 1. BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO:

[http://www.boe.es/diario\\_boe/](http://www.boe.es/diario_boe/)

### 2. MINISTERIO DE JUSTICIA.

<http://www.mjusticia.gob.es/cs/Satellite/Portal/es/inicio>

### 3. CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL.

[http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder\\_Judicial](http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder_Judicial)

### 4. CONSEJO DE ESTADO.

<http://www.consejo-estado.es/>

### 5. NOTARIOS Y REGISTRADORES.

<http://www.Notariosyregistradores.com/web/>

**LA CRISIS DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA: ESPECIAL REFERENCIA A LA DOCTRINA DEL TRIBUNAL SUPREMO ACERCA DE LA ABUSIVIDAD DE LAS CLÁUSULAS DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y AL ÁMBITO DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LAS MISMAS.** *Por Ángel Valero Fernández-Reyes, Registrador de la Propiedad.*

## **1. INTRODUCCIÓN: LA NECESIDAD DE LA FINANCIACIÓN HIPOTECARIA.**

Se habla insistentemente en los últimos tiempos acerca de la muerte de la hipoteca, y se está generalizando la utilización por las entidades de créditos del procedimiento declarativo como medio para lograr una realización más segura de la misma, ante los continuos obstáculos que el ejercicio de la acción directa hipotecaria está teniendo desde gran parte de la judicatura española. No es cuestión de negar ahora que el contrato de préstamo hipotecario y dicho procedimiento especial de ejecución padecía de ciertas disfunciones y tenía un sesgo excesivamente favorable a los intereses de la banca que era preciso corregir, corrección que, en su mayor parte, ya ha tenido lugar con las sucesivas reformas que de una u otra manera han afectado a la hipoteca en la últimos cuatro años; pero sí de plantearnos si nos estaremos pasando de frenada y a la postre ello tendrá consecuencias negativas para el desarrollo económico general y para las futuras generaciones en lo relativo al acceso a la financiación.

Que los Bancos han cometido abusos y malas prácticas es innegable (aunque no en todo lo que se afirma, como luego intentaré aclarar), pero que generaciones de españoles han accedido a la propiedad gracias a la financiación y bajo coste propiciado por la garantía hipotecaria es, igualmente, una realidad. Por eso, aunque se trata de datos conocidos por todos, no está de más recordar que es incuestionable que históricamente, en España, como en Europa, la hipoteca ha constituido el principal y casi único instrumento que ha posibilitado la efectividad del derecho constitucional de acceso a la vivienda a las clases medias y bajas y que ha facilitado su empoderamiento socioeconómico, al permitirles disponer anticipadamente de sus rentas futuras a cambio de una remuneración en forma de interés.

Como muestra de esa importante labor social y económica que ha desempeñado la hipoteca, baste señalar aquí que, en el marco de la Unión Europea, el porcentaje de vivienda en propiedad respecto de la arrendada es del 67%, mientras que en España alcanza el 78% (llegó a alcanzar el 82%), siendo el país con menor porcentaje de propiedad Alemania con el 53%, según las estadísticas más fiables, y el que más Lituania con el 97%. Por otra parte, cerca del 70% de los supuestos de adquisición de viviendas se han financiado en la Unión Europea con garantía hipotecaria; lo que implica que cerca del cincuenta por ciento de la población comunitaria reside en una vivienda a la que han accedido gracias a la hipoteca.

Pues bien, si queremos mantener este sistema de financiación de los ciudadanos como medio de acceso a la tenencia de una vivienda –y de la inversión de los emprendedores– es necesario que la garantía hipotecaria conserve su eficacia lo que exige, en primer lugar, la predictibilidad o previsibilidad en sus consecuencias, y, en segundo término, la rapidez en la realización de su valor y una adecuada tasa de recuperación de la inversión. Circunstancias éstas que en el actual marco regulatorio y jurisprudencial español, fruto de la crisis económica y de la doctrina del T.J.U.E. respecto al sistema español de ejecución hipotecario, parece que están en quiebra.

No se debe olvidar, a este respecto, que cuando una garantía es ineficiente, lo más probable es que sea sustituida por otra que satisfaga mejor las expectativas de los acreedores, como ya ha ocurrido en España con el censo reservativo en el siglo XIX (debido al incumplimiento generalizado de la inadmisión por los jueces del censo no registrado, y el temor de los censuistas al sentimiento de pertenencia de los censuarios) sustituido por la regulación de la hipoteca de la L.H. de 1861 y, más recientemente, con la venta de viviendas a precio aplazo (normalmente representado por letras de cambio) y la garantía del pago del mismo mediante la constitución de condiciones resolutorias expresas del artículo 1.504 C.C. (debido a la imposibilidad de la resolución automática –con consignación de las cantidades recibidas– en caso de oposición del comprador y la consiguiente necesidad de un procedimiento declarativo –S.S.T.S. 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993 y 20 de febrero y 16 de marzo de 1995–).

En este mismo sentido, la ineficiencia de los sistemas de ejecución hipotecaria (en este caso por los problemas de la larga duración del procedimiento de ejecución) está llevando a los países del área americana a prescindir de la financiación hipotecaria y a acudir, como sistema alternativo, a la figura del fideicomiso de garantía de la finca, con el perjuicio que ello tiene para el deudor que pierde facultades de disposición sobre la misma. Singularmente en este aspecto destacan los EE.UU. (el *deed of trust* que opera en 25 Estados), Panamá, México y sobre todo Brasil<sup>1</sup>, país en el que desde la aprobación de la Ley de Fideicomisos 9.514/1997 de 20 de noviembre, el porcentaje de financiación garantizada con hipoteca y fideicomiso no ha parado de crecer en favor de esta última garantía, estimándose que el porcentaje actual es de una hipoteca por cada ocho o nueve fideicomisos, aunque varía sensiblemente de un Estado a otro.

A este respecto es particularmente expresiva, en orden a las razones de la implantación de la figura, la exposición de motivos de la citada ley brasileña que dice: «*los procedimientos judiciales de ejecución son sumamente prolongados y onerosos para hacer efectivas las garantías en caso de incumplimiento, lo que a su vez genera serios problemas, por insuficiencia de financiamiento, para el desarrollo de las actividades socialmente más importantes, como la agricultura, la mediana y pequeña empresa y la vivienda, entre otras*».

Por otra parte, desde diversos sectores económicos y sociales se ha abogado, como medio para paliar las consecuencias del sobreendeudamiento que para los ciudadanos puede suponer el acceso a una vivienda en propiedad, por dinamizar el mercado del alquiler de viviendas, lo cual es una elección de política socio-económica loable e incluso conveniente, pero que desde el punto de vista que tratamos no deja de plantear problemas. Así, y sin perjuicio de la necesidad de la existencia de un potente Fondo de vivienda social en alquiler –que creo lejano en España–, la potenciación de este mercado pasa, por un lado, por el establecimiento de incentivos a la creación de empresas que se dediquen al alquiler de viviendas (Ley 11/2009 de 26 de octubre por la que se regulan las SOCIMIs y las posteriores que la actualizan y modifican), las cuales al tratarse de entidades cuyo objeto es la tenencia y el alquiler de viviendas se mostrarán menos permisivas con sus inquilinos en caso de impago que lo están siendo los bancos.

Y, por otro lado, esa potenciación implicaría la adopción de medidas tendentes a lograr que los ciudadanos saquen a este mercado sus viviendas desocupadas e incluso inviertan en este sector, lo que pasa necesariamente por la agilización del desahucio arrendaticio (Leyes 4/2013 y 42/2015 que dan la actual redacción a los arts. 440.3 y 549 L.E.C. y 27 L.A.U.), que es precisamente lo que se le niega a la hipoteca; y por la necesidad de financiar ese mercado a través de préstamos hipotecarios, lo que, dado que estos arrendadores no serán profesionales del alquiler, nos reconduce al punto de partida.

<sup>1</sup> Valero Fernández-Reyes, Ángel: «*Las últimas reformas legislativas en materia de préstamos hipotecarios y su repercusión en el futuro de la hipoteca en España*» en *Presente y Futuro del Mercado Hipotecario y Ley de Segunda Oportunidad para consumidores/as y Empresarios/as*; Thomson Reuters Aranzadi, año 2015; págs. 355 a 420.

Además, no debemos olvidar que según una reciente encuesta del portal inmobiliario «FOTOCASA», todavía el 62% de los inquilinos habitacionales (frente al 76 del año 2011)<sup>2</sup> muestran su propensión a ser propietarios, cuando el binomio ingresos y precios de mercado se lo permita.

Igualmente se aboga desde diversos ámbitos por el desarrollo de las denominadas nuevas formas o formas intermedias de acceso a la tenencia de vivienda en régimen de propiedad que, ante la ineficiencia histórica de los derechos reales y asimilados para generar un mercado intermedio (derecho de habitación, derecho de superficie, arrendamiento con opción de compra, etc.), reduzcan el endeudamiento necesario para lograrlo. Para ello se acude a nuevas figuras de fraccionamiento del dominio tomadas del derecho inglés como son «la propiedad compartida» o *shared ownership* (propiedad de una cuota de la vivienda, con derecho a la utilización íntegra de la misma y a la adquisición sucesiva del resto de la propiedad) y la propiedad temporal o *leasehold* (propiedad durante un número determinado de tiempo con derecho a prórroga), que ya han sido recogidas por la Ley catalana 19/2015 de 29 de julio de modificación del libro V del Código Civil de Cataluña, que entró en vigor en septiembre pasado.

No obstante la utilidad de estas figuras, su implantación también requerirá, aunque en menor cuantía, de una financiación hipotecaria, lo que planteará, por un lado, problemas de transparencia ante la previsible utilización de la hipoteca flotante del 153.bis L.H. y, por otro lado, su utilización puede paliar las consecuencias de una eventual ejecución parcial de la hipoteca a la que la doctrina del T.J.U.E. nos puede abocar. El análisis de estas dos cuestiones, interesantes sin duda, excede del propósito de esta ponencia.

En conclusión, el problema y derecho constitucional de los ciudadanos de acceso a una vivienda digna (y la financiación empresarial), cualquiera que sea la fórmula por la que se opte, va a seguir necesitando, en mayor o menor medida, de una financiación externa, que de no clarificarse la operatividad de la hipoteca, necesitará de otras garantías más eficaces, a buen seguro menos protectoras y favorables al consumidor que aquella.

## **2. BREVE RESEÑA DE LA DOCTRINA DEL TRIBUNAL SUPREMO ACERCA DEL CONTROL DE LAS CLÁUSULAS DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.**

### **2.1. Doctrina General del Tribunal Supremo sobre el control de las cláusulas de los préstamos hipotecarios, incluidas las abusivas.**

Esta cuestión ya ha sido analizada extensamente por el magistrado don Pedro Vela en una ponencia anterior por lo que aquí me limitaré a resumir la doctrina que emana de las principales sentencias sobre la materia del Tribunal Supremo, como punto de partida para analizar la posible aportación registral en este campo y para proponer algunas soluciones legales que sirvan para dar certeza a las consecuencias de la ejecución hipotecaria.

Según la doctrina de la Sala Primera del Tribunal Supremo expuesta, entre otras, en las sentencias de 18 de junio de 2012 (nº 406), 9 de mayo de 2013 (nº 241), 8 de septiembre de 2014 (nº 464), 22 de abril de 2015 (nº 265) y 23 de diciembre de 2015 (nº 705) y 18 de febrero de 2016 (nº 79), la contratación con condiciones generales, en la se enmarca la de los préstamos hipotecarios en cuanto contrato de adhesión, constituye una categoría diferenciada de la contratación negociada individual, que se caracteriza por tener un régimen propio y específico, que hace descansar su eficacia última, no tanto en la estructura negociada del consentimiento del adherente, como en el cumplimiento por el predisponente de unos especiales deberes de configuración contractual en orden al reforzamiento de la información y, en caso de concurrir consumidores, a facilitar la comprensibilidad real de la reglamentación predispuesta y al equilibrio prestacional entre las partes.

El cumplimiento por el predisponente de esos deberes está sujeto, según estas sentencias, a la existencia de tres –más bien cuatro– tipos de control en los contratos con condiciones generales de la contratación:

a) El control de incorporación o inclusión de las condiciones generales, que exige el cumplimiento por parte del predisponente de sus obligaciones de información. Este control es predicable tanto en la contratación con profesionales como con consumidores y, en el ámbito de los préstamos hipotecarios, impone el se-

<sup>2</sup> «Los españoles y su relación con la vivienda» encuestas de Fotocasa de los años 2011 y 2014 en [www.fotocasa.es](http://www.fotocasa.es) año 2011.

guimiento del proceso de contratación regulado en la Orden Ministerial EHA 2.899/2011, si concurren sus presupuestos específicos de aplicación, que el registrador también debe comprobar.

b) El control de transparencia sustantiva o comprensibilidad, que exige la acreditación de la comprensión real por parte del consumidor, a cuyo ámbito se limita, de los términos básicos del contrato, es decir, tanto de la «carga económica» que realmente supone para él el contrato celebrado, como su «posición jurídica» en el mismo. Aunque este control, en principio, es de competencia exclusiva judicial, dentro del mismo se enmarca el artículo 6 de la Ley 1/2013 que regula los casos en que es necesaria la redacción manuscrita (cláusulas suelo) por parte del prestatario acerca de su conocimiento de las consecuencias jurídicas y económicas de lo que firma y de que tanto el banco como el notario le han asesorado adecuadamente al respecto, circunstancia que sí entra dentro del ámbito de la calificación registral.

c) El control de abusividad propiamente dicho o de equilibrio prestacional, que exige la valoración de la inexistencia de desequilibrio importante, en perjuicio del consumidor, entre los derechos y obligaciones de las partes; pero que únicamente es aplicable a aquellas cláusulas que no describen y definen el objeto principal del contrato, en nuestro caso del préstamo. Según esta regla, los intereses remuneratorios, incluidas las cláusulas suelo, por aplicación del artículo 4.2 de la Directiva 1993/13, no están sujetos a este tipo de control (S.T.S. de 9 de mayo de 2013 y 8 de septiembre de 2014, entre otras), mientras que los intereses moratorios sí lo están (S.T.S. de 22 de abril y 23 de diciembre de 2015 y 18 de febrero de 2016). Igualmente estarían sujetas a este tipo de control las cláusulas de vencimiento anticipado.

Además, existe un cuarto control, aplicable a todo tipo de contratos de adhesión, tenga o no el adherente la condición de consumidor, que es el estricto control de legalidad –no trasgresión de normas imperativas o prohibitivas– recogido en el artículo 8.1 de la L.C.G.C. 7/1998, y en el que se enmarca claramente la calificación registral.

## 2.2. Doctrina del Tribunal Supremo sobre el control de las denominadas cláusulas suelo.

De las importantes S.T.S. de 9 de mayo de 2013 y 8 de septiembre de 2014<sup>3</sup> se pueden extraer las siguientes conclusiones en torno al control de las denominadas cláusulas suelo de los contratos de préstamo hipotecario y, en general, de todas aquellas estipulaciones que contribuyan a configurar el objeto principal de dicho contrato:

a) Las cláusulas suelo, son lícitas en sí mismas consideradas y, como todas las que influyen en la determinación de los intereses, incluidas en el concepto de «objeto principal del contrato» (en este caso de préstamo oneroso, que es el propio del tráfico hipotecario), y, por tanto, aunque constituyen condiciones generales de la contratación, no son susceptibles de apreciación intrínseca de su carácter abusivo, como dispone el artículo 4.2 de la Directiva 93/13 C.E.E., sino sólo del doble control de incorporación –información– y transparencia –compresión real–.

Para que las cláusulas suelo sean lícitas no es preciso que exista equilibrio «económico» o equidistancia entre el tipo inicial fijado y los topes señalados como suelo y techo, ni tampoco que coexisten con cláusulas techo, lo cual no se estima aconsejable, ya que la cláusula techo puede distorsionar la información al consumidor al poder ser interpretadas como una contraprestación de la cláusula suelo.

b) Partiendo de la negación presuntiva de la existencia de auténtica negociación en cuanto a ninguna de las cláusulas de los préstamos hipotecarios, el Tribunal Supremo, en la sentencia de 8 de septiembre de 2014, afirma que la diversidad de tipos mínimos que se recogen en cada una de las escrituras públicas analizadas, es decir, la mera variación de los tipos mínimos, por sí sola, no constituye un sólido indicio de que realmente dichas cláusulas suelo fuesen objeto de negociación específica con los adherentes, extremo que debe probar el predisponente en el curso de la oferta comercial y de la configuración de la reglamentación predispuesta.

En mi opinión, como se expone en el apartado siguiente, sí suele haber una verdadera negociación individual, por más que el margen sea reducido, en ciertos aspectos esenciales o definitorios del objeto principal del préstamo hipotecario como son el importe concedido, el diferencial del tipo de interés, el plazo de amortización, ciertas comisiones y, también, la cuantía mínima del interés exigible.

<sup>3</sup> Valero Fernández-Reyes, Ángel: «Comentario a la sentencia plenaria del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013» en Comentarios a las Sentencias de Unificación de Doctrina del Tribunal Supremo años 2013-2014; Ed, Dykinson, Madrid 2015.

c) El seguimiento estricto del proceso de contratación legalmente establecido (en este caso la Orden EHA 2.899/2011 de 28 de octubre de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios) no es suficiente para asegurar la transparencia (*comprensibilidad real de su importancia en el desarrollo razonable del contrato*) y validez de lo pactado, ni exime al acreedor de la carga de la prueba acerca de la existencia de una verdadera negociación respecto de las cláusulas que se discutan (artículos 82.2 T.R.L.D.C.U. y 3.2 Directiva 93/13 C.E.E.), sino que únicamente «*garantiza razonablemente la observancia de los requisitos exigidos por la L.C.G.C. para la incorporación de las cláusulas de determinación de los intereses variable y sus oscilaciones en función de las variaciones del tipo de referencia*».

d) Sin embargo, para que no se tachen de abusivas es necesario que en la contratación se haya cumplido el requisito de la transparencia, de tal manera que permita al consumidor «*identificar la cláusula como definidora del objeto principal del contrato y conocer el real reparto de riesgos de la variabilidad de los tipos, ... en especial si del comportamiento previsible del índice de referencia, las variaciones del tipo de referencia a la baja probablemente no repercutirán o lo harán de forma imperceptible en su beneficio*» y «*conozca o pueda conocer con sencillez tanto la «carga económica» que realmente supone para él el contrato celebrado, esto es, la onerosidad o sacrificio patrimonial realizada a cambio de la prestación económica que se quiere obtener, como la carga jurídica del mismo, es decir, la definición clara de su posición jurídica tanto en los presupuestos o elementos típicos que configuran el contrato celebrado, como en la asignación o distribución de los riesgos de la ejecución o desarrollo del mismo*».

En el caso de las cláusulas suelo examinadas en la S.T.S. de 9 de mayo de 2013, no tiene lugar esa comprensión real por no estar redactadas con la claridad exigible en las cláusulas de los contratos suscritos con consumidores, ni con la diferenciación que impone su importancia en el contexto del contrato. Así, considera que las cláusulas suelo analizadas no son transparentes porque en la redacción de la escritura de préstamo concurren las siguientes circunstancias: «a) La creación de la apariencia de un contrato de préstamo a interés variable en el que las oscilaciones a la baja del índice de referencia, raramente repercutirán en una disminución del precio del dinero. b) La falta de información suficientemente clara de que se trata de un elemento definitorio del objeto principal del contrato. c) La inserción de forma conjunta con las cláusulas techo y como aparente contraprestación de las mismas. d) La ausencia de simulaciones de escenarios diversos relacionados con el comportamiento razonablemente previsible del tipo de interés en el momento de contratar. e) La inexistencia de información previa clara y comprensible sobre el coste comparativo con otras modalidades de préstamo de la propia entidad o advertencia de que al concreto perfil de cliente no se le ofertan las mismas. f) En el caso de las utilizadas por alguna entidad, su ubicación sin resaltar entre una abrumadora cantidad de datos entre los que quedan enmascaradas y que diluyen la atención del consumidor».

El auto aclaratorio de fecha 3 de junio de 2013 señala que ha sido la conjunción de todas esas circunstancias la que determinó que las concretas cláusulas suelo analizadas se consideraran no transparentes; pero que sólo se trata de parámetros tenidos en cuenta para formar el juicio de valor abstracto en ese caso concreto, sin que constituyan una relación exhaustiva de circunstancias a tener en cuenta con exclusión de cualquier otra y sin que tampoco la presencia aislada de alguna o algunas sea suficiente para que pueda considerarse no transparente la cláusula a efectos de control de su carácter eventualmente abusivo.

e) También señala dicho auto aclaratorio que no existen medios tasados para obtener el resultado de un consumidor perfectamente informado (ej. que consten en una estipulación separada, o aparezcan redactados en letras mayúsculas o negritas), aunque sí es susceptible de ser alcanzado por pluralidad de medios, y advierte para el futuro, que no puede anudarse de forma automática al cumplimiento de determinadas fórmulas, tantas veces convertidas en formalismos carentes de eficacia real.

Ahora bien, a mi juicio, los parámetros fijados por el Tribunal Supremo propician la subjetividad del órgano judicial encargado de enjuiciar cada caso particular en detrimento de la predictibilidad que exige la seguridad del tráfico jurídico, ya que ni esta sentencia ni las posteriores han concretado los mecanismos por medio de los cuales puede ser considerado suficientemente informado el consumidor, función que acometió la Ley 1/2013 en su artículo 6, al que luego me referiré.

Así, se argumenta por la S.T.S. de 9 de mayo de 2013 que a la cláusula suelo, en los supuestos por ella analizados, no se le dedica una cláusula contractual propia o un apartado específico dentro de la cláusula de interés variable, ni consta redactada en letra más grande, subrayada o en negrita de forma que se realce su importancia, y, además, suele ir acompañada de una profusión de datos ajenos a la misma de tal manera que pasa totalmente desapercibida para el prestatario, provocando una alteración del precio del crédito sobre el

que éste creía haber dado su consentimiento, que estimaba constituido por la simple suma del diferencial aplicable al tipo de referencia vigente en cada momento.

Pero en la sentencia de 8 de septiembre de 2014, considera como nulas por falta de transparencia, en contra de la anterior fundamentación, las cláusulas de algunos de los préstamos hipotecarios analizados en los cuales los tipos de interés mínimos sí aparecían claramente en la oferta vinculante, y en la escritura se encontraban redactados en letra negrita y de forma diferenciada, de modo que, como señala acertadamente en mi opinión el magistrado **Don Ignacio Sancho Gargallo** en su voto particular: «*no sólo la redacción de la cláusula es clara y comprensible, sino que su ubicación sistemática dentro del contrato es correcta y lógica, pues viene a continuación de la explicación de cómo se calcula el tipo de interés. No se trata de una cláusula emboscada o introducida en un lugar del contrato que impide se la pueda poner en relación con el interés pactado*», añadiendo que «*por otra parte, que en el marco de un contrato con interés variable se pacte, además de un diferencial aplicable al índice de referencia, un tipo de interés mínimo no es, en sí mismo, algo extraño o sorpresivo, y desde luego la forma en que opera es fácilmente comprensible. De hecho, basta la simple lectura para que un consumidor pueda comprender «las consecuencias económicas derivadas a su cargo» (expresión empleada por la reseñada ST.J.U.E. de 30 de abril de 2014)*».

En definitiva, creo que lo que el T.S. quiere decir realmente es que en las cláusulas suelo, el requisito esencial de la transparencia, más que en la comprensión efectiva de los efectos del pacto, radica en que exista una probabilidad real de bajada de tipo de interés y que ésta sea significativa.

f) La información y explicaciones por parte de los notarios autorizantes de la escritura de préstamo hipotecario acerca de las condiciones económicas de las operaciones de crédito, y la realización de las advertencias a que se refería la O.M. de 5 de mayo de 1994 (hoy la Orden MEHA 2899/2011), no es suficiente a los efectos de cumplir con el requisito de la transparencia o comprensibilidad real por parte de los prestatarios de las cláusulas suelo, porque, por un lado, se incardina dentro del ámbito del control de incorporación y, por otro lado, porque —cfr. S.T.S. 8 de septiembre de 2014— «*la función notarial de control previo de las condiciones generales de la contratación (como es la cláusula suelo) no significa que la entidad bancaria no sea responsable de cumplir con el deber de transparencia que se le exige legalmente*».

A mi juicio, sin embargo, no hay mejor prueba de la comprensibilidad real del consumidor y de que el predisponente ha cumplido sus deberes en este ámbito, que el notario —funcionario independiente— informe acerca de la significación de todos los aspectos principales del contrato de forma diferenciada, advierta de sus efectos jurídicos y económicos, sacando al deudor, en su caso, del error de entendimiento en que pudiere haber incurrido, y luego compruebe que la entidad bancaria ha cumplido con todas las obligaciones legales; obligaciones todas ellas, referidas también específicamente a las cláusulas suelo, que se encuentran recogidas en el actual artículo 30.3.b).3.º de la Orden MEHA 2.899/2011. Con ello entiendo que queda desenmascarada suficientemente la cláusula suelo, si es que lo estuviere, y el cliente bancario plenamente consciente de que el interés del préstamo al que presta su consentimiento es variable sí, pero con un límite, de tal forma que nunca sería inferior a ese límite determinado; pudiendo el notario comprobar y contribuir al cumplimiento por la entidad bancaria de sus obligaciones de transparencia, redactando la escritura ajustándose a los parámetros que impone el Tribunal Supremo.

g) La nulidad de una cláusula no comparta, como regla, la nulidad del contrato de préstamo en el que se inserta, que seguirá siendo obligatorio en los mismos términos sin tales cláusulas, si puede subsistir sin dichas estipulaciones —art. 83 del T.R.L.D.C.U.—, no siendo posible su integración judicial o reconstrucción «equitativa».

h) El juez no puede imponer la nulidad de una cláusula que califique de abusiva, tampoco de la cláusula suelo, en contra de la voluntad del consumidor que, informado del carácter no vinculante de una cláusula abusiva, se manifiesta libremente contrario a que se excluya su aplicación (doctrina del aquietamiento).

### **2.3. La Ley 2/1994 de Subrogación y Modificación de los préstamos hipotecarios y la negociación de las cláusulas que determinan el objeto principal del contrato de préstamo hipotecario.**

Como se ha señalado anteriormente, aunque en las catorce cláusulas suelo del mismo Banco enjuiciadas en las sentencias del día 9 de mayo de 2013 y 8 de septiembre de 2014, resultan diez tipos mínimos de interés ordinario distintos (todos ellos referidos al mismo modelo contractual y en un entorno temporal próximo); no entendió el Tribunal Supremo que la variación de los tipos mínimos, por sí sola, constituyera un

sólido indicio de que realmente dichas cláusulas suelo fuesen objeto de negociación específica con los adherente, sino que fijó como doctrina que tal negociación ha de probarse claramente por el predisponente en cada caso concreto, para lo cual parte de la presunción de que dichas cláusulas eran y son impuestas, como regla, por las entidades crediticias.

Sin embargo, con pleno respecto a este criterio y reconociendo que desde el punto de vista técnico-jurídico las sentencias y la concreta cuestión de la prueba son irreprochables y acometen una loable tarea de encontrar un equilibrio entre los intereses de ambas partes contratantes; mi apreciación de la realidad del mercado es distinta ya que durante la época del denominado «boom económico» y por motivo de la cultura de negociación derivada de la Ley 2/1994 de subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios, todo lo relativo al interés ordinario, como es el interés inicial, el diferencial aplicable y el tipo mínimo del interés ordinario, creo que sí fue objeto de negociación.

Como es conocido, la citada Ley 2/1994 concedió a los prestatarios el derecho a subrogar<sup>4</sup> a un nuevo banco en las hipotecas previamente inscritas, aun contra la voluntad del mismo, con la finalidad de posibilitar a los antiguos prestatarios el acceso, de forma rápida y barata, a las nuevas y mejores condiciones de tipo de interés que el mercado estaba generando. Ello propició que los consumidores se acostumbraran a informarse de los tipos de interés que ofrecían las distintas entidades, para luego acudir a la oficina de su acreedor inicial con el fin de solicitarle la reducción de las condiciones del tipo de interés –diferencial y tipo mínimo– y otras financieras hasta igualar la mejor oferta recibida, bajo la amenaza de subrogar a otra entidad en la titularidad de la hipoteca. Este sistema tuvo éxito y en la década del 2000 al 2010 numerosos prestatarios consiguieron mejorar sus condiciones crediticias, llegando de alguna manera a tener la «sartén por el mango» y así, entre los años 2005 (no se dispone de estadística anterior) a 2010, el número de modificaciones hipotecarias registradas fue de 1.623.500 y el número de subrogaciones hipotecarias de 534.131<sup>5</sup>.

En aquella época los bancos consideraban la hipoteca no como un simple producto financiero, sino, fundamentalmente, como un instrumento para lograr la captación y fidelización clientelar de consumidores al objeto de colocar otros productos y servicios (domiciliación de nóminas y/o recibos, seguros de vida y del hogar, tarjetas de crédito, etc); por lo que, como regla general, tanto por vía de modificación como de constitución directa de hipotecas, cedían a las presiones del prestatario –imbuido de la cultura comercial antes expuesta– en cuanto a la cuantía del diferencial o del tipo mínimo de interés ordinario. La cosa fue tal que, ante la dificultad financiera de reducir más los diferenciales del interés, se produjo una reducción generalizada, forzada por el abaratamiento competencial de costes, de la cifra global de la responsabilidad hipotecaria, por conceptos distintos del principal, del 100% al 50% o 70%, para así lograr una reducción de la cuantía del impuesto de actos jurídicos documentados, que tradicionalmente se pactaba a cuenta del cliente.

Por todo ello entiendo que esta situación real de negociación –propia sólo de España y hoy revertida por la crisis económica que ha cambiado la predisposición de las entidades de crédito– debió tenerse en cuenta por el Tribunal Supremo, bien considerando, como regla, que la existencia de una previa escritura de novación o subrogación hipotecaria constituye suficiente indicio de negociación específica con el adherente e, incluso, que el carácter inferior del tipo mínimo de un contrato respecto de la media interbancaria constituye un sólido indicio en tal sentido; posibilitando, de esta manera, la preceptiva prueba de la existencia de negociación en cada caso particular.

Debe tenerse en cuenta, en este contexto, que el pequeño nivel de reducción fáctico posible del tipo de interés respecto a las cláusulas suelo a que hace alusión el Tribunal Supremo, más que por una simulación engañosa o falta de transparencia de las entidades de crédito, en mi opinión fue debido, en la generalidad de los préstamos hipotecarios, al escaso margen de bajada que existía, precisamente por la aludida negociación a la baja del tipo de interés inicial y del diferencial, el cual llegó a alcanzar cotas de 0,30 o de 0,50 puntos como media, cotas que son hoy impensables.

<sup>4</sup> Este importante derecho del consumidor-prestatario es único en Europa y, no obstante figurar en el proyecto inicial de Directiva, ni siquiera fue objeto de recomendación en el articulado final de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los Contratos de Crédito celebrados con los Consumidores para Bienes Inmuebles de Uso Residencial.

<sup>5</sup> Estadística del Colegio De Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, tratadas por el autor.

### 3. LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS, ESPECIAL REFERENCIA AL CONTROL DE INCORPORACIÓN Y DE TRANSPARENCIA EN LA CONTRATACIÓN.

#### 3.1. La necesidad de fortalecer el control preventivo sobre la eventual abusividad de las cláusulas de los préstamos hipotecarios.

El artículo 4.1 de la Directiva 93/13/C.E.E. señala que «*Sin perjuicio del artículo 7, el carácter abusivo de una cláusula contractual se apreciará teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios que sean objeto del contrato y considerando, en el momento de la celebración del mismo, todas las circunstancias que concurran en su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato, o de otro contrato del que dependa*». Pero ni las sentencias del T.J.U.E. ni las del Tribunal Supremo español han ponderado, en mi opinión, adecuadamente la especial naturaleza de los bienes inmuebles –que excede del mero consumo– y las garantías de las que, en general, las legislaciones nacionales rodean su contratación, como la intervención de los notarios en el acto del otorgamiento del contrato –escritura pública– y/o el control registral de la legalidad del negocio (art. 18 L.H.). Los contratos de compra de vivienda y de préstamo hipotecario sobre la misma son tratados a estos efectos como la compra de cualquier producto de mero consumo –ej. una lavadora– cuya formalización se hace en contrato privado y sin la intervención de ningún funcionario del Estado que valore su validez.

Es cierto que las competencias y funciones de los notarios y registradores de la propiedad en los distintos Estados de la Unión Europea no son iguales y ello condiciona, indudablemente, la doctrina del T.J.U.E.<sup>6</sup> Así, por ejemplo, en el Reino Unido no existe la figura del notario como se entiende en el continente y en el registro de la propiedad sólo se inscribe el derecho real de hipoteca pero no la obligación garantizada, la cual no es objeto de control de legalidad alguno; por lo que se entiende que los Tribunales deban de ejercer un control absoluto e incondicionado. Sin embargo en un país como España en que tanto notarios como registradores de la propiedad tienen una importante función en el proceso de contratación con obligaciones de comprobación, información y calificación de la legalidad del préstamo hipotecario, considero que el Tribunal Supremo debería ponderar su actuación de forma más positiva y favorecer que pueda ser realmente eficaz.

Por su parte, el artículo 6.1 de la Directiva 93/13/C.E.E. dispone que «*Los Estados miembros establecerán que no vincularán al consumidor; en las condiciones estipuladas por sus derechos nacionales, las cláusulas abusivas que figuren en un contrato celebrado entre éste y un profesional y dispondrán que el contrato siga siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, si éste puede subsistir sin las cláusulas abusivas*»; y el artículo 7.1 de la misma establece que «*Los Estados miembros velarán por que, en interés de los consumidores y de los competidores profesionales, existan medios adecuados y eficaces para que cese el uso de cláusulas abusivas en los contratos celebrados entre profesionales y consumidores*».

Estos artículos han sido interpretados por la doctrina del T.J.U.E. en el sentido de que el principio de efectividad de la normativa europea de protección de los consumidores impone la obligación de los jueces de examinar de oficio la eventual abusividad de las cláusulas de los préstamos hipotecarios, tan pronto como disponga de los elementos de hecho y de Derecho necesarios para ello; pero esa afirmación ha sido vertida siempre como consecuencia del planteamiento cuestiones prejudiciales dentro de procedimientos judiciales

<sup>6</sup> Concretando más respecto de los derechos nacionales europeos, en cuanto a la formalización de los préstamos hipotecarios se refiere, en los países nórdicos y bálticos las hipotecas se suelen contratar electrónicamente con firma de ese tipo y la intervención de un agente de la propiedad de naturaleza privada; en Francia y Bélgica intervienen dos notarios –cada uno representando a un contratante–; en Polonia se formalizada en documento privado bancario; y en Austria y Hungría es necesario sólo una legitimación notarial de firmas. Por lo que respecta al ámbito registral, en todos los países de la Unión europea la inscripción de la hipoteca o es constitutiva –en casi todos– o es obligatoria –Francia, Italia, Bélgica y países escandinavos–. Y en relación con la calificación registral, de modo sumario podemos distinguir entre los registros en que existe un análisis jurídico independiente de la legalidad de la escritura presentada (Alemania, Polonia, Austria, Suiza, Eslovenia, Inglaterra, Irlanda, Escocia, España y Portugal), y aquellos donde tal análisis no existe y, cumplidos determinados requisitos de carácter formal, la hipoteca accede directamente al registro (Francia, Italia, Bélgica, Holanda y países escandinavos). Touriñan Morandeira, María Teresa: «*La hipoteca en Europa desde una perspectiva formal. Fase estática o de constitución y fase dinámica o de ejecución. La hipoteca en USA*» (año 2013). Ponencia presentada al I Congreso Nacional sobre Mercado Hipotecario y Vivienda de Granada.

o arbitrales, sin que pueda interpretarse que excluyan la adopción de otros medios adecuados y eficaces para lograr el cese del uso de cláusulas abusivas, como puede ser el control preventivo extrajudicial llevado a cabo por notarios y registradores de la propiedad. En realidad, la necesidad de garantizar el «principio de efectividad» de la normativa de protección de los consumidores implica que la nulidad de las cláusulas abusivas se imponen de una manera inmediata sin necesidad de declaración judicial (la nulidad *apud acta* a que se refiere la S.T.S. de 13 de septiembre de 2013) y que todas las autoridades y funcionarios nacionales, no sólo los jueces, deben de abstenerse de colaborar en la aplicación de tales cláusulas abusivas.

En este sentido, la calificación registral de las cláusulas de los préstamos hipotecarios libera al deudor de la necesidad de una actuación proactiva en defensa de sus derechos, correspondiendo al acreedor interponer el correspondiente recurso administrativo o judicial contra la calificación registral si considera que las cláusulas denegadas se ajustan a la legalidad y, en su caso, lograr la inscripción de las mismas. Además, esta calificación facilitará la labor judicial en este campo, ya que si tenemos en cuenta que el artículo 130 de la L.H. sólo permite la ejecución hipotecaria «sobre la base de los extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo», extremos que el registrador pone de manifiesto al juez en la preceptiva certificación registral de dominio y cargas del artículo 688 L.E.C. con que comienza el procedimiento, la posible aplicación de las cláusulas excluidas que pretenda hacer el acreedor, deberá ser rechazada por el juez, no con base en su apreciación de la existencia de abusividad, sino simplemente porque no constan inscritas; limitando la valoración de los jueces a aquellas cláusulas residuales que exijan una ponderación de las circunstancias del supuesto concreto.

Por todo ello, sin perjuicio del necesario y superior control judicial de las cláusulas abusivas, en mi opinión es más eficaz para lograr el cese del uso de las mismas y su no vinculación a todo consumidor, el dotar de verdaderas competencias de control a los notarios y registradores de la propiedad, cada uno dentro del ámbito de su función. Con ello se consigue proteger a todos los consumidores –cumplidores e incumplidores– *ab initio* (obligando a excluir del contrato la cláusula abusiva), de tal manera que la cláusula abusiva no se aplicará nunca a ningún consumidor durante la vida del préstamo o crédito hipotecario, mientras que el control judicial, sin perjuicio de su efecto coactivo de futuro en el profesional predisponente (sobre todo tratándose de sentencias del Tribunal Supremo), sólo protege al consumidor en los casos de conflicto, bien por la interposición de la demanda ejecutiva por el acreedor en caso de impago, bien por la impugnación directa declarativa de la cláusula abusiva por parte del prestatario.

De este beneficio real para el deudor hay múltiples ejemplos en la práctica registral, a alguno de los cuales se aludirá a lo largo de esta exposición<sup>7</sup>, pero la actual doctrina del T.J.U.E. según la cual, en materia de abusividad, las determinaciones legales al respecto (por ejemplo, el artículo 114.3 de la L.H. respecto de los intereses moratorios o el artículo 693.2 de la L.E.C. respecto de vencimiento anticipado de los préstamos) no vinculan a los jueces en la libre apreciación de la misma, y la necesaria sumisión a la Ley de los registradores de la propiedad; no sólo limitan la eficacia de los controles preventivos, sino que ponen en entredicho los principios hipotecarios de presunción de legalidad y exactitud recogidos en los artículos 1 y 38 de la L.H.

En conclusión, la necesaria predictibilidad de las consecuencias de la ejecución hipotecaria, hace indispensable que los pronunciamientos registrales acerca de las cláusulas de los préstamos hipotecarios, no sólo sirvan de base a la ejecución misma (art. 130 L.H.), excluyendo la aplicación de las denegadas por el registrador, sino que la inaplicación de las estipulaciones inscritas se restrinja lo más posible. Ello implica, dado el ámbito de la calificación registral respecto a las cláusulas abusivas a que luego se aludirá, que el Tribunal Supremo debe asumir una actitud decidida en orden a la fijación de claros criterios interpretativos acerca de aquellas cuestiones que lleguen a su conocimiento (intereses moratorios, vencimiento anticipado, etc), sin dejar la apreciación de las mismas al criterio dispar de los tribunales inferiores.

Es de lamentar, en este contexto, que el Alto Tribunal, ni en las sentencias antes analizadas con referencia a la cláusula suelo, ni las sentencias del T.S. de 23 de diciembre de 2015 y 18 de febrero de 2016, con refe-

<sup>7</sup> Así la calificación registral ha dado lugar a las resoluciones de la D.G.R.N. de 30 de marzo y 22 de julio de 2015 y 7 de abril de 2016, las cuales han sentado el criterio acerca de que pueden existir supuestos especiales de limitación objetiva de la cuantía de los intereses ordinarios, como cuando resulte del propio contrato que los mismos exceden de la función remuneratoria que les es propia al exceder de los intereses moratorios pactados, ya que, por definición, el interés ordinario no puede ser superior al interés moratorio en un mismo contrato; lo que está permitiendo disminuciones sensibles del interés ordinario en préstamos hipotecarios concedidos por entidades sujetas a la Ley 2/2009.

rencia a los intereses moratorios, no obstante su dificultad, no hayan fijado unos criterios generales –topes máximos o mínimos– o una fórmula general que unificara la doctrina de los tribunales inferiores y contribuyera a dotar a los contratos de préstamo hipotecario de cierta predictibilidad y seguridad jurídica, de la que hoy carecen dado el subjetivismo judicial al que abocan.

Y no mejor es la situación que se deriva de las resoluciones del T.J.U.E., en especial del reciente auto de la Sala 10.<sup>a</sup> de 17 de marzo de 2016 (que sigue el criterio de la S.T.J.U.E. de 21 de enero de 2015), que respecto de la limitación legal de intereses moratorios del artículo 114.3 L.H. (máximo de tres veces el interés legal del dinero cuando el préstamo se destina a la adquisición del domicilio habitual del prestatario), y respecto de la causa de vencimiento anticipado de todo lo adeudado por el préstamo del artículo 693.2 L.E.C. (impago de tres plazos mensuales o cantidad equivalente), sienta la siguiente doctrina:

1. Que los artículos 3 apartado 1, y 4 apartado 1, de la Directiva 93/13 C.E.E. no permiten que el Derecho de un Estado miembro restrinja la facultad de apreciación del juez nacional en lo que se refiere a la constatación del carácter abusivo de las cláusulas de un contrato de préstamo hipotecario celebrado entre un consumidor y un profesional, en este caso un tipo por debajo del cual los intereses moratorios no se consideran abusivos, y un número de impagos que debe entenderse siempre suficiente para provocar el vencimiento anticipado de todo el préstamo.

2. Que los artículos 6 apartado 1, y 7 apartado 1, de la citada Directiva exigen que el Derecho nacional no impida que el juez deje sin aplicación tal cláusula, en su totalidad sin posibilidad de integración, en caso de que aprecie que es «abusiva», por generar un perjuicio desproporcionado en el deudor; lo que en el ámbito del vencimiento anticipado de los préstamos puede generar la inaplicación práctica del procedimiento de ejecución directa de la hipoteca que quedaría reducida a un mero instrumento para ganar prioridad o rango registral.

### **3.2. La calificación registral de la legalidad y abusividad de las cláusulas de los contratos de préstamo hipotecario.**

Ya ha explicado mi compañera Carmen De Grado las vicisitudes recientes de la calificación registral de la legalidad de las concretas cláusulas de los préstamos hipotecarios, y de su ámbito actual, incluido el afectante a las cláusulas abusivas<sup>8</sup>, la cual se encuadra dentro de los dos últimos tipos de control antes enunciados (de abusividad y de legalidad), por lo que me limitare ahora a reflejar lo señalado a estos efectos por la doctrina de la D.G.R.N., sistematizada recientemente en las resoluciones 28 de abril y 25 de septiembre de 2015.

Así el registrador podrá, con carácter general, en todo tipo de hipotecas, negar la inscripción de aquellas cláusulas que, con independencia de su validez civil o posible eficacia real, no tengan carácter inscribible por estar expresamente excluido su acceso al Registro de la Propiedad por una norma de naturaleza hipotecaria de carácter imperativo, bien de forma automática o bien por no reunir los requisitos necesarios para su inscripción. Así ocurre, por ejemplo, con las prohibiciones de disponer, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 de la L.H., o con los derechos reales o cláusulas relativas a los mismos que no contengan las determinaciones legalmente prescritas, recogidas en los artículos 9 y 12 de la L.H., 51.6 de su Reglamento, 682 y 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, etc.

Igualmente el registrador podrá rechazar aquellas otras cláusulas que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas expresas y objetivas y, por tanto, nulas de pleno derecho, ya sean éstas de carácter específico (por ejemplo, el pacto comisorio prohibido por el artículo 1.859 del Código Civil o el pacto de vencimiento anticipado por la declaración de concurso prohibido por el artículo 61.3 de la Ley Concursal), o referenciadas a los principios generales de la contratación (por ejemplo, el pacto que vulnere de forma objetiva el artículo 1.256 del Código Civil o el pacto que excluya o no prevea la facultad de deudor, reconocida en el artículo 1.129.3 del Código Civil, de completar la garantía concedida en caso de menoscabo de la misma). A este respecto debe recordarse que la Ley 7/1998 de Condiciones Generales de la Contratación (las predisuestas por una de las partes con el objeto de incorporarlas a una pluralidad de contratos) es aplicable aunque el adherente –persona física o jurídica– sea un profesional y actúe en el marco de su actividad

<sup>8</sup> Valero Fernández-Reyes, Ángel; «La calificación registral de las cláusulas de los préstamos hipotecarios: consecuencias de las recientes decisiones judiciales» (año 2014) en el libro colectivo *El crédito al consumo una palanca para la recuperación*, Colegio de Economistas de Madrid, Madrid 2014, pp 129 a 172.

(artículo 3) y que son nulas de pleno derecho las condiciones generales que contradigan en perjuicio del adherente lo dispuesto en dicha Ley o en cualquier otra norma imperativa o prohibitiva (artículo 8.1), sin necesidad de que tengan la condición de abusivas.

Y, por último, también podrán denegarse las cláusulas que no tengan carácter inscribible por ser puramente obligacionales y no ostentar la condición de cláusula financiera, sin que se pacte tampoco que su incumplimiento genere el vencimiento anticipado de la obligación principal, ni se garantice su importe económico con alguno de los conceptos de la responsabilidad hipotecaria; cláusulas que deben ser depuradas simplemente por esa carencia de eficacia real (artículo 98 de la L.H.).

Tratándose de préstamos hipotecarios a los que les es aplicable la normativa de protección de los consumidores, adicionalmente se podrán rechazar la inscripción de las cláusulas por razón de abusividad en dos supuestos concretos: a) cuando la nulidad por abusividad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, sin que sea necesario que conste inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación ya que tal exigencia infringiría el «principio de efectividad» de la normativa europea de protección de consumidores; siendo, no obstante necesario, a falta de tal inscripción, que la sentencia judicial proceda del Tribunal Supremo, en cuanto fuente complementaria del derecho (artículo 1 del Código Civil), o responda a un criterio mayoritario y uniforme de los órganos judiciales superiores; y en todos los casos que se refieran al contrato de préstamo o crédito hipotecario, y b) cuando el carácter abusivo de la cláusula pueda ser apreciado directamente por el registrador de forma objetiva, sin realizar ningún juicio de ponderación en relación con las circunstancias particulares del caso concreto, bien porque coincidan con alguna de las tipificadas como tales en la denominada «lista negra» de los artículos 85 a 90 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios o bien por vulnerar otra norma específica sobre la materia, como el artículo 114.3 de la L.H., con base en la doctrina de la nulidad «apud acta» recogida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de septiembre de 2013.

Por último, respecto del controvertido tema de la calificación de las cláusulas de vencimiento anticipado, las cuales tendrán siempre transcendencia real, en la medida que habilitan el ejercicio de la acción hipotecaria y provocan la cancelación de las cargas posteriores por virtud de la purga registral –artículos 134 de la L.H. y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–, además de lo ya expuesto en relación a la aplicabilidad general de las normas imperativas y prohibitivas, son también utilizables en el control de legalidad de las mismas, las normas y principios generales del sistema registral español, que se concretan en la exigencia de los siguientes requisitos:

a) Según se infiere de la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009 y también de las Sentencias del mismo Tribunal de 9 de marzo de 2001 y 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, la inscripción y validez de estas cláusulas exige que el vencimiento anticipado no se vincule al incumplimiento de obligaciones accesorias o irrelevantes, sino que debe responder a una causa justificativa adecuada, la cual se encuentre relacionada bien con la obligación principal garantizada a la que debe estar vinculada de alguna manera o con la eficacia del derecho real de hipoteca –su rango, posibilidades de ejecución, etc.–, o bien con la conservación de la finca gravada o con las obligaciones inherentes a la misma que puedan constituir cargas preferentes (seguros, gastos de comunidad de propietarios o Impuesto sobre Bienes Inmuebles).

b) Según resulta de la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2009 es necesario que los términos de estas cláusulas de vencimiento anticipado cumplan con el requisito de determinación hipotecaria que es de exigencia ineludible para la eficacia del derecho real de que se trate, sin que la concreción de los elementos que generen o sean susceptibles de generar tal vencimiento pueda dejarse al albedrío de una de las partes contratantes.

c) Según señalan, entre otras, las Resoluciones de 8 de junio de 2011 y 3 de octubre de 2014, la especial naturaleza o finalidad de la obligación garantizada influye en la determinación del carácter relevante o no de las distintas cláusulas de vencimiento anticipado pactadas y, en consecuencia, en su inscribibilidad; provocando, igualmente, la exclusión de aquellas causas de vencimiento anticipado que sean totalmente ajenas al crédito garantizado y cuya efectividad no menoscabe la garantía real ni la preferencia de la hipoteca.

En definitiva, como señalan las Resoluciones de referencia, el que el artículo 1.129 del Código Civil sea una norma dispositiva, y la autonomía de la voluntad permita a las partes introducir nuevas causas de vencimiento anticipado, no significa que el incumplimiento de cualquier obligación, incluso extraña a la voluntad del prestatario, irrelevante, contraria a normas positivas o totalmente indeterminada, pueda provocar el vencimiento anticipado de la obligación principal.

### 3.3. Repercusión registral de la doctrina del Tribunal Supremo español en torno al control de incorporación y transparencia de las cláusulas de los préstamos hipotecarios.

3.3.1. **Ámbito de aplicación.** La primera dificultad con que nos encontramos a la hora de determinar ese ámbito de aplicación de las normas de protección de los deudores en los contratos de préstamo o crédito hipotecario, en general, y en cuanto al control de incorporación y transparencia en particular, reside en la dispersión y falta de coherencia legal respecto del ámbito subjetivo de protección en cada, el cual es ajeno a la noción jurídica de consumidor, noción que, en principio, debería constituir su eje vertebrador; lo que hace preciso realizar, como señala la resolución D.G.R.N. de 28 de abril de 2015, un análisis hermenéutico de la normativa vigente, no sólo literal, sino también sistemático y teleológico.

Así, el artículo 19 de la Orden 2.899/2011 sobre transparencia y protección de los clientes de servicios bancarios, **en orden al control de incorporación de las cláusulas de los préstamos hipotecarios**, circunscribe su aplicación *«a los servicios bancarios de crédito y préstamo hipotecario, en adelante préstamos, celebrados con un cliente, 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»*, es decir, parece que el prestatario debe ser una persona física pero ni se exige que la vivienda sea la habitual del deudor ni que el préstamo tenga por finalidad la adquisición de la vivienda, ni tampoco que la persona física a la que se concede el crédito actúe en condición de consumidor en los términos antes expuestos.

Esta interpretación respecto del carácter del deudor hipotecario en el derecho español –persona física que no es necesario actúe en concepto de consumidor– se ve reforzada por la dicción del artículo 1 de la citada Orden 2.899/2011 que dispone que su objeto es *«garantizar el adecuado nivel de protección de los clientes de entidades de crédito, mediante la implantación de medidas de transparencia en la prestación de servicios financieros bancarios»*, añadiendo el número 1.º del artículo 2 que *«Se entenderá, a estos efectos, por clientes y clientes potenciales a las personas físicas»* y su número 4.º que *«Cuando el cliente actúe en el ámbito de su actividad profesional o empresarial, las partes podrán acordar que no se aplique total o parcialmente lo previsto en esta orden, con la excepción de lo establecido en las normas relativas a créditos y préstamos hipotecarios»*.

Por su parte, el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2007 Ley General de Defensa de Consumidores y Usuarios, ampliando el concepto de la Directiva 93/13 C.E.E. y, en consecuencia, **el ámbito del control de transparencia**, considera consumidor, a los efectos de su aplicación, a *«las personas físicas y jurídicas que actúan en un ámbito ajeno a su actividad empresarial o profesional»*, es decir, como señala su Exposición de Motivos y el artículo 1.2, a aquellas personas que intervienen en las relaciones de consumo con fines privados, contratando bienes y servicios como destinatario final, sin incorporarlos, ni directa, ni indirectamente, en procesos de producción, comercialización o prestación a terceros.

En lo que respecta al ámbito de los préstamos hipotecarios, las normas contenidas en la L.G.D.C.U. serán aplicables a los préstamos y créditos hipotecarios otorgados por entidades de crédito o profesionales en que el prestatario sea una persona física o jurídica que tenga la condición de consumidor, cualquiera que sea el tipo del inmueble hipotecado y el carácter de su propietario, siempre que el destino de la operación sea de consumo, es decir, ajeno, en su caso, a su actividad empresarial o profesional.

Y, por último, el artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, **encuadrable dentro del ámbito del control de transparencia**, dispone que la expresión manuscrita a que se refiere se exigirá en los contratos 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; en los que concurra cláusulas suelo, contratos de cobertura de tipo de interés o cláusula multidivisa.

Este artículo 6, sobre cuya acomodación a la normativa europea de protección de consumidores no ha tenido ocasión de pronunciarse el T.S., establece que, en los supuestos de aplicación antes señalados, en la contratación de préstamos hipotecarios: a) en que se estipulen limitaciones a la variabilidad del tipo de interés, del tipo de las cláusulas suelo y techo, en los cuales el límite de variabilidad a la baja sea inferior al límite de variabilidad al alza; b) que lleven asociada la contratación de un instrumento de cobertura del riesgo de tipo de interés, o bien; c) que se concedan en una o varias divisas; se exigirá que la escritura pública incluya, junto a la firma del cliente, una expresión manuscrita, en los términos que determine el Banco de España, por la que el prestatario manifieste que ha sido adecuadamente advertido de los posibles riesgos

derivados del contrato. La finalidad de este artículo es precisamente posibilitar la validez de tales cláusulas, preconstituyendo una prueba de comprensibilidad del deudor, ante el rechazo del T.S. a considerar como suficiente, en el caso de cláusulas suelo, tanto la realidad verificable de tratarse de un suelo inferior al ofrecido en el publicidad, como su simple incorporación a las escrituras en cláusulas independientes y/o debidamente destacados en negrita, subrayado, etc.

Esta norma vendría a dejar sin contenido los postulados que derivan de la aplicación práctica de la doctrina jurídica que sobre el control judicial de transparencia de las cláusulas suelo emana de la S.T.S. de 9 de mayo de 2013, a que me he referido anteriormente, postulados que han seguido todas las posteriores sentencias del Alto Tribunal que han abordado esta compleja materia. Efectivamente, no obstante la conveniencia de un tratamiento destacado y diferenciado de las estipulaciones que limiten los tipos de interés, tal tratamiento habría sido sustituido legalmente por la mencionada expresión manuscrita del deudor. Extraña, a este respecto, que, aun cuando esta normativa no era aplicable a los concretos préstamos hipotecarios objeto de la litis, no se haya realizado ni siquiera una alusión tangencial a la misma en ninguna de las sentencias mencionadas.

Ello plantea la cuestión de si en caso de una demanda basada en la insuficiencia, a los efectos de transparencia, de dicha expresión manuscrita, este medio probatorio será aceptado por el Tribunal Supremo como un nuevo canon de transparencia, ya que comprende el reconocimiento del cumplimiento de los deberes en torno a la comprensibilidad real del deudor tanto por parte del notario autorizante como por parte de la entidad financiera. O bien, por el contrario, será rechazado con base en el criterio de que el cumplimiento del requisito de la transparencia no puede anudarse de forma automática a la utilización de determinadas fórmulas, sino que sólo lo puede ser mediante una pluralidad de actuaciones de libre apreciación judicial, de lo cual ya avisaba el Alto Tribunal en la sentencia de referencia.

Por mi parte considero que el mercado hipotecario está necesitado de la existencia de instrumentos seguros, fehacientes y objetivos, por rigurosos que sean, que garanticen al acreedor el respeto judicial de la hipoteca en la fase de la ejecución, instrumentos entre los que se podría encontrar esta fórmula de la expresión manuscrita o, como ya señalaran de lege ferenda las resoluciones de la D.G.R.N. de 12 de marzo y 8 y 27 de octubre de 2015, que *«el requisito de transparencia se pueda entender cumplido con la manifestación expresa por parte del notario autorizante de haberse cumplido con las exigencias informativas y clarificadoras impuestas por la regulación sectorial, de que la cláusula es clara y comprensible y de que el consumidor ha podido evaluar directamente, basándose en criterios y explicaciones comprensibles, las consecuencias jurídicas y económicas a su cargo derivadas de las cláusulas contractuales predispuestas; añadiendo, si se estima conveniente, que expresamente éste ha manifestado al notario la comprensión de las mismas en los supuestos especiales respecto a los que ahora se exige la expresión manuscrita»*.

**3.3.2. El control registral de incorporación y transparencia.** Dado que en los dos supuestos analizados: cumplimiento de proceso de contratación que culmina con la entrega de la FIPER y/o de la oferta vinculante, y la existencia de la expresión manuscrita del prestatario, nos encontramos ante el cumplimiento de sendos requisitos objetivos y constatables directamente sin valoraciones subjetivas, se comprende la atribución de su control a los funcionarios –notarios y registradores– encargados, dentro de sus respectivas competencias, de la seguridad jurídica preventiva sobre la materia inmobiliaria.

Tras la derogación del artículo 30 n° 4 de la Orden EHA 2.899/2011 por la S.T.S. Sala 3.ª de 7 de marzo de 2016 (en realidad sólo por falta de cobertura legal de lo que se refiere a los notarios e incompatibilidad con su función), esta calificación se fundamenta en los artículos 12, 18 y 258 de la L.H. y en el artículo 18.1 y 3 de la Ley 2/2009 que dispone que *«Los registradores denegarán la inscripción de las escrituras públicas de préstamo o crédito con garantía hipotecaria cuando no cumplan la legalidad vigente y, muy especialmente, los requisitos previstos en esta Ley. La decisión del funcionario por la que deniegue la inscripción del préstamo o de alguna de sus cláusulas deberá efectuarse mediante escrito motivado, ordenado en hechos y fundamentos de derecho. Dicha decisión será recurrible ante la Dirección General de los Registros y del Notariado conforme a la legislación específica»*.

De conformidad con esta normativa la D.G.R.N., entre otras, en las resoluciones de 13 de septiembre de 2013, 5 de febrero de 2014 o las 22 de enero, 28 de abril y 25 de septiembre de 2015 y 9 de marzo de 2016, señala que, en los supuestos en que sea aplicable la Orden EHA 2.899/2011 u otra similar, el registrador deberá también rechazar la inscripción de las escrituras de hipotecas *«respecto de las que no se acredite el*

*cumplimiento de los requisitos de información y transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, y la forma –normal o reforzada– que, en cada caso, el legislador haya elegido para asegurarse del conocimiento por parte de los usuarios de los productos bancarios, del riesgo financiero que comporta el contrato en general o alguna de las singulares cláusulas financieras o de vencimiento anticipado que lo componen –Orden EHA 2899/2011, art. 6 de la Ley 1/2013, etc–».*

El registrador, del mismo modo que califica la legalidad de las cláusulas de los préstamos hipotecarios, debe efectuar, indica la resolución de 5 de febrero de 2014, *«un control previo de inclusión y de transparencia de los contratos con condiciones generales de la contratación, pues se trata de un control previo al del contenido o abusividad, cuyo análisis en relación con las cláusulas de los contratos de préstamos hipotecarios relativos al objeto principal del contrato, y en particular en relación con las cláusulas de interés variable y las relativas a su composición o determinación, o las a ellas asociadas ha sido abordada en profundidad por nuestro Tribunal Supremo (Sala primera) en su Sentencia 242/2013, de 9 de mayo»* y distingue entre el control de contenido o abusividad y el control de la transparencia de las cláusulas contractuales, añadiendo que **«Sobre tal extremo el registrador, como señala la resolución de 13 de septiembre de 2013, no sólo 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 y se incardina dentro del denominado control de incorporación de las condiciones generales a los contratos de adhesión recogido en los artículos 5.1, 7 y 8 de la L.C.G.C. 7/1998».**

La protección del consumidor y, en consecuencia, el control registral, que pretenden tanto la normativa como la jurisprudencia de la que tratamos, alcanza a la totalidad del proceso de contratación que culmina en la constitución de la hipoteca mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad y que se inicia con la puesta a disposición del consumidor de la información precontractual (ficha de información precontractual, oferta vinculante y ficha de información personalizada) suficiente para que éste pueda analizar y conocer el alcance y las implicaciones del contrato que pretenda suscribir, y continúa con la posibilidad de estudiar el contrato de préstamo durante tres días antes de su firma (5 días en Cataluña: art. 123.10 C.C.C.) y las obligaciones de comprobación, información y asesoramiento que la normativa vigente impone al notario autorizante del préstamo.

Por tanto, este control registral de incorporación y transparencia abarca los siguientes puntos:

a) La aportación de la oferta vinculante o de la FIPER, tanto para acreditar que se ha cumplido el proceso de contratación, ya que su falta vicia el contrato en su integridad, como para poder comprobar que la escritura de préstamo hipotecario se ajusta a los términos de la misma, ya que su discrepancia vicia de nulidad la cláusula afectada.

Así, la escritura de préstamo hipotecario debe ajustarse en todos sus puntos esenciales, como el plazo, tipo de interés ordinario inicial, el interés moratorio, el diferencial, las bonificaciones, etc; a los términos de la FIPER u oferta vinculante, ya que esa concordancia viene impuesta por los artículos 23, 29 y 30.3.a) de la Orden EHA 2.899/2011, y la entidad acreedora tiene la obligación de aceptar finalmente las condiciones ofrecidas al cliente en la citada oferta vinculante, sin poder desdecirse de las mismas.

b) La constancia en la escritura de préstamo hipotecario acerca de que el prestatario ha podido examinar el proyecto de escritura durante los 3 días anteriores a la firma en la notaría (salvo que renuncie a dicho derecho y la firma tenga lugar en el local de la notaría) y de la realización de las advertencias e informaciones notariales preceptivas (resolución de 9 de marzo de 2016), así como de cualquier otro requisito de información que en el futuro por la legislación nacional o autonómica competente se establezca.

Ahora bien, ese control de incorporación, como han tenido ocasión de señalar las sentencias del Tribunal Supremo antes citadas, se refiere a los requisitos de información que afectan al contenido de las cláusulas incorporadas al contrato y posibilitan una adecuada formación de la voluntad contractual del consumidor y su real conocimiento y comprensión de los términos del contrato, es decir, tanto de las consecuencias económicas que supone para él el contrato celebrado, como de su posición jurídica en el mismo y de los efectos que su incumplimiento puede ocasionarle y asume.

Este criterio excluye la necesidad de la constancia en la escritura notarial de la información, aunque sea obligatoria, relativa a la admisión del arbitraje de consumo o a los demás mecanismos extrajudiciales de resolución de los conflictos que son consecuencia de no atender las obligaciones derivadas del contrato; al tratarse de una información que no repercute en la comprensión del prestatario acerca de las consecuencias económicas y jurídicas de lo que firma. Se encuadraría dentro de los deberes generales del notario de infor-

mar a las partes sobre ciertos aspectos asociados al contrato que se va a otorgar, pero que no afectan a la validez civil del mismo y carecen, por tanto, de repercusión de carácter registral.

c) En el caso de concurrir los presupuestos para aplicación del artículo 6 de la Ley 1/2013 antes vistos, que se incorpore a la escritura la expresión manuscrita, acerca de la información recibida del banco y del notario, así como de su comprensión de las cláusulas suelo y asimiladas, escrita y firmada –con firma legitimada– por todos y cada uno de los prestatarios e hipotecantes; ya que constituye la forma que el legislador ha elegido para asegurarse del conocimiento por parte de los consumidores de los productos bancarios que enumera el citado artículo 6, del riesgo financiero que los mismos comportan.

A este respecto, la Dirección General de Registros y del Notario en resolución de 9 de septiembre de 2014 ha precisado que la aplicación del artículo 6 de la Ley 1/2013, tiene también lugar cuando la vivienda gravada pertenezca, no ya al cliente –deudor– sino a un hipotecante no deudor persona física, ya que en este supuesto concurre igualmente la finalidad de la Ley de evitar el efecto del desalojo o lanzamiento de su vivienda a las familias, por aplicación de las reglas de la interpretación teleológica.

Precisamente es habitual que un préstamo no destinado a la adquisición de la vivienda o propio de la actividad empresarial del prestatario –persona físicas o sociedad mercantil– sea garantizado con hipoteca perteneciente a una persona física –sea o no la vivienda habitual–, sin que se aporte ni la FIPER ni, en su caso, la expresión manuscrita. En tales casos, o bien se suspende la inscripción de la hipoteca en su totalidad o bien la de la cláusula afectada por la carencia de la dicho documento manuscrito.

En este ámbito de la transparencia se proyecta la actual polémica en torno a **las cláusulas suelo cero**, en el que el banco (normalmente de forma enmascarada) predispone una cláusula de manera que el préstamo a interés variable en ningún momento del contrato pueda generar intereses a favor del prestatario. A este respecto la D.G.R.N., en resoluciones de 8 y 27 de octubre y 10 de diciembre de 2015, ha señalado la necesidad de aportar también la citada expresión manuscrita, porque en este campo el control de transparencia de la contratación, configurado como un control de legalidad dirigido a comprobar, primordialmente, que la cláusula contractual predispuesta sea comprensible de una forma real (no meramente formal) por el prestatario, de manera que el consumidor conozca y entienda las consecuencias jurídicas y económicas que, de acuerdo con el producto o servicio ofertado, resulten a su cargo; debe prevalecer una interpretación extensiva pro-consumidor el artículo 6 Ley 1/2013.

La D.G.R.N. frente a la afirmación de las entidades bancarias de que estas estipulaciones no constituyen una cláusula suelo del cero por ciento, sino que se trata de explicaciones aclaratorias acerca de la naturaleza del contrato de préstamo que se introducen en las estipulaciones, pues aunque no existiera tal cláusula, el contrato no podría generar intereses negativos durante ningún período de tiempo, ya que en tal caso se vería alterada su naturaleza jurídica del mismo; considera que:

1. Admitido por el Banco de España que, económicamente el interés variable puede ser negativo, ello en modo alguno altera la naturaleza del préstamo en un depósito, porque carece de virtualidad para alterar la obligación del deudor de devolución del dinero recibido por cuotas en los plazos pactados, en una obligación de devolución íntegra a solicitud del depositante o prestamista (arts. 1.766 y 1.775 C.C.), y porque cuando el depositario tiene permiso para servirse del dinero depositado, el contrato pierde el concepto de depósito y se convierte en un préstamo (art. 1.768 C.C.).

2. Debe determinarse por los Tribunales si en el préstamo oneroso con interés variable, su propia naturaleza excluye la posibilidad de devengarse intereses negativos en ningún plazo de amortización o si, por el contrario, el precio final viene constituido por el montante neto de los intereses devengados al término del contrato, montante que sí deberá ser siempre positivo.

3. El control de transparencia y el cumplimiento de sus requisitos legales, que lleven a la certeza de que el prestatario ha comprendido las consecuencia económicas y jurídicas del contrato que firma y de sus cláusulas asociadas, operan tanto si la limitación a la variabilidad de los intereses a la baja resulta de un pacto expreso del tipo cláusula suelo, como si la misma deriva, en determinados supuestos, de la propia naturaleza o tipicidad del contrato de préstamo o de un pacto de exclusión de devengo de intereses.

4. El repetido artículo 6 de la Ley 1/2013 no exige la cláusula manuscrita sólo para el caso de pactarse una cláusula suelo propiamente dicha, sino que su ámbito de aplicación abarca las escrituras públicas en que se estipulen «limitaciones a la variabilidad del tipo de interés», es decir, todas ellas, añadiendo a título de ejemplo «del tipo de las cláusulas suelo y techo», y en similares términos se pronuncian los artículos 25 L.C.G.C. y 30.3.b) de la Orden EHA 2.899/2011.

d) **Como consecuencia de este control registral de incorporación y transparencia** de las cláusulas de los préstamos hipotecarios, los registradores denegarán la inscripción de la correspondiente escritura de préstamo o crédito con garantía hipotecaria si no se acreditará el cumplimiento de algún trámite fundamental en la formación de la voluntad contractual del prestatario como es la entrega de la FIPER y/o de la oferta vinculante, o la constancia de la efectividad de las obligaciones notariales.

Si del examen de la FIPER con los pactos escriturados resultará alguna discrepancia o no se aportará la expresión manuscrita cuando ello fuera preceptivo (como en los supuestos de calificación registral de legalidad o abusividad), ya que la aplicación de la consecuencia legal de la nulidad por abusiva o por falta de transparencia de una condición general es coactiva, no integrable y se le impone al predisponente aunque no hubiese querido contratar sin la cláusula no transparente, en principio, procedería la inscripción de oficio de la hipoteca sin la cláusula controvertida, en beneficio de la persona consumidora y sin perjuicio de la posibilidad de recurso del presentante predisponente.

Ahora bien, la circunstancia de que la inscripción de la hipoteca tiene carácter constitutivo, por lo que hasta que la misma tiene lugar y el dinero es entregado al prestatario puede interpretarse que el contrato no se encuentra totalmente perfeccionado; unido a la aplicación de la normativa hipotecaria sobre las consecuencias de los defectos subsanables (lo que tendría lugar si la expresión manuscrita se hubiera otorgado pero no aportado al registro, o la discordancia entre la Fiper y la escritura se debería a un error en la redacción de ésta) e insubsanables, y al juego de los principios de prioridad y rango registral, abogarían por utilizar esa solución solo cuando la cláusula defectuosa no se viera afectada por los mismos.

Es por ello, que la D.G.R.N. viene reiterando (resoluciones de 7 de noviembre de 2012, 18 de febrero y 12 de septiembre de 2014 o 30 de marzo de 2015), con carácter general (no circunscrito al supuesto de abusividad y transparencia), que, cuando la cláusula afectada por la calificación desfavorable sea de tal importancia que afecte a cláusulas que constituyen la obligación garantizada por algún concepto de la responsabilidad hipotecaria (sólo su constatación registral posibilita, *ex artículo 130 L.H.*, la demanda ejecutiva de la misma), o a los requisitos que posibilitan la constatación de los procedimientos ejecutivos, es decir, cuando tengan la consideración de elemento delimitador esencial del derecho real de hipoteca; para proceder a la inscripción parcial de la hipoteca sin dichas cláusulas, se precisa la solicitud expresa de los interesados (arts. 19 bis y 322 L.H.).

#### **4. LA DEVALUACIÓN INSTITUCIONAL DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA: UN PROCEDIMIENTO MÁS LARGO Y CON UNA MENOR TASA DE RECUPERACIÓN.**

Es indudable que la crisis económica que comenzó en 2007 ha puesto de manifiesto la existencia de fallos de regulación y supervisión del sistema financiero, así como ciertas imprudencias y malas prácticas en los procesos de contratación hipotecaria, y una excesiva protección del acreedor en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

Para intentar solucionar estos problemas se ha seguido, sobre todo en los últimos cuatro años, un proceso continuo de reformas<sup>9</sup>, parciales y descoordinadas que afectan a todos los aspectos del derecho real de hipoteca y que, a mi juicio, puede calificarse de auténtica agresión institucional contra la misma, proceso provocado por la presión social y mediática, no siempre realmente justificada, y que ha disminuido drásticamente la tasa de recuperación que proporciona a los acreedores y la seguridad jurídica de la garantía. Así, a estos efectos, podemos destacar las siguientes reformas:

a) La reestructuración forzosa de la deuda en el caso de prestatarios que se encuentren en el umbral de exclusión social previsto en el Código de Buenas Prácticas (Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo y sus reformas), con sus efectos de suspensión del lanzamiento, reducción de intereses y ampliación de plazo, posible quita de la deuda, y, en su caso, dación en pago y arrendamiento forzosos; que se trata de una medida necesaria socialmente, que valoro positivamente, hasta tal punto que por su carácter objetivo y no discrecional, considero que debería convertirse en ley permanente para los mismos supuestos en que hoy se aplican.

<sup>9</sup> Valero Fernández-Reyes, Ángel: «Las últimas reformas legislativas en materia de préstamos hipotecarios y su repercusión en el futuro de la hipoteca en España» en *Presente y Futuro del Mercado Hipotecario y Ley de Segunda Oportunidad para consumidores/as y Empresarios/as*; Thomson Reuters Aranzadi, año 2015; págs. 355 a 420.

b) Respecto de las reformas habidas en el procedimiento de ejecución hipotecaria (Ley 1/2013), aun reconociendo que contienen notables aspectos positivos (reducción de los intereses moratorios y costas si se trata de vivienda habitual, admisión de la oposición por existencia de cláusulas abusivas, etc), este procedimiento reformado de ejecución hipotecaria es conscientemente más lento que el anterior, en parte para salvaguardar aspectos de la defensa del deudor y en parte para posibilitar una mayor concurrencia de licitadores, y, además, en él la tasa de recuperación del acreedor será menor debido a la elevación del porcentaje del valor por el que se adjudica la finca al acreedor y a la implementación de las diversas quitas como la del 2% de la cantidad obtenida en la subasta en caso de colaboración del deudor, o del 35% o 20% del capital insatisfecho con la ejecución, y al derecho de participación del deudor, con efectos de compensación, en las plusvalías que el acreedor obtenga con la venta de la vivienda a él adjudicada.

c) La situación del acreedor en este nuevo procedimiento de ejecución, no obstante lo expuesto, es mejor que en el nuevo concurso de las personas naturales (Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad), siendo además previsible que en el futuro el deudor opte, cuando la vivienda habitual sea el único bien ejecutable, por utilizar ese procedimiento concursal ya que le permite la exoneración total del crédito hipotecario insatisfecho, frente a la tasa del 20% o 35% de la deuda pendiente de pago tras la ejecución recogida en el procedimiento de ejecución hipotecaria. También es probable que ante esa amenaza del concurso muchos acreedores opten por admitir reestructuraciones con quitas en el acuerdo extrajudicial de pagos e incluso la dación en pago.

La secuencia legal para que el prestatario pueda obtener la exoneración del pasivo pendiente, parte, como sabemos, de la apertura de negociaciones entre el deudor y los acreedores para intentar lograr un acuerdo extrajudicial de pagos con intervención de un mediador, abriéndose posteriormente, si el acuerdo se incumple o si no llega a firmarse, el correspondiente concurso, tras el cual, si recae declaración judicial de «insuficiencia de la masa activa», el deudor podrá solicitar la concesión del beneficio de la exoneración, que exigirá la proposición de un plan de pagos del pasivo no exonerable en el plazo de tres años, si en la liquidación del concurso no se hubieren podido amortizar el mismo.

Respecto a la repercusión sobre la hipoteca del procedimiento de «segunda oportunidad» en el ámbito de prestatario persona natural, no empresaria o empresaria, que financia la adquisición de su vivienda habitual o la entrega como garantía de la financiación de su pequeño negocio, estimo que implica un grave quebranto a la hipoteca ya que la regulación aprobada supone: a) la posibilidad de imposición «indirecta» de quitas y condiciones financieras demasiado drásticas por el mediador; b) la paralización de la ejecución singular de la vivienda habitual durante dos o tres meses; c) la reducción del privilegio especial en al menos un diez por ciento del valor de la finca gravada incluso aunque el precio obtenido por la misma fuere superior a la tasación del perito concursal; d) la anteposición preferencial de nuevos créditos al exceso del crédito hipotecario respecto del denominado «valor razonable de la garantía», incluso sobre el importe obtenido con la realización de la hipoteca; e) la exoneración definitiva del crédito hipotecario no satisfecho en el procedimiento concursal; y f) la existencia de mayores costes y plazos más largos que los que originan el procedimiento singular de ejecución hipotecaria que se ve excluido de aplicación.

Ante la situación de incertidumbre jurídica expuesta a lo largo de esta ponencia, acerca de la misma posibilidad de utilizar el procedimiento de ejecución directo hipotecario y por qué cuantía, de su prolongación en el tiempo y de la pérdida que experimenta su tasa de recuperación de la inversión por parte del acreedor; la hipoteca corre el riesgo de convertirse en un simple instrumento para lograr ganar rango o prioridad registral, pero cuya eficacia como mecanismo de realización de valor, que es su verdadera esencia, es hoy en día cuando menos discutible<sup>10</sup>.

<sup>10</sup> Así la sentencia de 30 de octubre de 2015 de la Audiencia Provincial de Pontevedra (pleno) estima que la cláusula de vencimiento anticipado es una cláusula que constituye fundamento de la ejecución de la hipoteca y, por tanto, su nulidad por abusiva (cuando el incumplimiento que implica el vencimiento anticipado del préstamo se considera desproporcionado) comporta el sobreseimiento de la ejecución hipotecaria, con independencia de que el acreedor pueda acudir a un procedimiento de ejecución ordinaria en reclamación de las cuotas vencidas, al amparo del contrato, o a un proceso declarativo ordinario en reclamación del total capital prestado con invocación del artículo 1.124 C.C. Y para llegar a esta conclusión argumenta que no importa que se hayan impagado las tres o más cuotas a que se refiere el artículo 693.2 L.E.C. porque ese artículo no contiene una disposición imperativa, sino que se trata de una norma procesal orientada a aclarar la admisibilidad de un pacto extraprocésal por el que las partes acuerdan conceder al acreedor el derecho a declarar vencido el préstamo en determinadas condiciones, pacto al que si es materialmente válido (cuestión en la que la Ley de Enjuiciamiento Civil no entra), la Ley atribuye unas consecuencias jurídicas determinadas.

Por ello creo que es conveniente, como medio para garantizar la eficacia y subsistencia de la hipoteca, que el legislador establezca un marco jurídico y fiscal que incentive a los bancos a pactar en la propia escritura de constitución de hipoteca la dación en pago, o bien a convenirla directamente cuando tenga lugar el impago, lo que de hecho ha tenido lugar en estos años de crisis, especialmente con los inmigrantes.

Así, se echa de menos en las reformas que se han venido aprobando, medidas fiscales como la exención en el Impuesto sobre la Renta del deudor de la plusvalía respecto de la vivienda que se entrega al acreedor en pago (sólo está prevista para las daciones en pago de deudores en situación de exclusión social o cuando tengan lugar dentro de un procedimiento concursal –disposiciones adicionales 36.<sup>a</sup> y 43.<sup>a</sup> de la Ley 35/2006 L.I.R.P.F.–) y del IIVTNU o plusvalía municipal (el art. 106.3 del R.D.-Leg 2/2014 de la Ley Reguladora de Haciendas Locales solo en el caso de deudor en situación de exclusión social, sustituye el sujeto pasivo por el adquirente), y, por otra parte, la exención del impuesto de transmisiones patrimoniales de la primera venta del acreedor, al menos si tiene lugar en un corto período de tiempo, a semejanza de lo que ocurre en la ejecución hipotecaria con la cesión del remate.

Igualmente, deben articularse medidas que favorezcan la cancelación de las cargas posteriores a la hipoteca que origina la dación en pago, ya que en estos casos no opera la purga de cargas propia de la ejecución hipotecaria, por lo que el acreedor se ve forzado a soportarlas, lo que, a su vez, desincentiva esta solución convencional en presencia de cargas posteriores. Esta finalidad podría lograrse a través de un procedimiento notarial, semejante al regulado por la Ley 2/1994 para la subrogación hipotecaria, que incluyera una tasación actualizada e independiente del inmueble en el momento de la adjudicación.

## **5. MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA PERVIVENCIA DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA. LA NECESIDAD DE LA PREDICTIBILIDAD DEL RESULTADO DE LA EJECUCIÓN.**

Ya que de la aplicación de la normativa europea estamos tratando, debiera tenerse presente, a estos efectos, que el Libro Blanco de la Comisión Europea de 18 de diciembre de 2007, sobre la integración de los mercados de crédito hipotecario en el Unión Europea, ha subrayado su consideración de que *«los Estados miembros deberían hacer más eficientes sus procedimientos de enajenación forzosa, por considerar que es un factor que encarece la actividad de los prestamistas hipotecarios, aumentando en algunos casos la incertidumbre de los inversores sobre la calidad de la garantía y eleva los costes de refinanciación, lo que reduce la eficiencia de los proveedores ya existentes y disuade a posibles nuevos operadores»*. Por tanto, es una necesidad comunitaria que los préstamos y créditos disfruten de una garantía eficaz, y es precisamente la rapidez, la predictibilidad en su utilización y su capacidad para recuperar la inversión lo que determina la calidad de la hipoteca.

Ahora bien, es principio comunitario básico que la protección de los consumidores y la no vinculación de los mismos a las cláusulas abusivas debe prevalecer sobre cualquier otra consideración; por lo que urge tomar medidas que permitan compatibilizar ambos objetivos, es decir, el de la rapidez y fiabilidad del procedimiento para garantizar el derecho de recobro del acreedor, y el de la protección del consumidor frente a las cláusulas abusivas. Entre esas posibles medidas se pueden destacar las siguientes:

### **a) Medidas en materia de seguridad preventiva.**

El artículo 7 de la Directiva 93/13 de 5 de abril de 1993 sobre cláusulas abusivas en contratos celebrados con consumidores impone a los Estados miembros *«la implementación de medios adecuados y eficaces para que cese el uso de cláusulas abusivas»*, y el propio T.J.U.E. viene reiterando, la necesidad de garantizar el «principio de efectividad» de la normativa de protección de los consumidores, lo que implica que la nulidad de las cláusulas abusivas se imponen de una manera inmediata sin necesidad de declaración judicial y que todas las autoridades y funcionarios nacionales, no sólo los jueces, deben de abstener de colaborar en la aplicación de tales cláusulas abusivas.

Es precisamente en el ámbito de los préstamos hipotecarios, cuyo perfeccionamiento en España exige el otorgamiento de escritura notarial y la inscripción en el registro de la propiedad, donde la adopción de medidas preventivas al uso de las cláusulas abusivas, como son la labor notarial de información, asesoramiento y mediación –arts 19 a 32 de la Orden EHA 2.899/2011– y la calificación registral de la legalidad,

abusividad y transparencia de las cláusulas hipotecarias, adquiere una especial relevancia; por lo que parece procedente potenciar esos controles preventivos sobre las cláusulas abusivas de los préstamos hipotecarios.

La labor notarial debe centrarse, dada la libre elección de notario, su funcionamiento contrario a la operativa de los recursos en caso de denegación de su autorización de los préstamos hipotecarios y la necesidad de las entidades de obtener la prioridad registral (S.T.S. Sala 3.ª de 20 de mayo de 2008), en el asesoramiento al prestatario, comprobación del cumplimiento de la tramitación negocial sectorial y, como novedad, la acreditación de la transparencia o comprensibilidad real por parte del consumidor de todas las cláusulas, así como de la existencia, en su caso, de negociación en cuanto alguna cláusula concreta. Para ello debería sustituirse las criticables y engorrosas «expresiones manuscritas» por lo que podríamos denominar «Test de comprensión y negociación», modelos que a semejanza de los tests propios de la Directiva MiFID, que elaborados por el Banco de España fueran firmados y rellenados en la notaría por cada uno de los prestatarios y fueran reconocidos como prueba de los extremos sobre los que versen.

Igualmente podría imponerse que la entidad financiera entregue la oferta vinculante al notario elegido por el deudor con antelación suficiente (ej. 15 días), y fuese el notario quien diese el traslado de la misma al prestatario, informándole debidamente de su contenido y significado, sin la presencia de la entidad acreedora. Con ello se conseguiría mayor seguridad en la concurrencia en el prestatario de las condiciones contractuales de comprensión y libre expresión de la voluntad.

En cuanto a la calificación registral de las cláusulas abusivas podría ver reforzado su ámbito, incluyendo la posibilidad de ponderación de las estipulaciones, en ciertos supuestos que no necesiten de prueba, con arreglo a los criterios señalados por el T.J.U.E., de tal manera que la inscripción de las cláusulas hipotecarias pudiera convertirse en excluyente del *fumus boni iuris* en la adopción de medidas cautelares en caso de impugnación declarativa de las mismas.

Con ello, la exclusión tabular de las cláusulas abusivas por parte del registrador, devendría fundamental, no sólo para la protección del consumidor sino también para facilitar el control judicial de las mismas, al imposibilitar que sean fundamento de la ejecución o determinantes de la cuantía de la cantidad reclamada, agilizando el procedimiento al reducir los posibles supuestos de oposición por el carácter abusivo de una estipulación (art. 695.1.3.ª y 4.ª L.E.C.), limitando, como se ha señalado anteriormente, la valoración de los jueces a aquellas cláusulas residuales que exijan una real ponderación de las circunstancias del supuesto concreto.

También podría arbitrase, alternativamente, como una obligación legal de los registradores, la expedición, al despachar las hipotecas, de una certificación dirigida al prestatario que contuviera, motivadamente, una relación de aquellas cláusulas que, habiéndose inscrito, por no poder ser denegadas dentro del ámbito de la calificación registral, entienda el registrador que pudieran ser susceptibles de tacha de abusividad, bien para que el consumidor pueda solicitar judicialmente su nulidad, o bien para que se ratifique ante el registrador en su voluntad informada de que le vinculen, no obstante su abusividad, provocando el aquietamiento de las mismas, lo que debería establecerse legalmente.

Por último, para facilitar el control preventivo y judicial de la abusividad debería precisarse legalmente los límites a la autonomía de la voluntad, por encima de los cuales las cláusulas deben entenderse abusivas; y el Tribunal Supremo, en la medida de lo posible, debería establecer, en los supuestos que lleguen a su dictamen, las fórmulas generales objetivas o límites que, con carácter general y sin perjuicio de las particularidades de un supuesto concreto, puedan considerarse admisibles.

#### **b) Medidas en materia de transparencia contractual.**

En el ámbito de la transparencia contractual, debería modificarse las normas de redacción de las escrituras de préstamo hipotecario en el sentido de suprimir los complejos y muchas veces incomprensibles modelos actuales de hipotecas<sup>11</sup>, confeccionados mediante la técnica del aluvión. Así, se propone que las estipula-

<sup>11</sup> No obstante debe dejarse constancia que los modelos de hipotecas propios de las entidades bancarias de otros países de la U.E. que con cierta frecuencia acceden a los registros de la propiedad españoles, especialmente en las islas y costas, no soportan los controles preventivos de abusividad a que se someten las hipotecas de las entidades bancarias españolas y, así, es frecuente encontrar cláusulas del tipo de: «Tendrá lugar el vencimiento anticipado del préstamo en caso incumplimiento de cualquier obligación de pago por parte del prestatario», «El Banco tiene el derecho, con un preaviso de seis semanas, para cambiar el margen del interés, con efecto a partir del sucesivo periodo, siempre que dicho cambio sea una consecuencia de la evaluación de las autoridades de la política del Banco

ciones se dividan en dos partes, una primera simplificada, relativa únicamente a aquellas estipulaciones que fueren directamente aplicables en el momento de su otorgamiento, en atención a si se financia la vivienda habitual, deudor empleado del acreedor, etc; añadiendo al final todas aquellas cláusulas que operarían en caso de variar tales circunstancias y que realmente sea probable que puedan aplicarse.

Igualmente sería conveniente exigir legalmente que aquellos pactos que pueden influir en la ejecución hipotecaria o en la determinación de la cuantía objeto de la ejecución constaren, como requisito de inscripción, en estipulaciones o apartados separados y debidamente identificados con las letras en negrita o subrayadas, acabando con la persistente costumbre de algunas entidades bancarias de enmascarar alguno de los mismos, concretamente, parece mentira, las cláusulas suelo o las ahora de moda, ante los bajos tipos de interés, cláusulas de exclusión del pago de intereses por parte del acreedor.

También debería imponerse la consignación expresa, en todas las escrituras de préstamo y crédito hipotecario, de la indicación de si los otorgantes intervienen o no en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional (con indicación concreta de la finalidad mercantil del préstamo y del C.N.A.E. del prestatario), y separarse o indicarse claramente las cláusulas sobre las que ha existido negociación individual, que deberían coincidir con las señaladas en el test de «compresión y negociación» antes citado.

Por último, en el caso de la hipoteca flotante del artículo 153.bis de la L.H. con consumidores, como previsiblemente puede ocurrir en los casos de propiedad compartida y propiedad temporal a que aludimos en la introducción, dada la complejidad de la figura, debe dotarse al prestatario de la misma protección reforzada –cláusula manuscrita o procedimiento que la sustituya– de que goza en los casos de cláusulas suelo, multidivisas o derivados financieros.

### **c) Medidas en materia de ejecución hipotecaria.**

Debería dejarse determinado legalmente que, como creo que es así verdaderamente, el procedimiento de ejecución hipotecario directo sólo pueda ser utilizado en caso de impago de cuotas de amortización, señalando con «carácter imperativo» y no de mera posibilidad de pacto, el número de cuotas que legalmente y sin tener que recurrir al artículo 1.124 del Código Civil provoquen el vencimiento anticipado de todo el préstamo. Número éste que deberá estar homologado con el señalado por los países de nuestro entorno para que pueda ser objeto de generalizada aceptación judicial. De hacerse así, de conformidad con la doctrina que resulta de la S.T.S. 470/2015, 7 de septiembre (contrato de venta a plazos de bienes muebles: automóvil) y de la S.T.J.U.E. de 30 abril de 2014, asunto C-280/13, la falta de pago de los plazos que señale la Ley sectorial de hipotecas con carácter imperativo, daría derecho al acreedor para exigir el abono de la totalidad de los plazos que estuvieren pendientes; sin que la cláusula que recoja tal derecho puede ser considerada como cláusula abusiva en tanto que es la simple transcripción del régimen legal que regula dicho tipo de contrato.

En caso de tener lugar cualquier otro supuesto de vencimiento anticipado válido que se hubiere pactado en la escritura de constitución de hipoteca, como el deterioro de la finca hipotecada, la falsedad en las manifestaciones y datos de solvencia suministrados por el deudor, el impago de gastos preferentes asociados a la finca gravada o el incumplimiento de la obligación de conservación de la finca; no se podría utilizar el procedimiento de ejecución hipotecaria para conseguir la realización de la garantía sino que se deberá acudir al procedimiento de ejecución ordinaria o al procedimiento declarativo, según corresponda, ya que todos esos otros incumplimientos o circunstancias (la insuficiencia de la garantía complementaria, la falsedad de los datos, la negligencia, etc), constituyen supuestos de vencimiento anticipado que exigen una prueba y una contradicción entre las partes acerca de su acaecimiento que no es posible practicar dentro de la sumaria de los trámites de la ejecución hipotecaria directa.

El valor de tasación de la finca en el momento de la constitución de la hipoteca debería ser el tipo mínimo a los efectos de subasta, el cual podría ser modificado –retasación– en el momento de la ejecución a solicitud

---

de tipos de interés o capacidad de generar ingresos, la reestructuración de los fondos, u otras circunstancias especiales en el Banco», «El Banco tiene derecho a aumentar el margen cuando así lo justifiquen factores relacionados con el préstamo, tales como una disminución en el valor de la garantía, u otros cambios relacionados con el Prestatario que aumenten el riesgo del Banco en el Préstamo»: o bien la fijación de intereses moratorios altísimos –ej. del 29%–, sin establecer limitaciones, incluso si el destino del préstamo es la adquisición de la vivienda habitual, y pactándose la capitalización de dichos intereses moratorios. Todo lo cual, unido a que la gran mayoría de las cuestiones prejudiciales en materia de préstamos hipotecarios que se plantean ante el T.J.U.E. lo son por jueces españoles, da que pensar acerca de si en los demás Estados miembros de la U.E. existe el mismo nivel de exigencia en esta materia.

del deudor, mediante nueva tasación, si la última realizada y que conste en el registro de la propiedad excede de seis meses o un año, según se considere más adecuado.

Sería también lógico elevar el valor del remate y de la adjudicación la acreedor de la finca hipotecada, sobre todo tratándose de la vivienda habitual del ejecutado, a cifras cercanas al 100%, admitiéndose únicamente en el segundo caso una reducción del 10% para los gastos que al acreedor le supone la adquisición de la finca hipotecada, a semejanza de como ocurre en sentido contrario con el acreedor en el concurso.

Se deberían reconocer legalmente al acreedor institucional, para evitar la posible declaración de abusividad del pacto y por el mismo argumento jurídico expuesto antes para la cláusula de vencimiento anticipado por impago, algunas facultades que hoy derivan del consentimiento contractual, como la liquidación unilateral de la deuda o la facultad de utilización de la venta extrajudicial.

Si se mantiene la suspensión de la ejecución en caso de apelación por el deudor de la resolución denegatoria de la oposición planteada alegando la abusividad de una cláusula determinada (el T.J.U.E. no ha exigido que exista apelación sino sólo que si disfruta de ella el acreedor también debe reconocerse al deudor esa posibilidad), sería conveniente la supresión de la caución a que se refiere el artículo 567 L.E.C., cuando se esté ante un recurso de apelación formulado por un consumidor, para posibilitar en la práctica una auténtica igualdad de armas entre las partes que se extienda más allá de los supuestos de justicia gratuita regulados en el Ley 1/1996.

Por último, si se establecen legalmente, con carácter nacional o autonómico, las denominadas «propiedades compartidas y temporales», debería regularse que en caso de ejecución parcial por no producirse el vencimiento anticipado de toda la deuda, la ejecución forzosa de cualesquiera de las cuotas de propiedad no extinguirá la propiedad compartida, por lo que el rematante se subrogaría en los derechos y obligaciones correspondientes; pudiéndose constituirse ex novo dicho tipo de titularidad en la ejecución parcial, a elección del acreedor, en proporción al número de cuotas por la que se procede a la ejecución y las que se devenguen durante la misma.

## **LA REGULACIÓN DEL EXPEDIENTE DE DOMINIO EN LA NUEVA LEY DE REFORMA HIPOTECARIA. ALGUNAS OBSERVACIONES Y UNA DUDA.** *Por Pedro Luis Serrera Contreras, Abogado del Estado.*

### SUMARIO:

- I. DESJUDICIALIZACIÓN. LA COMPETENCIA.
- II. NOTIFICACIONES.
- III. EXPEDIENTE PARA LA REANUDACIÓN.
- IV. EL ACCESO A LOS TRIBUNALES.
- V. LA SUSPENSIÓN DE LA FE PÚBLICA.
- VI. SOBRE EL INICIO DE UN CÓMPUTO.
- VII. UNA ÚLTIMA DUDA.

### **I. DESJUDICIALIZACIÓN. LA COMPETENCIA.**

En el B.O.E. de 25 de junio de 2015 se ha publicado la Ley 13/2015 de 24 de junio que reforma la L.H. y la del Catastro inmobiliario. Se centra fundamentalmente en la concordancia entre el Registro y la realidad y se aparta del proyecto inicial del Gobierno en mantener el título público como medio inmatriculador. Vamos a prescindir de la parte relativa al Catastro y dentro de la dedicada a modificar la L.H. y aquella concordancia, nos limitaremos a examinar algunos puntos relativos al expediente de dominio, no a su total regulación. Con todo, alguna breve referencia se hará a otros extremos de la parte hipotecaria de la reforma.

Un criterio que ha presidido ésta en lo referente a ese expediente de dominio es su desjudicialización, al encomendar su tramitación a los notarios. Y en torno a esto va la primera observación. Es la de la competencia territorial. En aquel expediente de finalidad inmatriculadora la regla 1.ª del apartado 1 del art. 203 de la L.H. dispone que «El expediente deberá tramitarse ante Notario hábil para actuar en el distrito notarial donde radique la finca o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito».

Se ha corregido así lo que permitía el proyecto, que era el acudir también a un notario de la capital de provincia. Esto nos suena a quien, como Abogado del Estado, estaba acostumbrado a que en los juicios civiles el fuero territorial de la administración fuera el de la capital de provincia, conforme al art. 15 de la Ley de 27 de noviembre de 1997 de Asistencia Jurídica al Estado. Si la inmediación al lugar de la finca es un valor importante, aquella innovación suprimida resultaba desmesurada, sobre todo en provincias de gran extensión. Pensemos en la de Badajoz, donde desde la capital hasta Herrera del Duque la distancia es enorme.

Lo de acudir al distrito colindante no es tan negativo, aunque aleja algo el asunto de su sede natural; lo que no ocurre en la intervención judicial posterior, que siempre corresponde al juzgado de 1.ª instancia del lugar donde esté enclavada la finca.

Ahora bien, frente a las razones de eficacia práctica que hayan podido tenerse para acudir también al distrito colindante, nos surge la duda de si ello vale asimismo cuando éste corresponde a Comunidad autónoma distinta de la de la sede del inmueble. Recordemos que cuando en la vigente Ley jurisdiccional de lo Contencioso administrativo y para ciertos asuntos (sobre todo de personal) la competencia territorial del órgano judicial se tornaba electiva, pues podía optarse entre la del domicilio del demandante y la del lugar donde se dictó el acto que dio origen al proceso, una posterior reforma de ese art. 14 estableció que ello sería así cuando ambos lugares estuvieran en la misma Comunidad autónoma. Tal vez en momento posterior algo parecido podría decirse en ese art. 203 de la L.H.

### **II. NOTIFICACIONES.**

Trámite muy importante en ese expediente de dominio inmatriculador es la notificación de su iniciación a todos los posibles afectados. De ello se ocupa la regla 5.ª del apartado 1 de aquel art. 203. La primera observación que a ella haremos es la de que en su amplio párrafo primero, donde se trata de aquella notificación, se incluye también la inserción de un edicto en el B.O.E. para anunciar la tramitación del acta. Este inciso

rompe la continuidad del discurso, pues, tras lo relativo a la notificación a interesados, lo atinente a dicho edicto donde debió incluirse es al final de esa regla 5.<sup>a</sup>

En cuanto a la notificación a los interesados, el comienzo de la indicada regla prescribe que se hará «en la forma prevenida reglamentariamente». Era curiosa la situación que se daba en el proyecto inicial de la ley, pues en él la disposición derogatoria dejaría sin efecto el Título VI del Reglamento hipotecario que es el que regulaba la concordancia entre el Registro y la realidad.

Esta derogación ha desaparecido en el texto de la nueva ley; y con toda razón, puesto que la norma legal no debe entrar a derogar disposiciones reglamentarias. Por tanto, la referencia al Reglamento habría que entender que es al art. 277 del texto de 1947. Conforme al mismo, esas citaciones «deberán practicarse en la forma determinada por los arts. 262 y siguientes de la L.E.C.». Hoy, ante la nueva ley procesal civil del año 2000, la referencia de la regla 5.<sup>a</sup> se entenderá hecha a los arts. 149 y posteriores de la nueva L.E.C.

Con todo, pensamos que esto lo debía decir expresamente el nuevo art. 203 de la L.H. en esa regla 5.<sup>a</sup> del apartado 1. Y es que si en este expediente de dominio la notificación a todos los posibles afectados es la mayor e ineludible garantía, la forma de realizarla era bueno consignarla en el propio texto legal.

### III. EXPEDIENTE PARA LA REANUDACIÓN.

El expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido queda regulado en el nuevo art. 208 de la L.H. En él se prevé que algunas notificaciones a posibles afectados hayan de realizarse de modo personal. Pero lo fundamental es que en este expediente la tramitación notarial sólo culminará si todos los interesados comparecen y aprueban la inscripción solicitada. Si algún citado no comparece o compareciendo formulara oposición, el notario dará por conclusas las actuaciones y al promotor le queda entablar demanda contra todos los no comparecidos y los opositores.

Con ello, las posibilidades de éxito de la tramitación notarial son escasas. Piénsese que por el contrario en el expediente de dominio con finalidad inmatriculadora lo único que bloquea la conclusión del expediente notarial es la oposición, no la mera incomparecencia, y que por ello, la demanda judicial sería sólo frente a los opositores. Es posible que el reanudar el tracto sea algo más delicado que la mera inmatriculación; y así en la regulación anterior de índole judicial estaba prevista la cancelación de inscripciones contradictorias (a la que no se alude en el texto actual). En todo caso, este rigor para el expediente reanudador de carácter notarial podría conducirlo a una práctica inoperancia.

Ya que se ha hablado de reanudación del tracto, viene por asociación la disposición final 1.<sup>a</sup> de la ley de reforma que modifica el art. 37 de la ley de Patrimonio de las Administraciones públicas. Lo hace para regular la virtualidad reanudadora del tracto que pueda tener la certificación administrativa de dominio (materia que nos suscita especial añoranza pues sobre ella versó nuestro primer art. allá por el año 1961).

Pues bien, a aquella certificación se destina el art. 206 de la L.H. Y como su apartado 3 se refiere a la reanudación del tracto y en él se menciona el art. 37 de aquella Ley de Patrimonio, nuestra sugerencia es el que el texto más amplio y completo que aparece en la disposición final antes citada se llevara al art. 206 de la L.H. y que el 37 de la otra ley se limitara a la mera remisión. Puesto que tratándose de materia registral, su sede propia habría de ser el texto de la L.H..

### IV. EL ACCESO A LOS TRIBUNALES.

La desjudicialización que citábamos al principio es compatible con el pleno mantenimiento de la garantía judicial en toda la materia de concordancia entre el Registro y la realidad de que se ocupa la ley de reforma. Tal garantía se da en asuntos como la doble inmatriculación, el expediente de liberación de cargas y gravámenes y el expediente de dominio, al que de forma concreta nos referiremos más adelante. Pero quizás la salvedad más general de la garantía judicial es la del párrafo que cierra el nuevo art. 198 de la L.H. Pues ante cualquiera de los 9 expedientes regulados en el Título VI, el que se desestime la pretensión del promotor «no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél».

Y es que la cualidad de producir verdadera cosa juzgada sólo es atribuible a las decisiones judiciales y no a las administrativas o notariales. Por ello, la Exposición de Motivos de la ley de reforma indica que ésta

no supone merma de la tutela judicial efectiva «que siempre cabrá por la vía del recurso». Pero esta expresión, que ya estaba en el proyecto del gobierno, no es ciertamente exacta; en efecto, la intervención de los tribunales propiciada por la nueva ley no es a modo de recurso, sino de actuación procesal propia y autónoma. Sólo en el caso de impugnarse las calificaciones negativas de los Registradores de la Propiedad se habla de recurso, incluso cuando la impugnación sea ante los tribunales civiles, aunque en este último caso podemos dudar de que estemos ante un verdadero recurso.

Cuando en el expediente de dominio no culmine la fase notarial, bien por incomparecencia de interesados o por la oposición presentada, los nuevos arts. 203 y 208 prescriben que el promotor podrá presentar demanda en juicio declarativo ante el Juez de 1.ª instancia del lugar donde esté el inmueble. Y ante esa mención concorde de los dos arts. surge esta pregunta ¿Podría haberse escogido otro cauce procesal? Más flexible se muestra la regla 5.ª del art. 210, dedicado al expediente de liberación de cargas, pues se limita a decir que queda reservada a las partes la acción que proceda ante los tribunales.

Y en nuestro caso del expediente de dominio, como antes lo decidían los tribunales y tenía ya marcada una tramitación ad hoc, podría pensarse que ésta era ahora la idónea para cuando la fase notarial hubiera fracasado. Porque el declarativo, sobre todo si es el ordinario, puede suponer unos trámites dilatados.

Ante la nueva fase judicial del expediente pensamos sería oportuno que el notario que antes intervino, en cuanto tuviera noticia de aquel proceso, remitiera al juzgado todo lo ante él actuado; porque cabe que muchas de esas actuaciones fueran útiles para la vía judicial.

En este posterior proceso, de seguir el cauce del antiguo expediente judicial de dominio, era de gran utilidad el existir ese informe del Ministerio Fiscal, que estaba previsto en la L.H.; y es que como el Registro de la Propiedad, aparte servir los intereses de los propietarios, cumple una finalidad de utilidad general, ésta justifica esa intervención del Ministerio Público.

En cambio, la prevención del art. 284 del Reglamento Hipotecario de que la tramitación, incluso en las dos instancias, del expediente de dominio judicial no impide el posterior juicio declarativo, bien podría revisarse. Pues si ahora a esos trámites judiciales han precedido otros ante el notario, aquel juicio ordinario posterior supondría un excesivo alargamiento en la resolución del asunto.

## V. LA SUSPENSIÓN DE LA FE PÚBLICA.

Tema muy importante es el de la suspensión de la fe pública registral en estos casos de concordancia entre el Registro y la realidad. A ello se dedica el art. 207 de la L.H. modificada «Si la inmatriculación de la finca se hubiera practicado con arreglo a lo establecido en los números 1.º, 2.º, 3.º y 4.º del art. 204, el art. 205 y el art. 206, los efectos protectores dispensados por el art. 34 de esta ley no se producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha. Esta limitación se hará constar expresamente en el acta de inscripción, y en toda forma de publicidad registral durante la vigencia de dicha limitación».

De los tres arts. citados el 204 enuncia diferentes medios de inmatriculación (cual la expropiación forzosa como ejemplo); y resulta totalmente lógico que no se mencione el caso 5.º, pues, al tratarse de sentencia judicial, no debe aplicarse esa limitación temporal. El 205 es el da la inscripción por título público, y el 206 por certificación administrativa. En estos dos supuestos se ha reproducido la suspensión de fe pública que antes se daba.

Ahora bien, en ese art. 207 no se incluye el expediente de dominio. En cambio, el proyecto del gobierno en el art. 205 sí mencionaba entre los casos de suspensión de la fe pública al expediente de dominio para inmatriculación. El de finalidad reanudadora habría de entenderse incluido en la norma, pues su regulación se remitía a la prevista para la otra modalidad. En la ley aprobada en ninguno de los dos supuestos se da aquella limitación bianual.

Cuando el efecto inmatriculador o reanudador se produce por haberse tramitado el posterior juicio declarativo, es claro que no deba darse restricción. Pero ¿y cuando la culminación del expediente se dio en la fase notarial? Desde luego se ha hecho un fundamental cambio respecto al proyecto inicial, y de aquél no hay huella en la Exposición de Motivos de la ley. Nos surge pues la duda, que es de fondo.

Porque en los expedientes del art. 204 estamos ante resoluciones de la administración, y en el caso del 206 ante una certificación también administrativa; a su vez, los títulos públicos del art. 205 son principalmente

notariales. Y si en todos esos casos se da la suspensión de la fe pública durante dos años, no se ve la razón por la que no haya de suceder lo mismo en el expediente de dominio que culmina en acta notarial.

Al efecto, permítasenos traer una cita de bastante antigüedad, pero de tratadista de total autoridad en la materia hipotecaria. Porque en el año 1954 cuando el profesor Alfonso de Cossío nos explicaba en tercer año de carrera el derecho hipotecario y examinaba los límites a la fe pública, al tratar de la inmatriculación indicaba: que la suspensión de la fe pública por los dos años cesaba al transcurrir éstos, pero para el subadquirente; porque el adquirente directo de quien inmatriculó no gozaba de tal protección pese a rebasarse ese plazo. Él afirmaba que impedir tras esos dos años las acciones frente al primer adquirente (aunque así lo defienden varios hipotecaristas) supondría establecer una prescripción de acciones que no tiene base ni en el Código Civil ni en la L.H..

Ciertamente tal opinión podría tacharse de dura; pero entre ella y que la fe pública opere inmediatamente a favor del primer adquirente, la suspensión de los dos años aparece cual algo intermedio y totalmente aceptable.

Todavía la solución legal resulta de menor peligro en el caso del expediente de dominio para reanudar el tracto, pues en él la mera incomparecencia de los afectados ya bloquea la solución notarial. Si se requiere la unanimidad de todos, el riesgo, aunque posible, es menos probable.

Pero en el expediente de dominio de carácter inmatriculador el caso es distinto, pues el mismo puede aprobarse aunque varios o muchos de los afectados no hayan comparecido, ya que el acudir al declarativo es sólo necesario cuando se presenta alguna oposición. En este supuesto el riesgo es mucho mayor, y la solución del proyecto del Gobierno de suspender el juego de la fe pública durante dos años aparecía como solución más equitativa y prudente.

## VI. SOBRE EL INICIO DE UN CÓMPUTO.

En los expedientes de inmatriculación es normal la publicación de edictos al final de los mismos y en el B.O.E., para que se haga público el haberse realizado tal inscripción. Porque una cosa es que el Registro de la Propiedad sea público, en el sentido de que todos los que porten un interés legítimo tengan acceso al mismo, y otra distinta que los asientos en él practicados sean conocidos efectivamente por todos. El edicto es una llamada de atención. La misma ley habla de «crear alertas específicas».

A su vez, el art. 207 establece que los dos años de suspensión de la fe pública se cuentan desde la fecha de la inscripción. Pero, para coordinar esto con aquellos edictos, sería bien oportuna la prescripción del art. 298 n.º 4 del Reglamento Hipotecario. «Hasta que no conste registralmente la publicación de los edictos no se iniciará el cómputo del plazo de suspensión a los efectos de la inscripción a que se refiere el art. 207 de la Ley».

Es verdad que ese párrafo del 298 fue declarado ilegal por la sentencia de 31 de enero de 2001 de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo, pues el Reglamento no podía introducir una norma que tenía efectos sustantivos. Pero ahora, al regularse la suspensión bianual en el art. 207 reformado, hubiera sido adecuado que, tras la frase de «hasta transcurridos dos años desde su fecha», se hubiese añadido que ese cómputo no se iniciará hasta que no conste registralmente la publicación de los edictos que dan cuenta de haberse realizado la inmatriculación. No cabría entonces objeción de ilegalidad; y la suspensión de efectos se conectaría así a la verdadera publicidad erga omnes de la inmatriculación. La parte final del 207, sobre constancia de la limitación, cerraría el precepto tras ese inciso cuya inclusión hemos sugerido.

## VII. UNA ÚLTIMA DUDA.

Si ciertamente duda nos ha planteado el tema de la fe pública en el expediente de dominio, no es menor la que suscita la regla 5ª del art. 208 de la nueva ley cuando trata del indicado expediente con finalidad de reanudar el tracto sucesivo. Dice así: «No perjudicarán al titular de buena fe a cuyo favor hubieran sido practicadas las inscripciones resultantes del expediente a que se refiere este art., cualquiera que fuese la naturaleza del título en que se funde, los títulos de dominio o de otros derechos reales contradictorios con el del solicitante que no hubieran sido inscritos en el Registro con anterioridad».

Hay que decir que esa norma traía causa del proyecto del Gobierno, donde la misma figuraba al final del art. dedicado al expediente para la reanudación del tracto. Y otra muy parecida se insertaba dentro de la regulación del expediente de dominio inmatriculador. Ahora en la ley aprobada sólo se incluye para el de reanudación.

Puede decirse que esa regla 5.<sup>a</sup> del art. 208, al referirse al inmatriculante, lo que repite es en realidad el principio del art. 32 de la L.H. de que lo no inscrito no perjudica a tercero. Cabe incluso admitir que frente a quien inscribió por inmatriculación esos títulos contradictorios y no registrados sean inoponibles. Pero ello ya está en el indicado art. 32.

De otra parte, el que se requiera la buena fe del inmatriculante es algo en todo caso necesario, pues si la misma le faltara, ninguna protección merecería. Esto ya se sentó para el art. 1.473 del Código Civil en el caso de la doble venta.

Pero aunque el inmatriculante hubiera procedido de buena fe, si aparece otra persona con mejor derecho podrá aducirlo y triunfar en su pretensión, porque el art. 33 de la L.H. proclama que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes. Sólo cabe la excepción del tercero hipotecario, cualidad que por definición no puede tener el inmatriculante. Ya vimos que para Cossío ni siquiera se daba en el primer adquirente.

Y todavía es más peculiar la referencia de dicha regla 5.<sup>a</sup> de que esa protección se dará cualquiera que sea la naturaleza de su título: con ello quiere decirse que, aunque sea un adquirente a título gratuito. Pero esta consecuencia también es contraria a todo el sentir de nuestro ordenamiento, que rebaja drásticamente la protección cuando falta el título oneroso. El art. 34 lo proclama sin duda.

Por tanto, cabe plantear este dilema. O esa regla 5.<sup>a</sup> del art. 208 coincide con la regulación actual de nuestros arts. 32, 33 y 34 de la L.H., o no. En el primer caso, por decir lo que ya está proclamado, la omisión de esa regla hubiera sido lo mejor. (De hecho, en el expediente de dominio de carácter inmatriculador ya desapareció una norma semejante que figuraba en el proyecto del Gobierno). Y por el contrario, si se entiende que esa regla 5.<sup>a</sup> del 208 modifica esos preceptos fundamentales de nuestra L.H., la opinión habría de ser totalmente negativa. Esos arts., que son la base de nuestro sistema hipotecario, no pueden quedar al albur de una peculiar regla que sin ninguna explicación ni justificación hubiera de alterar lo que está tan asentado. De ahí la palabra duda, y bien profunda, que llevábamos al título de este nuestro breve trabajo.

# CP

Casos  
Prácticos

**CASOS PRÁCTICOS<sup>1</sup>.** *Por el Servicio de Estudios Registrales de Catalunya, coordinado por José Luis Valle Muñoz, por la cesión de estos casos del Seminario de Derecho Registral de Catalunya.*

## **1. CONCURSO DE ACREEDORES: OPCIÓN DE COMPRA ADQUIRIDA POR SOCIEDAD CONCURSADA.**

Una sociedad concursada adquiere en fecha 13-2-2014 un derecho de opción de compra. La declaración de concurso es de 27-3-2013.

Leídos la Ley Concursal y el auto de declaración de concurso, dado que la sociedad conserva sus facultades de administración; la R.D.G. 27-2-2012 (F.D. 6) y alguna opinión de compañeros sería inscribible, al ser un acto de adquisición, si bien otros se lo plantean por implicar una disposición de dinero (en este caso, el de la prima). Además, la sociedad tiene por objeto social la compra, alquiler (la finca, que es un edificio, está arrendada)... y otros negocios de carácter inmobiliario que el art. 71.5 Ley Concursal excluye de la acción de reintegración e interviene el administrador concursal asintiendo, pero sin que efectúe ninguna declaración sobre si es del giro o tráfico de la sociedad.

Existen posturas que entienden que el hecho de que una sociedad en concurso de acreedores disponga de una cantidad de dinero, implica un acto de disposición que requiere autorización judicial al amparo del art. 40 de la L. 22/2003, de 9-7-2003. No obstante, tratándose de una cuantía dineraria no muy elevada, que es un edificio cuyos elementos se hallan arrendados (por tanto, fuente de ingresos para dicha sociedad), la doctrina de la Dirección General sobre el alcance del concurso cuando se trata de actos que implican una adquisición y no disposición del bien en cuestión (como la de 27-2-2012 antes citada), que por consulta al Registro Mercantil efectuada por la registradora resultaba que el objeto social es la promoción inmobiliaria y que el régimen era de intervención de las facultades de administración, el negocio jurídico es inscribible.

**Conclusión:** Aunque no se consideró precisa la autorización en este momento, se matizó que en el futuro, cuando ejercitara la opción de compra sobre el edificio, sí que sería precisa la intervención judicial, al suponer un acto de disposición de dinero.

---

<sup>1</sup> El Seminario es una opinión consensuada exclusivamente por los asistentes al mismo sin pretender en ningún caso limitar la libre calificación que con arreglo a la ley corresponde al Registrador en cada caso competente.

## 2. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LEGADO: CÓMPUTO DE PLAZOS.

El plazo de 180 días de los arts. 48 y 49 de la L.H., ¿debe entenderse en días naturales o hábiles?

Se presenta a inscribir una herencia en la que se deja un legado consistente en una cantidad de dinero. El legatario no comparece en la escritura ni consta que el legado se haya satisfecho.

Si se cuenta el plazo de ciento ochenta días desde el fallecimiento del causante en días naturales, dicho plazo finaliza durante el plazo de quince días para calificar a contar desde la fecha de presentación; en cambio si los ciento ochenta días se cuentan en días hábiles, el plazo todavía no ha transcurrido.

Los preceptos aplicables son los arts. 48 y 49 de la L.H., que establecen que «el legatario de género o cantidad puede pedir la anotación preventiva de su valor, dentro de los 180 días siguientes a la muerte del testador, sobre cualesquiera bienes inmuebles de la herencia, bastantes para cubrirlo, siempre que no hubieren sido legados especialmente a otros» (art. 48), «Si el heredero quisiera inscribir a su favor los bienes de la herencia o anotar su derecho hereditario dentro del expresado plazo de los 180 días, y no hubiere para ello impedimento legal, podrá hacerlo, con tal de que renuncien previamente y en escritura pública todos los legatarios a su derecho de anotación, o que en defecto de renuncia expresa se les notifique judicialmente, con 30 días de anticipación, la solicitud del heredero, a fin de que durante dicho término puedan hacer uso de aquel derecho (...)» (art. 49). La particularidad de estos artículos es que no especifican si el cómputo de los 180 días debe entenderse en días naturales o hábiles, cuestión que evidentemente afecta a la duración del plazo de forma notable, y de la que puede depender que sea posible practicar la inscripción o no –sin perjuicio de que se pueda practicar anotación preventiva prevista en el art. 49–, como en el supuesto que nos ocupa. Los arts. 50 y siguientes aluden en varias ocasiones al plazo de 180 días, pero no aclaran la forma de realizar el cómputo.

La regla general para el cómputo de los plazos relacionados con el Registro es que dicho cómputo se realiza por días hábiles, lo que podría decantar la respuesta a la cuestión planteada en dicho sentido. No obstante, dicha regla general está prevista en el art. 109 del R.H., según el cual: «Los plazos señalados por días en este Reglamento se computarán por días hábiles, excepto los establecidos para concursar Registros o tomar posesión de los mismos, que contarán por días naturales. Si los plazos estuvieren fijados por meses o años, se computarán de fecha a fecha. Cuando en el mes del vencimiento no hubiese día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá que el plazo expira el último del mes. Si el último día del plazo fuese inhábil, su vencimiento tendrá lugar el primer día hábil siguiente». Por tanto con arreglo al tenor de este precepto, los criterios establecidos en el mismo son aplicables exclusivamente a los plazos señalados en el R.H., sin que exista una norma análoga relativa a los plazos contemplados en la L.H.

Es cierto que los arts. 147 a 151 del R.H. desarrollan y complementan lo dispuesto en los arts. 48 y siguientes de la Ley, y aluden al plazo fijado en estos arts. –art. 151: «Cuando el legado fuera de bienes inmuebles determinados, o de créditos o pensiones consignados sobre los mismos, los herederos podrán inscribir a su favor los demás bienes hereditarios en cualquier tiempo. Cuando los herederos estuvieren gravados con legados distintos de los expresados en el párrafo anterior, no podrán inscribir su título sucesorio sino dentro del plazo y con las condiciones que señala el art. 49 de la Ley, salvo cuando se acredite el pago de los legados o la renuncia de los legatarios»–, lo que podría llevar a entender que dado que el R.H. está contemplando ese plazo, le es aplicable el criterio previsto en el art. 109. Sin embargo, en realidad ninguno de los artículos del R.H. hace referencia a la duración de dicho plazo; y además la modalización por el R.H. de la duración de un plazo contemplado en la L.H. podría plantear problemas de jerarquía normativa.

Ante esta situación, alguno de los compañeros presentes en el seminario se decantó por aplicar análogamente el criterio previsto en el R.H. y entender que el cómputo por días hábiles de los plazos establecidos en la normativa hipotecaria debe ser la norma general, salvo la excepciones expresamente previstas en el art. 109, y además ser ésta la solución más garantista ante el silencio que en relación con esta cuestión guarda la L.H.

Sin embargo, la opinión mayoritaria entendió que la omisión de la L.H. no supone la existencia de una laguna legal, sino que deben aplicarse las normas generales previstas en el ordenamiento jurídico, y en particular en cuanto al cómputo de los plazos en el art. 5 del C.C., según el cual: «Siempre que no se establezca otra cosa, en los plazos señalados por días, a contar de uno determinado, quedará éste excluido del cómputo, el cual deberá empezar en el día siguiente; y si los plazos estuviesen fijados por meses o años, se computarán de fecha a fecha. Cuando en el mes del vencimiento no hubiera día equivalente al inicial del cómputo, se

entenderá que el plazo expira el último del mes. En el cómputo civil de los plazos no se excluyen los días inhábiles». La opinión de los presentes en el seminario fue mayoritariamente favorable a aplicar la norma del C.C. con preferencia a las normas de procedimiento de Derecho Administrativo —art. 48.2 de la L. 30/1992, de 26-11-1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común: «Siempre que por Ley o normativa comunitaria europea no se exprese otra cosa, cuando los plazos se señalen por días, se entiende que éstos son hábiles, excluyéndose del cómputo los domingos y los declarados festivos—, al no tratarse los arts. 48 y 49 de la L.H. de una norma de carácter estrictamente procedimental, y tratar cuestiones propias de Derecho Privado. Por tanto, con arreglo a este criterio ha de entenderse que en el plazo regulado en los arts. 48 y 49, el cómputo debe hacerse por días naturales y no por días hábiles.

**Conclusión:** Según la opinión mayoritaria del seminario, el plazo de los arts. 48 y 49 de la L.H. debe contarse por días naturales y no por días hábiles.

### 3. HIPOTECA: INFORME DE TASACIÓN SIN SUJECCIÓN A LA NORMATIVA DEL MERCADO HIPOTECARIO.

Nos encontramos con una hipoteca constituida a favor de una sociedad extranjera.

Se incorpora a la escritura informe de valoración de la finca hipotecada por parte de una sociedad tasadora española, muy extenso, en inglés, en el cual se manifiesta que la valoración se hace con la finalidad de determinar el valor de mercado de la finca, y asimismo que ésta pueda servir como activo de garantía de una hipoteca. No se expresa que la valoración se realice con arreglo a la normativa del mercado hipotecario, ni con arreglo a la orden ECO 805/2003, sino que se alude a ciertos estándares internacionales de valoración. Admisibilidad o no de esa valoración a efectos del art. 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El art. 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción dada por la L. 1/2013, de 14-5-2013, establece que las disposiciones del procedimiento de ejecución judicial sumario de hipotecas serán aplicables siempre que, entre otros requisitos, el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, no sea 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 25-3-1981, de Regulación del Mercado Hipotecario. En el mismo sentido se pronuncia el art. 129 de la L.H., en su redacción dada por la misma L. 1/2013, en cuanto a la venta extrajudicial de la finca hipotecada contemplada en el mismo precepto y en los arts. 234 y siguientes del R.H.

Los preceptos anteriores exigen que el valor de tasación a efectos de subasta no sea inferior al setenta y cinco por ciento de la valoración pericial, pero cualquier valoración pericial no es válida a tal fin, sino que debe tratarse de una «tasación realizada conforme a las disposiciones de la L. 2/1981, de 25-3-1981, de Regulación del Mercado Hipotecario». Ello se debe a que en función de la finalidad de la tasación y de los criterios que se hayan aplicado el valor a que se llegue puede diferir, y en consecuencia el hecho de que la tasación a efectos de subasta no sea inferior al setenta y cinco por ciento de una valoración realizada con unos criterios determinados no garantiza que no lo sea respecto de otra valoración realizada con unos criterios distintos. En particular, la Orden Ministerial ECO 805/2003 regula las normas de valoración de inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, la primera de ellas, servir de garantía hipotecaria. Por tanto, para que pueda entenderse que la valoración se ha realizado con arreglo a la normativa del mercado hipotecario deberá ajustarse a los requisitos y criterios contemplados en dicha Orden.

En el caso que nos ocupa no consta expresamente en el informe que la valoración se haya realizado conforme a las disposiciones de la normativa del mercado hipotecario, ni que se haya ajustado a los criterios previstos en la Orden ECO 805/2003, pero la mayoría de los compañeros presentes en el seminario se manifestaron en sentido favorable a su admisibilidad, dado el carácter exhaustivo de la valoración realizada y que en la misma consta de forma expresa que tiene como finalidad la posible constitución de hipoteca sobre la finca. En este sentido se entendió que los supuestos de rechazo a la tasación pericial que se aporte deben limitarse a aquellos en los que conste de forma expresa que la valoración no se ajusta a la normativa del mercado hipotecario o la Orden ECO 805/2003, o bien conste también de forma expresa que la valoración tiene una finalidad distinta a ajena a la constitución de hipoteca sobre la finca valorada.

**Conclusión:** Es admisible a efectos del art. 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil la valoración pericial en la que conste como finalidad la de servir a la constitución de hipoteca, aunque no conste que la valoración se haya realizado conforme a las disposiciones de la normativa del mercado hipotecario, ni que se haya ajustado a los criterios previstos en la Orden ECO 805/2003. Los supuestos de rechazo a la tasación pericial por esta causa deben limitarse a aquellos en los que conste de forma expresa que la valoración no se ajusta a la normativa del mercado hipotecario o la Orden ECO 805/2003, o bien conste también de forma expresa que la valoración tiene una finalidad distinta a ajena a la constitución de hipoteca sobre la finca valorada.

#### 4. PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA.

Nos encontramos con una propiedad horizontal tumbada inscrita en el año 1989, sin que conste licencia de división horizontal. Se pretende inscribir un acuerdo de la comunidad de propietarios del año 1999 en el que los propietarios adjudicaron a cada una de las entidades el uso exclusivo y excluyente de una porción del jardín, repartiéndoselo en su totalidad. Necesidad o no de licencia municipal.

Consta inscrita en 1989 una propiedad horizontal tumbada consistente en ocho chalets enclavados en un jardín que constituye elemento común. En 1999 los propietarios adoptaron por unanimidad el acuerdo de adjudicar a cada uno aquellos el uso exclusivo y excluyente de una porción del jardín, repartiéndoselo en su totalidad, si bien dicho acuerdo no se inscribió. Como punto de partida para resolver la cuestión debe partirse del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, aprobado por D.L. 1/2010, de 3-8-2010, cuyo art. 187.2 somete a licencia urbanística previa, por un lado, «la constitución de un régimen de propiedad horizontal o bien de un complejo inmobiliario privado, o su modificación cuando comporte un incremento del número de viviendas o establecimientos, y también las operaciones que tengan por objeto constituir más elementos susceptibles de aprovechamiento independiente de los que se hayan hecho constar en una declaración de obra nueva precedente» –letra r–, y por otro, las parcelaciones urbanísticas –letra a–. En cuanto a éstas, el art. 191 señala que se entiende por parcelación urbanística «toda operación que tenga las mismas finalidades que las especificadas por la letra a –facilitar la construcción de edificaciones o de instalaciones para destinarlas a usos urbanos– en que, sin división o segregación de fincas, se enajenen o se arrienden partes indivisibles de una finca determinada, con la incorporación del derecho de utilización exclusiva de partes concretas de terrenos», y con arreglo al art. 194 «se presume que hay parcelación urbanística en toda división o segregación sucesiva de terrenos, y también en las operaciones por las que se adjudican en propiedad o arrendamiento cuotas indivisas de un terreno con derecho de uso privativo exclusivo, cuando no se acredite la obtención de la licencia previa». En un sentido similar se pronuncia el art. 17.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, cuando equipara a los actos de parcelación «la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva».

Por su parte, el art. 238 del D. 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo, dispone que «están sujetas a previa licencia urbanística todas las operaciones previstas en el art. 179.2.r) de la Ley de urbanismo [actual art. 187.2.r], consistentes en la división en propiedad horizontal simple o compleja, salvo que esta división se produzca en virtud de la aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación, de acuerdo con el art. 143 de este Reglamento, o salvo que la determinación del número de viviendas, de establecimientos u otros elementos o de su incremento esté establecida en la licencia de obras correspondiente. A tales efectos, se entiende por establecimientos los locales comerciales y los industriales. Las plazas de aparcamiento y los trasteros no se consideran establecimientos, salvo el supuesto de que el planeamiento urbanístico regule su número o dimensión».

En el supuesto planteado, la división horizontal ya consta inscrita, en un momento en que no era preciso acreditar la licencia de división horizontal para obtener la inscripción. El acuerdo que ahora se pretende inscribir constituye una modificación de la división horizontal ya inscrita, que puede exigir licencia municipal en cuanto que modificación de propiedad horizontal, o bien si se considera como acto de parcelación urbanística, al asignar usos exclusivos de porciones de terreno que anteriormente eran de uso común.

Como modificación de una división horizontal ya inscrita, no parece que se trate de uno de los supuestos que con arreglo a la normativa expuesta exijan licencia municipal. En efecto, ésta es necesaria cuando «com-

porte un incremento del número de viviendas o establecimientos», entendiéndose por establecimientos según el Reglamento de Urbanismo «los locales comerciales y los industriales». En definitiva en el caso que nos ocupa no existe un incremento de entidades susceptibles de aprovechamiento independiente, por lo que no parece exigible la licencia municipal por este concepto. No obsta a lo anterior el hecho de que no conste la obtención de licencia cuando se inscribió la división horizontal, ya que la normativa no distingue a estos efectos, y para la inscripción de cada acto debe atenderse a los requisitos que fueran exigibles en el momento de la inscripción de cada uno de ellos, es decir que la acreditación o no de la licencia de división horizontal, estando ésta inscrita, no debe afectar a los requisitos ahora exigidos para la inscripción de su modificación.

Cuestión distinta es que pueda entenderse que el acuerdo constituye un supuesto de parcelación urbanística, al afectar al uso exclusivo de varias porciones de terreno, con arreglo a los preceptos antes expuestos. Pero nuevamente debe descartarse la necesidad de obtener licencia municipal. Por un lado, porque con arreglo a la legislación aplicable la asignación de usos exclusivos sobre porciones de terreno tiene la consideración de parcelación urbanística cuando tenga por finalidad «facilitar la construcción de edificaciones o de instalaciones para destinarlas a usos urbanos», lo que no ocurre en este caso, de forma que parece desvirtuarse la presunción y equiparación de los art. 194 de la Ley de Urbanismo de Cataluña y 17.2 de la Ley del Suelo. Por otra parte, estos preceptos tienen por finalidad evitar que pueda defraudarse la exigencia de licencia de parcelación mediante operaciones que de forma indirecta tengan el mismo efecto que una parcelación, finalidad que no resulta aplicable en este caso, en el que ya existe una propiedad horizontal constituida e inscrita con arreglo a los requisitos vigentes en el momento de su constitución, y ahora sólo se pretende una modificación de dicha propiedad horizontal, modificación que en cuanto tal no encaja en los supuestos legalmente previstos que exigen nueva licencia municipal. Por tanto todo lo anterior conduce a concluir que no es precisa la licencia municipal para inscribir el acuerdo de asignación de usos exclusivos sobre las distintas porciones del jardín.

**Conclusión:** No es necesaria licencia municipal para la inscripción de la asignación a los elementos privativos de una propiedad horizontal tumbada del uso exclusivo de determinadas porciones del jardín, ya que no supone un incremento de viviendas o establecimientos, ni en general de entidades susceptibles de aprovechamiento independiente, y tampoco puede considerarse como un acto de parcelación urbanística la modificación de una propiedad horizontal constituida e inscrita con arreglo a los criterios exigibles en el momento de su constitución.

## 5. PROPIEDAD HORIZONTAL: ELEMENTOS COMUNES.

Nos encontramos con una escritura pública en la que comparece en primer lugar el titular registral de una finca registral (sin que ésta se integre en ningún régimen de Propiedad Horizontal) y, en segundo lugar, el Presidente de una Comunidad de Propietarios de un edificio que sí se halla constituido en régimen de Propiedad Horizontal, vendiendo el primero la finca a la Comunidad de Propietarios.

Ésta última, debidamente representada por su Presidente, la adquiere y con carácter simultáneo le atribuye carácter de elemento común.

Se protocoliza el pertinente acuerdo de la Junta de Propietarios acordando la adquisición y la afectación de la finca a elemento común de la Comunidad.

En el presente supuesto procede dilucidar si la Comunidad de Propietarios como tal puede adquirir una finca registral (no integrante del respectivo régimen de Propiedad Horizontal) en el supuesto de que la afecte o destine de forma simultánea a la adquisición a elemento común de la Comunidad.

No se trata de la adquisición de una finca –ajena a la propiedad horizontal– por una determinada Comunidad de Propietarios de la que deba ser titular dicha Comunidad y deba practicarse la inscripción en favor de la misma o a nombre de la Junta de Propietarios; lo cual no sería posible por carecer la Comunidad de Propietarios de personalidad jurídica.

Tampoco se trata de la adquisición por la Comunidad de Propietarios de un elemento privativo integrante de la Propiedad Horizontal puesto que en este caso sería de aplicación el mismo fundamento que en el supuesto anterior: la falta de personalidad jurídica de la Comunidad de Propietarios; y ello, sin perjuicio de la adquisición –e inscripción– de dicho elemento privativo por todos los titulares de elementos privativos en proporción a su cuota; regulando el art. 553.34 del libro V de los derechos reales del Código Civil de Cata-

luña dicha posibilidad mediante la figura de los elementos privativos de beneficio común, que tendría su trasunto en sede de derecho común, en los elementos procomunales.

La D.G.R.N., en R. 6-2-2014 en un supuesto en que la Comunidad de Propietarios adquiriría un elemento privativo integrante de la Comunidad y lo afectaba simultáneamente como elemento común representada por el Presidente de la Comunidad, ha sostenido que 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, es algo que ya ha admitido expresamente esta Dirección General, entre las cuales cabe la R. 4-10-2013.

De modo que la D.G.R.N. sí ha admitido indudablemente la posibilidad de la adquisición por el Presidente de la Comunidad –como acto colectivo– y su inmediata transformación en elemento común, en el supuesto de que el bien adquirido sea un elemento privativo de la Propiedad Horizontal.

No obstante, lo que se plantea en el presente supuesto de hecho es la procedencia de la adquisición de una finca –ajena a la Propiedad Horizontal– por la Comunidad de Propietarios y su simultánea afectación como elemento común de la Comunidad; actuando ésta representada por el Presidente de la Comunidad.

Como argumentos en contra de su admisión procedería sostener en primer lugar que la doctrina de los «actos colectivos» en virtud de la cual es suficiente el acuerdo de la Junta y la representación de la Comunidad por su Presidente sólo opera en sede del régimen de la Propiedad Horizontal y que en el presente supuesto no se adquiere un elemento privativo integrante de la Propiedad Horizontal, sino precisamente una finca totalmente ajena a la misma, que en consecuencia, no participa del régimen especial de la propiedad horizontal y cuya adquisición debe regirse por las reglas generales de adquisición del dominio; por lo que, careciendo la comunidad de propietarios de personalidad jurídica, debería concurrir el consentimiento individualizado de todos y cada uno de los titulares de los elementos privativos, que pasarían a ser cotitulares de la finca adquirida.

Y, en segundo lugar, que deberían ser asimismo dichos titulares quienes modificaran el título constitutivo de la propiedad horizontal en el sentido de integrar dicha finca a la misma para su destino a elemento común.

Dicha integración podría llevarse a cabo por la vía de la vinculación *ob rem* o bien por la vía de su agrupación a la finca matriz.

Tampoco cabría traer a colación la tradicional doctrina de la D.G.R.N. de la posibilidad de desafectación de elemento común y venta simultánea puesto que en este supuesto el elemento común objeto de la desafectación y venta sí integra la propiedad horizontal y se rige por su régimen especial mientras que en el presente supuesto de hecho la finca cuya adquisición y afectación se pretende no se halla sujeta a dicho régimen.

**Conclusión:** Sin perjuicio de los argumentos en contra anteriormente expuestos, cabe sostener como argumentos favorables la identidad en la finalidad entre uno y otro supuesto; que el consentimiento de cada uno de los propietarios, ya sea expresamente o por no oposición al acuerdo de la Junta, subyace en dicho acuerdo de la comunidad; así como que la simultánea adquisición y afectación como elemento común podría ser considerada como una suerte de negocio complejo, adquiriendo la comunidad un bien que ya desde el mismo instante de su adquisición pasa a estar ya integrado en la propiedad horizontal y siéndole de aplicación el régimen de la misma.

**CASOS PRÁCTICOS<sup>1</sup>.** *Por el Servicio de Estudios Registrales de Madrid, coordinado por Reynaldo Vázquez Lapuerta y con la colaboración de Marta Cavero Gómez, Sonia Morato González, Ana Solchaga López de Silanes y Carlos Ballugera Gómez, por la cesión de estos casos del Seminario de Derecho Registral de Madrid.*

## **1. HIPOTECA: INTERESES DE DEMORA. INSCRIBIBILIDAD CUANDO SIN ESTABLECER UN TIPO MÁXIMO, SE FIJA UNA CANTIDAD MÁXIMA CON EL LÍMITE TEMPORAL DEL ART. 114 L.H.**

Nuevo modelo de las hipotecas de I.N.G.: Se ha cambiado la cláusula novena (constitución de hipoteca), apartado b), en lo relativo a los intereses de demora. Se ha quitado el tipo máximo, a efectos hipotecarios, del 15% que se establecía en el modelo anterior.

La nueva redacción es la siguiente:

«b) Del pago de los intereses de demora convenidos en la estipulación sexta, limitándose igualmente esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el art. 114 de la L.H., hasta un máximo de veinticinco mil setecientos ochenta y tres euros y cincuenta céntimos (25.783,50 euros)».

La cláusula sexta –Intereses de demora– dispone:

«Las cantidades no satisfechas por la parte prestataria a su vencimiento devengarán a favor del banco el interés de demora, que será el resultado de sumar siete puntos y cincuenta centésimas de otro punto porcentual al euríbor empleado para el cálculo del tipo de interés ordinario del préstamo en cada momento, con el límite máximo de tres veces el interés legal del dinero, sin necesidad de requerimiento alguno y pagaderos desde el momento del impago, gozando este devengo de preferencia sobre los demás». Se plantea si es necesario pedir que se establezca, en cuanto a los intereses de demora, un tipo máximo a efectos hipotecarios.

Salvo alguna postura aislada que no admite que no se establezca un tipo máximo cuando no se trate de vivienda habitual, se estima por la mayoría que sí que es inscribible dado que hay tanto un límite cuantitativo frente a terceros, que es la cuantía de 25.783,50 euros que se ha fijado en la cláusula de constitución de hipoteca, como un límite temporal, en cuanto que el art. 114, a falta de pacto, prevé su concreción a los intereses de los dos últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente.

Se entiende siempre que juega el límite más bajo y que el límite cuantitativo absoluto valdrá siempre que entre dentro de los otros dos límites legales y objetivos, los tres años del art. 144 L.H. y el tripe del interés legal del dinero.

## **2. CONCURSO DE ACREEDORES. LIQUIDACIÓN. ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO DE COMPRAVENTA EN EL QUE COMPARECÍA EN NOMBRE DE LA VERDADERA CONCURSADA UN APODERADO NO INSCRITO EN EL R.M. CUYO PODER FUE OTORGADO POR ADMINISTRADORES CONCURSALES. POSTERIOR CONCLUSIÓN DEL CONCURSO.**

El año pasado se puso una nota de calificación a una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa. En representación de la entidad vendedora (en liquidación) comparecía un representante haciendo uso de un poder no inscrito en el R.M., otorgado en 2014 por los administradores concursales de la referida entidad. Consultado el R.M. correspondiente resultó que mediante un auto dictado en 2012 se había declarado concluso el procedimiento concursal y revocadas las limitaciones a las facultades de administración y disposición de la entidad vendedora, así como que habían sido revocados los cargos de administradores concursales también en 2012. Así que se puso nota por entender que no estaba suficientemente acreditada la realidad, validez y vigencia del referido poder. Posteriormente hablé con el compañero del R.M. donde estaba inscrita la sociedad y resultó, tal y como se había comprobado por el FLEI que la sociedad estaba vigente pero con el R.M. cerrado por falta de depósito de cuentas y por no estar adaptada a la L.S.A.

<sup>1</sup> El Seminario es una opinión consensuada exclusivamente por los asistentes al mismo sin pretender en ningún caso limitar la libre calificación que con arreglo a la ley corresponde al Registrador en cada caso competente.

Ahora llama el abogado que llevó el concurso de la entidad vendedora y que también se encarga de tramitar la escritura calificada. Dice que realmente la sociedad está extinguida y aporta el auto en el que se declaró concluso el concurso y la disolución de la entidad vendedora, a pesar de que en el R.M. no conste inscrita la disolución de dicha entidad. Propone las siguientes soluciones (se transcribe su correo):

«Considerando, que Construcciones «Z», S.A. no se encuentra cancelada en el R.M. de Álava, la solución podría ser la tramitación de un procedimiento ordinario instando, frente a la promotora Construcciones «Z» S.A., la condena a elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa. Notificada la sociedad por vía edictal y declarada su rebeldía, se dicte sentencia condenando a elevar a público, lo que finalmente lleve a cabo el juez por la sociedad. Esta solución ha sido reiteradamente practicada por este despacho con éxito, en relación con otras viviendas en la misma situación promovidas por Construcciones «Z» en... que finalmente resultaron inscritas en el Registro de la Propiedad nº... de...».

«Siendo estas sentencias anteriores a la actual L.E.C., resulta actualmente necesario, de conformidad con lo establecido en el art. 524.4 de la actual L.E.C., el transcurso del plazo de 4 meses para el ejercicio de la acción de rescisión desde la notificación de la sentencia firme (art. 502.2.º L.E.C.). En un caso similar al de Construcciones «Z» tramitado igualmente por este despacho, el Registro de la Propiedad nº... de... calificó negativamente por esta circunstancia (se adjunta igualmente). En este caso fue suficiente con acreditar el transcurso del citado plazo mediante un auto de firmeza para que el documento accediera al registro».

«Ello no obstante, y a fin de contemplar todas las circunstancias al efecto de instar el medio oportuno, habría que considerar que el art. 145.3 de la Ley Concursal indica que, si el concursado fuese persona jurídica, la resolución judicial que abra la fase de liquidación contendrá la declaración de disolución si no estuviese acordada. Como le comenté, yo fui el abogado que tramitó el concurso necesario de Construcciones «Z» en el Juzgado de lo Mercantil de Vitoria, razón por la cual puedo adjuntarle el Auto que acuerda la apertura de la fase de liquidación y declara expresamente la disolución de la sociedad (otra cosa es que no conste en el Registro)».

«Incluso disuelta la sociedad hay sentencias que consideran la pervivencia de la sociedad liquidada para la formalización de este tipo de actos (S.A.P. de Barcelona de 6-2-2015)».

«Pero cabe considerar que, al no existir la sociedad por disolución, la anterior solución, y cualquier solución que implique el planteamiento de un procedimiento declarativo con Construcciones «Z», sería inviable, porque no se podría establecer válidamente una relación jurídico-procesal con esta sociedad disuelta».

«En tal caso, propongo dos posibles soluciones (sin perjuicio de su mejor criterio):

Por un lado, la vía establecida en el art. 400 de la Ley de Sociedades de Capital (reproducción del antiguo 123.3 de la Ley de Sociedades Limitadas):

Formalización de actos jurídicos tras la cancelación de la sociedad

1. Para el cumplimiento de requisitos de forma relativos a actos jurídicos anteriores a la cancelación de los asientos de la sociedad, o cuando fuere necesario, los antiguos liquidadores podrán formalizar actos jurídicos en nombre de la sociedad extinguida con posterioridad a la cancelación registral de ésta.

2. En defecto de liquidadores, cualquier interesado podrá solicitar la formalización por el juez del domicilio que hubiere tenido la sociedad».

«Esta es la solución adoptada en el A.A.P. de Barcelona de 27-4-2007 que se refiere a su vez a la S.A.P. de Madrid de 11-12-2001 (adjunto ambas resoluciones)».

«Otra vía a considerar sería la adoptada por el AAP de Madrid de 17-7-2007, en donde, habida cuenta la disolución de la sociedad, la falta de liquidadores y la imposibilidad de establecer correctamente la relación jurídico procesal, permite instar su inscripción a través del expediente de jurisdicción voluntaria (adjunto dicha resolución)».

Realmente la escritura de elevación a público ya está otorgada aunque la representación de la vendedora no sea la correcta y por eso parece más lógico que lo que se solicite al Juez sea que se condene a la entidad vendedora a ratificar esa escritura de elevación a público (art. 1.259 del C.C.) y que si después de ser notificada la entidad se declara en rebeldía que sea el propio Juez el que ratifique en nombre de la vendedora.

Pero en ese caso habría que esperar el transcurso del plazo de 4 meses del art. 502 de la L.E.C., como dice el abogado. Y además, realmente la sociedad está disuelta aunque no conste en el R.M. Por ello parece mejor ir por la vía que apunta el propio abogado del art. 400 de la L.S.C., y que lo que se solicite al Juez sea la ratificación de la escritura ya otorgada.

Con esta última solución no habría que esperar a que transcurrieran los plazos del art. 502 de la L.E.C. Y finalmente, se plantea es si sería posible entender que los administradores concursales equivalen a los antiguos liquidadores de la sociedad, en cuyo caso la escritura estaría correcta conforme al art. 400.1 L.S.C., a pesar que en el R.M. no consta inscrita la disolución de la sociedad. Se plantea una reflexión en busca de la solución mejor.

Se plantea un problema de legitimación para el otorgamiento de la escritura. El representante de la sociedad vendedora interviene en virtud de un poder que fue otorgado en 2014 por los tres administradores concursales.

Lo primero sería comprobar que la sociedad ha sido declarada disuelta, y ha entrado en liquidación, ya que en tal caso, conforme a los arts. 145 y ss. de la Ley Concursal, los administradores concursales serán los liquidadores. Si es así y además el documento privado de compraventa tiene fecha fehaciente, se estima que la escritura se podría inscribir por estar válidamente acreditada la representación para elevar a público. Si el documento no tiene fecha fehaciente, puede ser una compraventa actual y habrá que exigirle todos los requisitos derivados de su situación concursal.

### 3. EJECUCIÓN DE HIPOTECA DE FINCA ARRENDADA.

La finca está a nombre de una sociedad cuyo administrador el día que compró es el señor X. La finca se encuentra gravada con una hipoteca a favor de Caixabank. El día 25-7-2013 se expide certificación de cargas con la correspondiente nota marginal de expedición de la misma. Y el 19-12-2013 se inscribe en el registro un arrendamiento a favor del citado señor X.

En su día se presentó en el registro el Auto de Adjudicación donde se adjudica la finca a Building Center, S.A.U. por cesión de remate y en el mismo auto se dice que la subasta celebrada el día 23-4-2014 quedó desierta. Por su parte, Caixabank en acta de manifestaciones declara que la finca no estaba arrendada al tiempo de celebrarse la subasta.

El Registrador de entonces suspende la inscripción por el siguiente motivo: no consta haberse notificado fehacientemente el procedimiento de adjudicación al arrendatario conforme a los arts. 661 y 675 de la L.E.C.

Ahora me viene a ver el señor X, arrendatario de la finca, para preguntarme si yo considero que esa falta de notificación que le impidió acudir a la subasta y ejercer su derecho de tanteo es un defecto de forma que declara nulo todo el procedimiento de ejecución de tal manera que al banco sólo le queda iniciar un nuevo procedimiento cosa que a él le beneficia porque así gana tiempo y puede seguir viviendo en la finca de alquiler hasta probablemente el 31-5-2018 que es la fecha en la que vence su contrato de arrendamiento.

En la inscripción del arrendamiento se cuenta la siguiente «película»: que la sociedad dueña de la finca hizo un contrato privado el 1-6-2009 novado por otro de 31-5-2013 donde le daba al señor X la finca en arrendamiento hasta el 1-5-2014 y ahora deciden elevar a público los mismos y novarlos ya que amplían el plazo al 31-5-2018. Todo ello lo hacen en escritura de 11-12-2013.

Por otro lado, le pregunto al señor X si el realmente está interesado en adquirir la finca ya que el Juzgado le había citado ayer para que llevara su contrato de arrendamiento a lo que contesta que no. Además indica que el precio del alquiler no se lo está pagando a la sociedad titular de la finca que se lo arrendó sino a un tercero que tenía un derecho de crédito con la sociedad dueña de la finca y que fue pignorado y como consecuencia él debe entregar la renta a ese tercero.

En resumen: ¿cómo se puede subsanar esa falta de notificación al arrendador? Si el arrendamiento accedió al registro con posterioridad a la nota de expedición de certificación de cargas, ¿hasta qué punto tenía que habersele notificado si cuando compró ya sabía que se había iniciado el procedimiento de ejecución? Amén de que todo esto huele mal porque él era uno de los administradores de la sociedad dueña de la finca.

El Auto de adjudicación se está presentando en el registro y retirando sin pedir nota de calificación. Por otro lado, ¿hasta qué punto se debe aceptar como cierta la manifestación de libre de arrendatarios que hace Caixabank si tengo inscrito un arrendamiento con anterioridad a la fecha de celebración de la subasta?

Y por último, ahora el Juzgado le da la opción de adquirir la finca ¿sería suficiente para subsanar el defecto en el caso de que lo hubiera?, porque volviendo a lo dicho anteriormente, si su derecho accedió al registro cuando ya se había iniciado el procedimiento de ejecución y tuvo perfecto conocimiento del mismo, no tiene mucho sentido que ahora lo reclame.

Se pone de manifiesto que el arrendamiento se inscribe con fecha 19-12-2013, habiéndose expedido el 25 de julio de ese mismo año la certificación de dominio y cargas para la ejecución de la hipoteca a favor de CaixaBank. Con arreglo a lo dispuesto en el art. 13 L.A.U., los arrendamientos posteriores a la hipoteca se purgan. Al quedar extinguido el contrato de arrendamiento con la ejecución, el arrendatario ya no goza del derecho de preferente adquisición, por lo que no hay que notificarle. Véase en este mismo sentido la R.D.G.R.N. de 3-7-2013.

#### 4. LEY 13/2015: AGRUPACIÓN.

Se trata de una **escritura de agrupación de dos terrenos**. La superficie agrupada y descripción coincide con la de la referencia catastral, por lo que no se ve problema para inscribir la representación gráfica.

El problema es **si, antes de inscribir, han de ser notificados los colindantes**, en este caso, los presidentes de las comunidades de propietarios vecinas y, en consecuencia, dilatar la inscripción hasta que termine el proceso de notificaciones y resolución de las eventuales alegaciones. Difícilmente, menos de un mes y el constructor apremia porque necesita tener inscrita la agrupación para seguir con los trámites para comenzar lo antes posible el edificio.

**¿Puede entenderse que en este caso no se precisan las notificaciones a colindantes**, al darse las circunstancias especiales que se enumeran a continuación?

1. Las dos fincas agrupadas tienen **inscritas sus referencias catastrales que son coincidentes** en cuanto a superficie y número de policía.

2. Existe **imposibilidad técnica** de subir la representación gráfica provisional al visor en Internet, cuyo enlace debe de constar en la notificación a los colindantes.

¿Puede interpretarse la **D. Final 4.ª de la L. 13/2015** en el sentido de que, cuando aparece inscrita en la finca una referencia catastral armoniosa en número de policía y superficie con la finca registral, se producen los efectos legitimadores del art. 38 de la L.H.?

La D.F. 4.ª no reconoce la presunción si se hizo constar la referencia catastral pero con diferencias de superficie o en el nombre o número de la calle (por remisión al art. 53.5.1.ª, segundo inciso, L. 23/1996). Interpreto que, se puede deducir, a *sensu contrario*, que gozarán de la presunción aquellos casos en los que, constando la referencia catastral, hay coincidencia entre parcela y finca en superficie, nombre de calle y número (primer inciso del 53.5 1.ª, ahora derogado).

Ahora bien, de aceptarse esta interpretación, se daría la curiosa circunstancia de que se **producirían los efectos principales de la inscripción de la representación gráfica** –la presunción del art. 38 L.H. – *pero sin estar propiamente inscrita*, pues no se ha generado el fichero gráfico registral con las coordenadas y los metadatos y ser la inscripción anterior al 1º de noviembre de 2015.

#### **Disposición final cuarta. L. 13/2015. Constancia registral de la referencia catastral.**

A los efectos de la aplicación de la presunción a que se refiere el apartado 5 del art. 10 de la L.H., no se considerará suficiente la comprobación o validación que se hubiera realizado por los Registradores, conforme al segundo inciso de la regla 1.ª del apartado Cinco del art. 53 de la L. 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, a los solos efectos de hacer constar la referencia catastral al margen de la inscripción de la finca.

#### **Art. 53.5 1.ª L. 23/1996: Art. 53. Constancia registral de la referencia catastral.**

Cinco. En todo caso, el titular registral podrá solicitar la constancia de la identificación catastral de la finca inscrita, como operación específica conforme a las siguientes reglas:

1.ª Si aporta certificación catastral que describa la finca en los mismos términos de denominación, situación y superficie, que los que figuran en el Registro se hará constar la referencia catastral por nota al margen del asiento y al pie del título. Lo mismo procederá si, coincidiendo la descripción y situación, la diferencia de superficie es inferior al 10 por 100 de la reflejada en el Registro, o cuando habiendo diferencia en el nombre o número de la calle, se justifica debidamente la identidad.

**Art. 10.5 L.H.:** 5. Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el art. 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real.

En primer lugar, se planteó la pregunta de si esta situación debía de considerarse como una de las situaciones reguladas como de inscripción obligatoria en cuanto a la coordinación con el Catastro. Y se contestó positivamente por la mayoría de los asistentes en virtud de lo dispuesto por el art. 9 de la L.H.

Igualmente, otra parte de los asistentes comentó la imposibilidad de la realización de la coordinación gráfica con el Catastro hasta no se tenga la herramienta informática necesaria para la citada coordinación (art. 9.b).VIII L.H.). Se señaló que ante tal situación actualmente no se puede paralizar el Registro por carecer en estos momentos de la citada herramienta informática. Por ello, se opta por la incorporación del C.S.V. que consta en la certificación descriptiva y gráfica en la inscripción que se practique. Así como del archivo en legajo abierto al efecto del listado de coordenadas georreferenciadas que se puede obtener a través de la página oficial del Catastro.

Posteriormente, se planteó, en este caso, la necesidad o no de la notificación a los colindantes afectados en virtud de lo dispuesto por el art. 199 de la L.H. Para ello, cabe señalar que existe una reciente Resolución de la D.G.R.N. de fecha 17-11-2015 que señala:

«En resumen, a partir del 1-11-2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la L.H. operada por la L. 13/2015, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos:

– Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el art. 201.3, letra a, y letra b de la L.H., que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».

– El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el art. 9, letra b), de la L.H., cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el art. citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del art. 199 ya constare su notificación». Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10% y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del art. 201.3, letra a, como a la del art. 9, letra b.

– Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el art. 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Así ocurre con el procedimiento regulado en el art. 199 y con el regulado en el art. 201.1, que a su vez remite al art. 203, de la L.H. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –Registrador o Notario, según el caso– competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos».

A la vista de la resolución en el caso planteado estaríamos ante el segundo supuesto y ello sería coherente con la eficacia legitimadora de la referencia catastral hecha constar conforme al 53.5 1.º inciso segundo de la L. 13/96 comentado y, en consecuencia, con la no necesidad de notificaciones previas a que alude el ponente del caso.

Se acuerda que la modificación al amparo del 199 L.H. se admitirá o no a la vista de lo alegado por el titular y las personas notificadas, pero que lo que no cabe es rectificar el título en consecuencia pues ello exigiría iniciar el procedimiento de nuevo.

## 5. HIPOTECA. EJECUCIÓN. INCIDENTE DE ABUSIVIDAD.

Se plantea la siguiente cuestión: El apartado 1 de la D.T. 4.<sup>a</sup> de la L. 1/2013 dice textualmente que las modificaciones introducidas en la L.E.C. «serán de aplicación a los procesos de ejecución iniciados antes de su entrada en vigor, únicamente respecto de aquellas actuaciones ejecutivas pendientes de realizar». Y el último párrafo de ese apartado 1 dice que «Esta disposición transitoria se aplicará a todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el art. 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil». Ahora se presenta un testimonio de un decreto de adjudicación siendo la fecha del decreto 26-3-2013, es decir, anterior a la entrada en vigor de la L. 1/2013. El testimonio del decreto está expedido en noviembre de 2015 pero se hace constar en el mismo que se trata de un duplicado de otro entregado con fecha 22-4-2014 que en ningún momento se ha presentado en el Registro. En el testimonio del decreto no consta nada relativo a si se ha puesto en posesión de la finca al adjudicatario, por lo que tendría que aplicarse lo dispuesto en la D.T. y poner nota de calificación. Hasta ahora se ha venido poniendo esa nota pero no en una ejecución en la que la fecha del decreto fuera anterior a la entrada en vigor de la Ley y por eso la duda.

Tras la reforma de mayo de 2015 se aplicó el criterio de que si el testimonio del decreto se expedía transcurridos los dos meses y era firme, se entendía que no se había planteado el incidente (R.D.G.R.N. 27-7-2015). A pesar de ello se produjeron casos en los que se expidió el testimonio en tales términos, se practicó la inscripción y, sin embargo, resultó que se había planteado el incidente. Dados estos precedentes y que en el caso planteado se dice que «es duplicado del entregado el 22-4-2014», se aconseja pedir la declaración expresa de que no se ha planteado el incidente o se ha resuelto negativamente. Y ello con mayor motivo tras la R.D.G.R.N. de 25-1-2016 (B.O.E. 11-2-2016) que pide la declaración expresa en todo caso, dado el carácter expresamente retroactivo de la Disposición Transitoria Cuarta de la L. 9/2015: «las disposiciones transitorias cuartas de la L. 1/2013, de 14 de mayo, del R.D.-L. 11/2014, de 5 de septiembre, y de la L. 9/2015, de 25 de mayo, y en concreto de esta última que dispone: «1. Las modificaciones de la L. 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, introducidas por la disposición final tercera de la presente Ley serán de aplicación a los procedimientos de ejecución iniciados a su entrada en vigor que no hayan culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el art. 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 2. En los procedimientos de ejecución en curso antes de la entrada en vigor del R.D.-Ley 11/2014, de 5 de septiembre, de medidas urgentes en materia concursal, en los que se hubiere dictado el auto desestimatorio a que se refiere el párrafo primero del apartado 4 del art. 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por el citado R.D.-Ley, que no hayan culminado con la puesta en posesión del inmueble, las partes ejecutadas dispondrán de un nuevo plazo preclusión de dos meses para formular recurso de apelación basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.º del art. 557.1 y en el apartado 4.º del art. 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dicho plazo se computará desde el día siguiente a la entrada en vigor de esta Ley», resulta, que tratándose de procedimientos ejecutivos ya iniciados a la entrada en vigor de la Ley, como sucede en este supuesto, se reconoce al ejecutado la posibilidad de abrir un incidente extraordinario de oposición fundado en la existencia de cláusulas abusivas que puede ser planteado en todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente y, por tanto, aun cuando ya se haya dictado el decreto de adjudicación, si todavía no se ha producido el lanzamiento. Asimismo, en caso de que se hubiese planteado tal incidente y se hubiese dictado auto desestimatorio, cabe interponer recurso de apelación. Esta disposición expresamente afirma su carácter retroactivo. La literalidad de la misma es incuestionable y de forma que el incidente posterior, de plantearse, podría provocar el sobreseimiento de la ejecución, con los consiguientes efectos en la eficacia de la adjudicación».

# SJCA

Sentencia del Juzgado  
Contencioso-Administrativo

**S.J.C.A. 172/201.- 31-7-2015. JUZGADO DE VALLADOLID nº 4.- PLUSVALÍA: ES PRESUPUESTO PARA LA DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE EL QUE SE PRODUZCA EL HECHO IMPONIBLE. AQUÍ EN EL PERIODO DE TIEMPO CONSIDERADO ENTRE LA FECHA DE ADQUISICIÓN Y DE LA DE ENAJENACIÓN DE LAS FINCAS, NO HA EXISTIDO NINGÚN INCREMENTO DEL VALOR DEL TERRENO POR LO QUE NO SE HA PRODUCIDO EL HECHO IMPONIBLE DEL IMPUESTO NI TAMPOCO CONCURRE EL PRESUPUESTO NECESARIO PARA CUANTIFICAR LA BASE IMPONIBLE.**

En VALLADOLID, a treinta y uno de Julio de dos mil quince.

El Sr. D.... Magistrado-Juez de lo Contencioso-Administrativo nº 4 de Valladolid y su Partido Judicial, habiendo visto los presentes autos de Procedimiento Abreviado nº 41/2015, seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como:

DEMANDANTE: ... Esta parte está representada en este procedimiento por la Procuradora de los Tribunales Doña M.M.A.V. y defendida por el Letrado en ejercicio Don A.A.V.A., según se ha acreditado en el momento procesal oportuno.

ADMINISTRACIÓN DEMANDADA: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, representado y defendido por la Sra. Letrada adscrita a sus Servicio Jurídicos.

ACTUACIÓN RECURRIDA: Resolución del Consejo Económico-Administrativo del Ayuntamiento de Valladolid adoptada en la sesión celebrada el día 4-12-2014.

## Antecedentes de Hecho

PRIMERO. Turnado a este Juzgado el escrito de demanda interponiendo el recurso contencioso administrativo contra la actuación indicada en el encabezamiento de esta sentencia, se dictó providencia admitiéndolo a trámite, solicitando el expediente administrativo, mandando emplazar a las partes y señalando el día y la hora para la celebración de la vista oral prevista en el art. 78 de la L. 29/1998, de 13 de julio (LA LEY 2.689/1998) , reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

SEGUNDO. Al acto de la vista acuden las partes debidamente representadas y asistidas por sus letrados, que realizan una exposición detallada de sus pretensiones y de los fundamentos jurídicos en los que las apoyan.

Durante la celebración de la vista oral se han practicado las pruebas propuestas por cada parte y admitidas por este Juzgado, referidas a los hechos sobre los que existe disconformidad, con el resultado que consta en la grabación correspondiente.

Terminada la práctica de las pruebas admitidas, las partes han formulado conclusiones orales valorando el resultado de las pruebas practicadas en relación con el asunto que se enjuicia y las pretensiones que sobre el mismo ejercen.

TERCERO. Los presentes autos se han tramitado por PROCEDIMIENTO ABREVIADO habiéndose cumplido lo dispuesto en el art. 78 de la L.J.C.A. (LA LEY 2689/1998) y demás disposiciones complementarias y concordantes. La cuantía ha quedado fijada en 11.500,18 euros.

### Fundamentos de Derecho

PRIMERO. El asunto que se enjuicia corresponde al orden jurisdiccional Contencioso-Administrativo por aplicación de lo dispuesto en el art. 1 de la L.J.C.A. (LA LEY 2.689/1998) siendo competente para su conocimiento este Juzgado conforme se dispone en el art. 8.1 en relación con el art. 14 de la misma.

SEGUNDO. El presente recurso tiene por objeto la impugnación de la actuación indicada en el encabezamiento de esta sentencia por la que se desestima la reclamación presentada en relación con las liquidaciones del Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana aprobadas por el órgano competente del Ayuntamiento de Valladolid y relacionadas con la transmisión de determinadas parcelas según la misma consta en la escritura formalizada el día 23-10-2013 (folios 34 y siguientes del expediente administrativo).

Frente a la actuación anterior, la parte demandante pretende de este Juzgado que se dicte una sentencia por la que se estime el recurso interpuesto y, como consecuencia de ello, se anule la misma y acuerde la devolución de los ingresos indebidamente efectuados por importe de 11.500,18 euros (cantidad inicialmente abonada) junto con los correspondientes intereses de demora. Con condena en costas.

La Administración demandada se opone a las pretensiones de la parte demandante y solicita de este Juzgado una sentencia desestimatoria de las mismas y, en consecuencia, confirmatoria de la actuación recurrida por considerarla ajustada a derecho fundamentándolo, en síntesis, en lo siguiente:

1.º Se ha producido el hecho imponible del Impuesto dado que ha existido un incremento de valor en el periodo considerado, que es el que transcurre entre el día 1-8-2007, momento en el que la entidad demandante adquiere por permuta las fincas transmitidas, y el día 23-10-2013, momento en el que, una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial, se transmiten las fincas a la entidad mercantil Buildingcenter, S.A.U, dado que la aplicación de las reglas contenidas en el art. 107 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales determina la existencia de un incremento de valor.

2.º La regla de determinación de la base imponible del Impuesto no es una presunción ni tampoco una regla probatoria. La citada regla es una opción del legislador para cuantificar la base imponible a través de un método objetivo resultando aplicable por imperativo legal.

3.º Lo señalado en la consideración anterior se corresponde con el fundamento del Impuesto, que no se orienta a gravar el incremento «real», considerando las diferencias entre el precio de adquisición y el de enajenación, sino a gravar el incremento de valor del terreno como consecuencia de la acción urbanística del propio municipio en el que se ubica existiendo una correspondencia entre ese fundamento y lo dispuesto en el art. 47 de la Constitución (LA LEY 2.500/1978) en el que se establece que la comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

4.º La capacidad económica que sirve de fundamento al Impuesto se inscribe en el campo de las plusvalías inmerecidas o no ganadas de naturaleza inmobiliaria dado que las mismas no se deben a la acción directa de los particulares sino a causas externas a la misma, como son el simple crecimiento de 5-10-2015 los núcleos urbanos. Cita, en defensa de esta tesis, varias SS.T.S. y la del T.S.J. de Castilla y León, Sala de lo Contencioso-administrativo de Burgos, de 15-3-2010.

5.º La admisión del criterio que sostiene la entidad demandante supone cambiar la configuración legal del Impuesto insistiendo en que la regulación del mismo ni admite una prueba en contrario de lo dispuesto en el art. 107 citado ni tampoco permite su liquidación de acuerdo con los valores del mercado.

6.º Los Jueces y Tribunales están obligados a aplicar las reglas de determinación de la base imponible establecidas en el art. 107 y ello sin perjuicio de que puedan plantear una cuestión de inconstitucionalidad en el supuesto de que tengan dudas sobre la constitucionalidad del referido artículo.

TERCERO. La entidad demandante, en defensa de lo pretendido por medio del presente recurso, alega, en lo esencial, que no se ha producido el hecho imponible del Impuesto liquidado dado que en el periodo considerado, tal y como se deduce de la prueba practicada y de los documentos de adquisición y transmisión de las parcelas, se ha producido una pérdida de valor en cuanto que se adquirieron por un valor total de 6.223.933,64 euros y se han transmitido por un valor total de 2.290.000 euros. Cita, en defensa de esta tesis, varias sentencias insistiendo en que la norma que regula el Impuesto se ha de interpretar y aplicar con criterios integradores y atendiendo a la realidad actual del mercado inmobiliario. Con carácter subsidiario, para el supuesto de que se considere que se ha producido el hecho imponible del Impuesto, la base imponible del Impuesto se debe calcular atendiendo a los criterios establecidos en la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 1 de Cuenca fechada el día 21-9-2010, que ha sido confirmada por el T.S.J. de Castilla La Mancha, Sala de lo Contencioso-administrativo, número 85/2012, de 17 de abril.

CUARTO.- La cuestión que se plantea por medio del presente recurso, y a la que tiene que dar respuesta esta sentencia, se concreta en determinar si procede liquidar el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (I.M.I.V.T.N.U.) teniendo en cuenta el valor que resulta de aplicar lo dispuesto en el art. 107 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, Texto Refundido aprobado por el R.D.-Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, sin considerar, en definitiva, el valor real del terreno objeto de transmisión. La resolución del Consejo Económico-Administrativo del Ayuntamiento de Valladolid considera, en lo esencial, que el I.M.I.V.T.N.U. no somete a tributación una plusvalía real sino aquella que se produce según lo dispuesto en el art. 107 del T.R.L.R.H.L. (LA LEY 362/2004), que permite obtener un incremento de valor objetivo sin admitir prueba en contrario. La parte demandante, como se ha dicho, considera que el hecho imponible del Impuesto exige un incremento real del valor del terreno de manera que cuando ese incremento no se ha producido, y así se acredita, no se puede liquidar el citado Impuesto. Este Juzgado ya ha resuelto una cuestión semejante a la planteada en este recurso considerando, y así se recoge en la sentencia identificada con el número 41/2015, de 16 de febrero, que es necesario diferenciar el hecho imponible de la base imponible de manera que cuando aquel no se produce no es posible liquidar el Impuesto. Ya se adelanta que no existen razones suficientes para modificar el criterio sostenido en la sentencia citada por lo que la cuestión planteada se va a resolver aplicando el mismo atendiendo a lo hechos y a las consideraciones jurídicas que resultan del caso concreto en los términos que van a exponerse a continuación.

Se consideran hechos relevantes a tener en cuenta los siguientes:

1.º Mediante escritura pública formalizada el día 23-10-2013 (folios 63 a 125 del expediente administrativo), la entidad demandante transmite, mediante contrato de compraventa, determinadas fincas y cuota de participación sobre otra que están clasificadas como suelo urbanizable programado formando parte del Sector 26, «San Juan y Valdezoño, del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Valladolid. La transmisión indicada se hace por el precio de 2.290.000 euros. Las fincas transmitidas, según se ha indicado en el párrafo precedente, fueron adquiridas, mediante permuta, por la entidad demandante según consta en la escritura pública formalizada el día 1-8-2007 (folios 129 a 179 del expediente administrativo). El valor de adquisición se fijó en 6.233.933,64 euros.

2.º Teniendo en cuenta los datos contenidos en la escritura pública fechada el día 23 de octubre de 2013, se liquida el I.M.I.V.T.N.U. (folios 125 a 128 del expediente administrativo) por cada una de las fincas transmitidas, cuyo importe total asciende a 11.500,18 euros. Las liquidaciones aprobadas son recurridas en reposición por la entidad demandante el día 18-12-2013 (folios 180 y siguientes del expediente administrativo), que ha sido desestimado por resolución del Sr. Concejal Delegado fechada el día 7-3-2014.

3.º Con es escrito de demanda se ha aportado un certificado de tasación, que está fechado el día 26-2-2007, en el que se indica que el valor total de las fincas adquiridas por la entidad demandante es de 6.445.235,26. También se ha acompañado un informe pericial, fechado el día 13-3-2015, en el que se indica que el Valor Neto Contable de las fincas transmitidas el día 23-10-2013 es de 6.665.297,30 euros aunque, con independencia de la contabilización de la operación, se ha generado un déficit de 4.375.297,30 euros atendiendo al valor de enajenación. Hay que indicar que la Sra. Letrada que defiende al Ayuntamiento demandado, y así lo ha manifestado en el acto de la vista oral, no discute ni cuestiona el valor de compra y el de venta de las fincas tal y como el mismo se recoge en las escrituras formalizadas al respecto por lo que no se ha considerado necesario que los técnicos que suscriben los informes citados declaren en el acto de la vista oral.

Las consideraciones jurídicas que deben tenerse en cuenta son las que se indican a continuación:

1.<sup>a</sup> El I.M.I.V.T.N.U. se regula en los arts. 104 a 110 del T.R.L.R.H.L. El art. 59.2 de la Ley citada lo configura como un Impuesto potestativo que los municipios pueden establecer de acuerdo con el T.R.L.R.H.L. las disposiciones que lo desarrollen y las respectivas ordenanzas fiscales, que tendrán el contenido señalado en el art. 16.1 del propio T.R.L.R.H.L.

2.<sup>a</sup> El Ayuntamiento de Valladolid tiene aprobada, sin que este hecho sea cuestionado, la Ordenanza Fiscal, que está identificada con el número 8, reguladora del I.M.I.V.T.N.U. El art. 8 de la referida ordenanza regula la base imponible del Impuesto, que estará constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años. La determinación del incremento real mencionado se hará teniendo en cuenta las reglas que se establecen en el propio art. 8 citado. El art. 2.1 de la ordenanza concreta el hecho imponible del Impuesto coincidiendo, en este apartado, con lo dispuesto en el art. 104.1 del T.R.L.R.H.L.

3.<sup>a</sup> El hecho Imponible del Impuesto, tal y como se define en el T.R.L.R.H.L. y en la ordenanza fiscal aprobada por el Ayuntamiento de Valladolid, se cuantifica según lo dispuesto en el art. 107 del T.R.L.R.H.L., que es el que se refiere a la base imponible del Impuesto, debiendo tenerse en cuenta que el art. 8, apartados 1 y 2, de la ordenanza fiscal aprobada por el Ayuntamiento demandado no coincide con el contenido del art. 107 citado dado que éste no hace ninguna referencia al «incremento real del valor de los terrenos» circunstancia que sí que se menciona, de manera expresa, en el art. 8 de la Ordenanza Fiscal, que, por lo tanto, no está adaptada a lo que resultó de la modificación llevada a cabo por la Ley 51/2002, que suprimió el calificativo «real» que acompañaba al concepto «incremento» en la definición de la base imponible del Impuesto contenida en el anterior art. 108.1 de la Ley de Haciendas Locales. Hay que poner de manifiesto que el «incremento real» al que se refiere la ordenanza resulta de aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, que será el fijado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, un determinado porcentaje en función del número de años durante los cuales se hubiera generado el incremento. Lo que se acaba de señalar permite entender que la ordenanza fiscal aprobada por el Ayuntamiento demandado, que, desde luego, regula el I.M.I.V.T.N.U. al tener éste carácter potestativo, está relacionando la base imponible del referido Impuesto con un incremento real que, además, se manifiesta a lo largo de un determinado periodo por lo que no puede descartarse que en el periodo considerado no se produzca ese incremento real. Cuando esto ocurra, y así se acredite, no se podrá cuantificar la base imponible del Impuesto atendiendo a las reglas establecidas en la propia ordenanza fiscal considerando que esas reglas solamente se aplicaran cuando haya un incremento real del valor del terreno.

4.<sup>a</sup> Lo que se acaba de señalar en las consideraciones anteriores permite diferenciar el hecho imponible del Impuesto de la base imponible del mismo. El hecho imponible exige, como presupuesto necesario, que se produzca un incremento de valor del terreno en el momento del devengo del Impuesto y teniendo en cuenta el periodo que se considere en la correspondiente liquidación tributaria. La base imponible del Impuesto solamente se tendrá en cuenta cuando se ha producido el incremento de valor del terreno cuantificándolo de una manera objetiva en función de las reglas previstas en el art. 107 del T.R.L.R.H.L. (LA LEY 362/2004) y en el art. 8 de la ordenanza fiscal. En consonancia con lo establecido en el referido art. 8, el incremento del valor del terreno que determina la existencia del hecho imponible del Impuesto ha de producirse en términos económicos y reales. Solamente de esta manera se respetará la esencia y la razón de ser del Impuesto, que hay que relacionar con la participación de la comunidad en las plusvalías generadas y puestas de manifiesto en un momento determinado, que es el del devengo. La exigencia del Impuesto, máxime si se tiene en cuenta que el mismo es directo, sin haberse producido una plusvalía en los términos indicados contraviene los principios que rigen el sistema tributario, tal y como los mismos se establecen en la Constitución y en la Ley General Tributaria (LA LEY 1.914/2003). Lo determinante, atendiendo a la naturaleza y finalidad del Impuesto, es la existencia de un incremento real del valor del terreno debiendo entenderse, como ya se ha dicho y ahora se insiste en ello, que la aplicación de los criterios legales de cuantificación de la base imponible solamente pueden tenerse en cuenta cuando existe el incremento real del valor del terreno, que es lo que, según el hecho imponible, grava el Impuesto y permite su liquidación.

5.<sup>a</sup> Producido el hecho imponible del Impuesto, procede cuantificar la base imponible del mismo aplicando los criterios legales establecidos. A este respecto hay que señalar que la administración que gestiona el Impuesto no tiene necesidad de acreditar la ocurrencia del hecho imponible del mismo dado que la regulación del Impuesto, especialmente en lo que se refiere a la cuantificación de la base imponible, presupone

la existencia, en el momento del devengo, de un incremento de valor del terreno transmitido. Puede decirse que se establece una presunción legal en ese sentido, es decir respecto a la producción del hecho imponible, sin perjuicio de que la misma pueda ser desvirtuada por quién la cuestione aportando los medios de prueba, de entre los que sean admisibles en derecho, que crea conveniente para conseguirlo correspondiendo a la Administración que gestiona el Impuesto su valoración y, en su caso, la aportación de otras pruebas de las que pueda deducirse la ocurrencia del hecho imponible. En este aspecto hay que señalar que el «valor» del terreno, que es la expresión que se utiliza en el art. 104.1 del T.R.L.R.H.L. (LA LEY 362/2004) y en el art. 1.1 de la ordenanza fiscal, no equivale, necesariamente, al «precio» del terreno aunque el resultado obtenido de la diferencia entre «el precio» de compra y el «precio» de venta del terreno es un elemento útil para poder determinar la existencia de un incremento de valor del terreno en los términos indicados, es decir atendiendo al aspecto económico y real. Una vez que se ha decidido, teniendo en cuenta lo que se acaba de señalar, que se ha producido el hecho Imponible del Impuesto, la cuantificación de la base imponible es la que resulta de aplicar los criterios legales ya señalados.

**Poniendo en relación los hechos y las consideraciones jurídicas indicadas, se acepta lo alegado por la parte demandante en defensa de lo pretendido por medio del presente recurso respecto a la inexistencia del hecho imponible y, como consecuencia de ello, procede, y así se acuerda por medio de esta sentencia, estimar íntegramente el mismo anulando, por no ser ajustada a derecho, la actuación impugnada así como las liquidaciones tributarias aprobadas por el Ayuntamiento demandado, cuyo importe total asciende a 11.500,18 euros, reconociendo a la entidad demandante, como situación jurídica individualizada, el derecho a que el Ayuntamiento demandado le devuelva el importe pagado de las liquidaciones aprobadas, incrementado según resulte de aplicar el interés de demora vigente en cada momento, y condenando a dicho Ayuntamiento a que le abone la cantidad correspondiente. Esta conclusión se apoya en lo que se va a señalar seguidamente.**

En primer lugar hay que indicar que la entidad demandante ha acreditado que en el periodo de tiempo considerado, que es el que transcurre entre el día 1-8-2007, momento en el que adquiere las fincas, y el día 23-10-2013, que es cuando enajena las referidas fincas, no se ha existido ningún incremento del valor del terreno por lo que no se ha producido el hecho imponible del Impuesto ni tampoco concurre el presupuesto necesario para cuantificar la base imponible en los términos previstos en el art. 8 de la ordenanza fiscal, que es, como se ha dicho, el incremento real del valor del terreno.

En segundo lugar hay que señalar que el Ayuntamiento demandado no ha aportado ninguna prueba de la que pueda deducirse, de manera objetiva, que se ha producido un incremento real del valor del terreno. La aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector 26, «San Juan y Valdezoño», del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Valladolid, hecho ocurrido, según consta en la escritura de transmisión de las parcelas, no permite entender, por sí mismo, que el valor de ésta supere el de adquisición, es decir el de 6.233.933,64 euros, que es el que hay que tener en cuenta para determinar la existencia de un «incremento real» del valor del terreno transmitido.

Por último hay que señalar que no se ha cuestionado que la entidad demandante haya abonado en su momento el importe de las liquidaciones tributarias anuladas a efectos de decidir sobre la procedencia de devolver el mismo y de aplicar el correspondiente interés de demora.

QUINTO. En aplicación de lo dispuesto en el art. 139 de la L.J.C.A. (LA LEY 2.689/1998), según la redacción dada al mismo por la Ley 37/2011, de 10 de octubre (LA LEY 19.111/2011), no procede imponer las costas de este procedimiento a ninguna de las partes dado que, a pesar de haberse desestimado la pretensión anulatoria ejercida por la parte demandante, se considera que el supuesto enjuiciado genera dudas de derecho, que quedan evidenciadas por la ausencia de una jurisprudencia uniforme sobre la solución que ha de darse al mismo a lo que hay que añadir que la doctrina científica tampoco mantiene una posición unánime al respecto.

#### Fallo

Teniendo en cuenta los fundamentos de derecho anteriores SE ACUERDA ESTIMAR ÍNTEGRAMENTE el recurso contencioso- administrativo interpuesto por la entidad demandante contra la actuación indicada en el encabezamiento de esta sentencia, que, al igual que las liquidaciones tributarias aprobadas por el Ayuntamiento demandado según las mismas constan en los folios 125 a 128 del expediente adminis-

trativo, se anula por no ser ajustada a derecho reconociendo a la entidad demandante, como situación jurídica individualizada, el derecho a que el Ayuntamiento demandado le devuelva el importe pagado de las liquidaciones aprobadas, incrementado según resulte de aplicar el interés de demora vigente en cada momento, y condenando a dicho Ayuntamiento a que le abone la cantidad correspondiente. Sin condena en costas.

MODO DE IMPUGNACIÓN: No cabe recurso.

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACION.- Dada, leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por el Sr. Magistrado-Juez que la ha dictado, estando celebrando Audiencia Pública y ordinaria en el día de su fecha. Doy fe

# DUE

Derecho  
de la Unión  
Europea

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

## 1. INSTITUCIONES EUROPEAS.

• ***Acuerdo interinstitucional entre el Parlamento europeo, el Consejo y la Comisión europea sobre la mejora de la legislación.***

Las tres Instituciones europeas reconocen su responsabilidad compartida a la hora de adoptar una legislación de alta calidad y de velar para que ésta se centre en aquellos ámbitos en los que tenga mayor valor añadido para los ciudadanos europeos, sea lo más eficaz posible para la consecución de los objetivos comunes de las políticas de la Unión. Dicha legislación debería ser lo más sencilla y clara posible, evitar un exceso de regulación y de cargas administrativas para los ciudadanos, las administraciones y las empresas, especialmente para las pymes. A su vez, la legislación europea debería estar concebida para facilitar su transposición y su aplicación práctica, fortalecer la competitividad y la sostenibilidad de la economía de la Unión.

Para ello acuerdan la obligación de la Unión de legislar únicamente cuando y en la medida en que sea necesario, de conformidad con los principios de subsidiariedad y proporcionalidad. Reiteran la función y la responsabilidad de los Parlamentos nacionales. Conviene en que, al establecer el programa legislativo, debe tenerse plenamente en cuenta el análisis del potencial «valor añadido europeo» de toda medida propuesta, así como el «coste de la no Europa» que se derive de la ausencia de actuación a escala de la Unión. Consideran que el uso de consultas públicas y de consultas a los interesados, la evaluación ex post de la legislación vigente y las evaluaciones de impacto de las nuevas iniciativas contribuirá a lograr el objetivo de la mejora de la legislación.

Para ello, este Acuerdo establece los principios conforme a los cuales la Comisión europea recabará todo el asesoramiento técnico necesario antes de adoptar actos delegados. Finalmente, afirman que los objetivos de simplificar la legislación de la Unión y de reducir la carga normativa deben perseguirse sin perjuicio de la consecución de los objetivos políticos de la Unión, según lo especificado en los Tratados, ni de la salvaguardia de la integridad del mercado interior.

<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/PDF/?uri=CELEX:32016Q0512%2801%29&from=ES>

• ***Informes de la Comisión sobre la situación de los derechos fundamentales en la U.E.***

La Comisión Europea ha publicado su informe sobre la aplicación de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea en 2015. Este informe ofrece una visión general del respeto de los derechos fundamentales en una serie de políticas de la U.E. y en los Estados miembros.

El informe señala que, en 2015, se presentó una serie de proyectos que promueven los derechos fundamentales, en particular el paquete de reformas de la protección de los datos, la Directiva sobre las garantías especiales de los menores en los procesos penales o la Directiva sobre los derechos de las víctimas. En él se explica cómo la Comisión Europea tuvo en cuenta la Carta en su trabajo legislativo y político en 2015, por ejemplo en las medidas propuestas para mejorar la gestión de la migración en la U.E. (Agenda Europea de Migración) o para reforzar la seguridad (Agenda Europea de Seguridad). Por último, el informe contiene ejemplos de cómo ha aplicado la Carta el Tribunal de Justicia de la Unión Europea y presenta las principales evoluciones de la jurisprudencia.

## **2. MERCADO INTERIOR:**

• ***La Comisión europea propone nuevas normas sobre el comercio electrónico para ayudar a los consumidores y a las empresas a aprovechar plenamente el mercado único.***

La Comisión europea ha presentado un paquete de medidas para que los consumidores y las empresas puedan comprar y vender productos y servicios en línea con más facilidad y confianza en toda la U.E.

En aplicación de sus estrategias sobre el mercado único digital y el mercado único, la Comisión Europea ha presentado un triple plan para impulsar el comercio electrónico combatiendo el bloqueo geográfico, haciendo más asequibles y eficientes los envíos de paquetes transfronterizos y fomentando la confianza de los clientes, gracias a la mejora de la protección y del cumplimiento de las normas.

El paquete sobre el comercio electrónico presentado se compone de:

- una propuesta legislativa para abordar el bloqueo geográfico injustificado y otras formas de discriminación por razón de la nacionalidad o del lugar de residencia o de establecimiento;
- una propuesta legislativa sobre servicios de paquetería transfronterizos para aumentar la transparencia de los precios y mejorar la supervisión reglamentaria;
- una propuesta legislativa para reforzar la defensa de los derechos de los consumidores, y orientaciones para aclarar, entre otras cosas, qué debe considerarse una práctica comercial desleal en el mundo digital.

**Impedir el bloqueo geográfico y otras formas de discriminación por razón de la nacionalidad o del lugar de residencia.**

La Comisión propone legislación destinada a garantizar que los consumidores que deseen comprar productos y servicios en otro país de la U.E., en línea o en persona, no resulten discriminados en lo que concierne al acceso a los precios, a las ventas o las condiciones de pago, salvo que la discriminación esté objetivamente justificada por motivos como el I.V.A. o determinadas disposiciones jurídicas de interés público.

Cuando un consumidor entra en una tienda en otro país de la U.E., el propietario no le pide su documento de identidad para aceptar la compra o adaptar el precio o las condiciones. Pero en la economía en línea, con demasiada frecuencia, se impide a los consumidores acceder a ofertas en otros países, por ejemplo desviándolos hacia un sitio web específico de su país o exigiéndoles que paguen con una tarjeta de débito o de crédito de un determinado país. Esta discriminación no tiene cabida en el mercado único.

Si bien el principio de no discriminación ya está establecido en la Directiva de servicios y la Comisión lo ha aplicado en sectores de servicios como las empresas de alquiler de automóviles o los parques de atracciones, tanto las empresas como los consumidores sabrán, con mayor seguridad jurídica, qué prácticas están permitidas y cuáles no lo están. El Reglamento ofrecerá seguridad jurídica y medios para hacer respetar los derechos en relación con los productos y servicios vendidos en línea y en el comercio tradicional.

Para evitar una carga desproporcionada a las empresas, el Reglamento no impone una obligación de envío a toda la U.E. y exime del cumplimiento de algunas disposiciones a las pequeñas empresas que no alcanzan un umbral nacional en materia de I.V.A.

### **Envío transfronterizo de paquetes más eficiente y asequible.**

El Reglamento propuesto aumentará la transparencia de los precios y la supervisión reglamentaria de los servicios de paquetería transfronterizos, para que los consumidores y los minoristas puedan beneficiarse de envíos asequibles y opciones de devolución adecuadas, incluso en regiones periféricas.

Los consumidores y las pequeñas empresas lamentan que los problemas relacionados con el envío de paquetes, en particular los elevados gastos que conllevan los envíos transfronterizos, les impidan realizar más ventas y compras en toda la U.E. Los precios que cobran los operadores postales por el envío de un pequeño paquete a otro Estado miembro a menudo quintuplican los precios internos, y no existe una correlación clara con los costes reales.

El Reglamento fomentará la competencia al introducir una mayor transparencia de los precios. La Comisión no propone aplicar un límite a los precios de envío. La regulación de los precios constituye solo un último recurso cuando la competencia no ofrece resultados satisfactorios. En 2019 la Comisión hará balance de los avances realizados y valorará la necesidad de adoptar nuevas medidas.

El Reglamento pondrá a disposición de los reguladores postales nacionales los datos que necesitan para supervisar los mercados transfronterizos y comprobar que los precios son asequibles y acordes con los costes. Asimismo, fomentará la competencia exigiendo el acceso transparente y no discriminatorio de terceros a los servicios y las infraestructuras de paquetería transfronterizos. La Comisión difundirá listas de precios públicos de proveedores de servicios universales para aumentar la competencia entre empresas del mismo sector y la transparencia de las tarifas.

La propuesta complementa las iniciativas de autorregulación adoptadas por los operadores postales para mejorar la calidad y la comodidad de los servicios de paquetería transfronterizos.

### **Aumento de la confianza de los consumidores en el comercio electrónico.**

La propuesta de revisión del Reglamento sobre la cooperación en materia de protección de los consumidores dará más poderes a las autoridades nacionales para defender mejor los derechos de los consumidores. Estas podrán:

- comprobar si en los sitios web se hace un bloqueo geográfico de los consumidores o se ofrecen condiciones de postventa que incumplan las normas de la U.E. (por ejemplo, los derechos de desistimiento);
- ordenar el cierre inmediato de sitios web en los cuales se cometan estafas;
- solicitar información a los registradores de dominios y a los bancos para conocer la identidad del comerciante responsable.

En el caso de violaciones de los derechos de los consumidores a escala de la U.E., la Comisión podrá coordinar acciones comunes con las autoridades policiales nacionales para poner fin a estas prácticas. Ello garantizará una protección de los consumidores más rápida y ahorrará tiempo y recursos a los Estados miembros y a las empresas.

La Comisión publica también orientaciones actualizadas sobre prácticas comerciales desleales para afrontar, en particular, los desafíos que plantea el mundo digital. A este respecto, aclara la aplicación de la Directiva sobre las prácticas comerciales desleales. Por ejemplo, toda plataforma en línea que pueda considerarse un «comerciante» y promueva o venda bienes, servicios o contenidos digitales a los consumidores debe garantizar que sus propias prácticas comerciales cumplan plenamente el Derecho de la U.E. sobre los consumidores. Las plataformas deben indicar claramente que las normas sobre las prácticas comerciales desleales no se aplican a las personas privadas que vendan bienes, y los motores de búsqueda deben distinguir claramente entre los posicionamientos de pago y los resultados de una búsqueda normal.

Las orientaciones revisadas incluyen también dos conjuntos de principios de autorregulación acordados entre las partes interesadas: uno apoyará los instrumentos de comparación para mejorar el cumplimiento de la Directiva y el otro ayudará a velar por el cumplimiento de las normas sobre las prácticas comerciales desleales en el caso de las alegaciones medioambientales engañosas e infundadas.

[http://europa.eu/rapid/press-release\\_IP-16-1887\\_es.htm](http://europa.eu/rapid/press-release_IP-16-1887_es.htm)

### 3. CONSUMIDORES.

- ***Entrada en vigor de la Directiva 2014/17/UE de 4 de febrero de 2014 sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial.***

La Directiva 2014/177 U.E. que establece un marco para la concesión de préstamos para la vivienda en la Unión Europea entró en vigor el lunes 21 de marzo. El texto se aplica a los contratos de crédito para bienes inmuebles residenciales, tanto para los créditos y préstamos garantizados casa. Su objetivo es crear un mercado europeo del crédito hipotecario con un alto nivel de protección de los consumidores.

La Directiva introduce un documento estándar que contiene información esencial precontractual, tales como la tasa anual equivalente, para ayudar a los prestatarios Seleccione y compare ofertas de forma transfronteriza. Los consumidores tendrán siete días para desistir de su inversión sin penalización. Cualquier venta vinculada, lo que requeriría el prestatario a suscribir un seguro específico vinculado a la hipoteca de crédito del mismo establecimiento, estará prohibido.

En el caso de los préstamos denominados en moneda extranjera, se requiere transparencia en relación con los riesgos financieros asociados a las fluctuaciones cambiarias. Por último, los prestatarios podrán reembolsar sus préstamos antes de tiempo. Corresponde a los Estados miembros para definir las condiciones de la presente disposición, como la concesión de una compensación para el prestamista. Se requerirán los prestamistas para evaluar la solvencia de los consumidores con el fin de proponer un producto adecuado. Los intermediarios de crédito que cumplan las condiciones de entrada en el Estado miembro de origen se beneficiarán de un pasaporte europeo, dándoles la posibilidad de prestar servicios en el mercado interior.

<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2014:060:0034:0085:ES:PDF>

### 4. JURISPRUDENCIA.

- ***Conclusiones de los Abogados Generales en los asuntos acumulados C-8/15 P Ledra Advertising/Comisión y BCE, C-9/15 P Eleftheriou y otros/Comisión y BCE y C-10/15 P Theophilou/Comisión y BCE, y en los asuntos acumulados C-105/15 P Mallis y Malli/Comisión y BCE, C-106/15 P Tameio Pronoias Prosopikou Trapezis Kyprou/Comisión y BCE, C-107/15 P Chatzithoma/Comisión y BCE, C-108/15 P Chatziioannou/Comisión y BCE y C-109/15 P Nikolaou/Comisión y BCE. Según los Abogados Generales W. y W., el Tribunal General obró correctamente al desestimar los recursos de anulación y de indemnización relativos a la reestructuración del sector bancario chipriota.***

Ni la Declaración del Eurogrupo ni el Memorándum de Entendimiento celebrado entre el M.E.D.E. y Chipre pueden imputarse a la Comisión o al B.C.E., de modo que los órganos jurisdiccionales de la Unión no son competentes para conocer de los recursos de anulación interpuestos contra dichos textos y no puede surgir la responsabilidad extracontractual de la Unión

Durante los primeros meses de 2012, varios bancos establecidos en Chipre, entre ellos, el Cyprus Popular Bank (Laïki) y el Trapeza Kyprou Dimosia Etaireia (Bank of Cyprus o BoC), experimentaron dificultades financieras. El Gobierno chipriota solicitó entonces asistencia financiera al Eurogrupo, entidad compuesta por los ministros de Economía de los Estados miembros de la zona euro. El Eurogrupo indicó que la asistencia financiera solicitada sería prestada por el M.E.D.E. (Mecanismo Europeo de Estabilidad) en el marco de un programa de ajuste macroeconómico que debía concretarse en un memorándum de entendimiento. La negociación de dicho memorándum se llevó a cabo, por un lado, por la Comisión Europea junto con el Banco Central Europeo (B.C.E.) y el Fondo Monetario Internacional (F.M.I.), y, por otro lado, por las autoridades chipriotas. En una declaración de marzo de 2013, el Eurogrupo apuntó que las negociaciones habían fructificado en un proyecto de Memorándum de Entendimiento sobre la reestructuración de los bancos BoC y Laïki. El M.E.D.E. concluyó entonces el Memorándum con Chipre y otorgó asistencia financiera a dicho país.

Varios particulares chipriotas y una sociedad establecida en Chipre eran titulares de depósitos en el BoC o en el Laiki. La aplicación de las medidas acordadas con las autoridades chipriotas provocó una reducción sustancial del valor de esos depósitos. Los particulares y la sociedad afectados interpusieron un recurso ante el Tribunal General para que la Comisión y el B.C.E. les abonasen una indemnización equivalente a la disminución del valor de sus depósitos en concepto del perjuicio sufrido a raíz de la adopción del Memorándum de Entendimiento y para que se anulasen las medidas controvertidas establecidas en dicho Memorándum. Además, siete particulares chipriotas recurrieron ante el Tribunal General para que se anulase la Declaración del Eurogrupo de marzo de 2013 relativa a la reestructuración del sector bancario chipriota. Mediante cinco autos de 16 de octubre de 2014 y tres autos de 10 de noviembre de 2014, el Tribunal General desestimó los recursos por considerar, en síntesis, que eran inadmisibles. En este contexto, el Tribunal General declaró que la Comisión y el B.C.E. no habían promovido la adopción del Memorándum de Entendimiento, que no podía considerarse que el M.E.D.E. formase parte de las instituciones de la Unión y que la Declaración del Eurogrupo no podía imputarse a la Comisión o al B.C.E. ni surtir efectos jurídicos frente a terceros. Por lo demás, el Tribunal General desestimó los recursos por carecer éstos manifiestamente de todo fundamento jurídico: según el Tribunal General, los recurrentes no demostraron que el perjuicio que afirmaban haber sufrido hubiese sido provocado efectivamente por la inacción de la Comisión. Los particulares y la sociedad recurrieron entonces ante el Tribunal de Justicia para obtener la anulación de los autos del Tribunal General.

En sus conclusiones presentadas, los Abogados Generales M.W. y N.W., encargados de examinar los recursos de casación interpuestos, respectivamente, contra los autos de 16 de octubre de 2014 y de 10 de noviembre de 2014, proponen al Tribunal de Justicia que confirme los autos del Tribunal General.

En cuanto al recurso de casación relativo a los recursos de anulación de la Declaración del Eurogrupo de marzo de 2013, el Abogado General M.W. considera que el Tribunal General no incurrió en error de Derecho al estimar que la Declaración del Eurogrupo no podía imputarse a la Comisión ni al B.C.E., ya que estas instituciones no intervienen en nombre propio en el procedimiento de asistencia financiera, sino únicamente como mandatarias del M.E.D.E. para negociar, supervisar y firmar por poder el Memorándum de Entendimiento. Por otra parte, el Tribunal General indicó correctamente que el Eurogrupo no ha recibido ninguna delegación de competencia de la Comisión o del B.C.E. y que estas instituciones no pueden ejercer un control sobre el Eurogrupo ni dirigirle recomendaciones o instrucciones vinculantes.

Además, el Abogado General M.W. considera, al igual que el Tribunal General, que la Declaración del Eurogrupo no puede surtir efectos jurídicos frente a terceros y, por lo tanto, no puede ser impugnada ante los órganos jurisdiccionales de la Unión Europea. Según él, los términos empleados en la Declaración controvertida ponen de manifiesto que se trata de una decisión sin efectos jurídicos vinculantes, dejando claro el carácter meramente informativo de la Declaración.

En cuanto al recurso de casación relativo a los recursos de indemnización, el Abogado General N.W. considera que el perjuicio supuestamente sufrido por los particulares a raíz de la adopción del Memorándum de Entendimiento entre el M.E.D.E. y Chipre no ha sido ocasionado por una institución de la Unión Europea, dado que, por un lado, el M.E.D.E. no es una institución de la Unión y que, por otro lado, no puede considerarse que la Comisión o el B.C.E. promovieran la adopción del Memorándum de Entendimiento (habida cuenta de que las tareas confiadas a la Comisión y al B.C.E. en el marco del M.E.D.E. no comprenden ninguna potestad decisoria propia y sólo vinculan al M.E.D.E.). El Abogado General precisa sin embargo que, puesto que el M.E.D.E. y, en definitiva, los Estados que lo componen, son responsables del Memorándum de Entendimiento, los particulares que se consideren perjudicados por dicho Memorándum pueden actuar ante los órganos jurisdiccionales nacionales a fin de reclamar la responsabilidad de los Estados de que se trate.

En cuanto al recurso de casación relativo a los recursos de anulación del Memorándum de Entendimiento, el Abogado General N.W. considera que el Tribunal General no incurrió en error al declarar que esos recursos eran inadmisibles, puesto que los órganos jurisdiccionales de la Unión sólo son competentes para controlar la legalidad de los actos de las instituciones, los órganos y los organismos de la Unión, y ni el M.E.D.E. ni Chipre se cuentan entre tales entidades de la Unión.

<http://curia.europa.eu/jcms/upload/docs/application/pdf/2016-04/cp160044es.pdf>